

# V e r o r d n u n g

## über den Bebauungsplan Wilstorf 3

Vom ... 26. Okt. 1965

Auf Grund des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Verbindung mit § 2 Absatz 1 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung vom 3. Juli 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) und des § 2 der Verordnung über Baugestaltung vom 10. November 1936 (Reichsgesetzblatt I Seite 938) wird verordnet:

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Wilstorf 3 für das Plangebiet Außenmühlenteich - Außenmühlendamm - Kapellenweg - Am Mühlenfeld - von hier über die Flurstücke 623 und 341 zur Südgrenze des Flurstücks 344 der Gemarzung Wilstorf - Mühlenbach (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen sind nur bei gewerblicher Nutzung unterhalb der Traufe zulässig. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
2. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21 302-n).

### B e g r ü n d u n g

#### I

Der Bebauungsplan Wilstorf 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juli 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 770) öffentlich ausgelegen.

#### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan

der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Grünflächen und Außengebiete aus. Der Außenmühlenteich ist als Wasserfläche dargestellt.

### III

Das Plangebiet ist am Kapellenweg mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. Am Außenmühlenteich befinden sich das Sommerbad Außenmühle und ein Bootshaus. Die übrigen Flächen werden als Kleingärten genutzt; es sind jedoch neben Gartenlauben auch Behelfsheime vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan soll die künftige Nutzung des Plangebiets festgelegt werden, insbesondere werden die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen bestimmt.

Das am Kapellenweg im Laufe der letzten Jahre entstandene Wohngebiet ist in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan als eingeschossiges Wohngebiet ausgewiesen. Vorgeschrieben ist überwiegend reines Wohngebiet. Lediglich an der Ecke Am Mühlenfeld ist unter Berücksichtigung des Bestandes allgemeines Wohngebiet festgelegt.

Das Sommerbad und die Flächen im südwestlichen Teil des Plangebietes am Hang des Außenmühlenteiches und des Mühlenbaches werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung soll der Grüngürtel um den Außenmühlenteich erweitert und eine Verbindung zum Harburger Stadtpark hergestellt werden. Die übrigen Kleingartengebiete sollen erhalten bleiben. Die vorhandenen Hauptwege sollen jedoch als Wanderwege im Sinne des Gesetzes über Grün- und Erholungsanlagen vom 18. Oktober 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 2133-a) mit in die öffentlichen Grünflächen einbezogen werden. Damit wird dieses Kleingartengebiet für die Bevölkerung zugänglich sein und den Charakter eines Kleingartenparks erhalten.

Für das Sommerbad Außenmühle und die Grünflächen um den Außenmühlenteich müssen eine Zufahrtsstraße sowie Abstellflächen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder geschaffen werden. Die Zufahrt soll durch eine Stichstraße in Verlängerung des Vinzenzweges erfolgen. Diese Stichstraße wird vor dem Sommerbad mit einer Rundkehre enden. An der Stichstraße ist der öffentliche Parkplatz vorgesehen. Die Wohnsammelstraße Am Mühlenfeld, die bisher nur zur Hälfte ausgebaut ist, muß wegen ihrer örtlichen Verkehrsbedeutung als direkte Verbindung des zwischen der Straße Am Mühlenfeld und der Winsener Straße gelegenen Wohngebiets zur Harburger Innenstadt auf 20,0 m verbreitert werden.

### IV

Das Plangebiet ist etwa 223 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 400 qm (davon neu etwa 3 600 qm), für öffentliche Grünflächen einschließlich Sommerbad etwa 56 400 qm (davon neu etwa 21 400 qm) und für Wasserflächen etwa 25 700 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und öffentliche Grünanlagen ausgewiesenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen werden kleingärtnerisch genutzt.

Für den Bau der Stichstraße mit Parkplatz müssen vier Kleingartenparzellen mit Gartenlauben geräumt werden. Weitere elf Parzellen werden angeschnitten. Auf den für die neuen öffentlichen Grünanlagen vorgesehenen Flächen befinden sich dreizehn bewohnte Behelfsheime und zwanzig Gartenlauben. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung des Parkplatzes und der öffentlichen Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

1

0

0

## Begründung

### zur Änderung des Bebauungsplans Wilstorf 3

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Wilstorf 3 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 1/94 vom 12. Januar 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 145) eingeleitet. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung im Rahmen einer öffentlichen Plandiskussion wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 10. Februar 1994 abgesehen (vgl. § 3 Absatz 1 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs), nachdem am 27. Januar 1994 die Hamburger Wasserwerke GmbH und der Stadtplanungsausschuß der Bezirksversammlung Harburg gemeinsam eine Informations- und Diskussionsveranstaltung durchgeführt haben, in der die Planungsziele dargelegt worden sind. Die öffentliche Auslegung der Bebauungsplanänderung hat nach der Bekanntmachung vom 18. April 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1029) stattgefunden. Während der öffentlichen Auslegung wurde die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt (vgl. § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs).

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wasserflächen sowie Grünflächen mit dem Symbol "Freibad" dar. Die Ausweisung eines Sondergebiets "Freizeitbad" in der Änderung des Bebauungsplans Wilstorf 3 hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs, weil die spezielle Freizeit- und Erholungsnutzung mit einem hohen Grünanteil auch bei der Funktion eines "Freizeitbades" gewahrt bleibt.

## 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Mit der Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 3 werden im Rahmen einer durch die Hamburger Wasserwerke GmbH durchgeführten Bäderumstrukturierung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Freizeitbades auf dem Gelände des bisherigen gering ausgelasteten Freibades am Außenmühlenteich in Harburg geschaffen. Mit der Planung sollen die Struktur- und Angebotsprobleme im Bäderektor Hamburgs abgebaut und damit der Freizeitbereich gestärkt werden. Der Änderungsbereich ist in der Anlage zur Planänderung enthalten und umfaßt neben dem Freizeitbadgelände auch die angrenzenden Straßenverkehrs- und Wasserflächen sowie öffentliche Grünflächen.

Im Plangebiet muß noch mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern gerechnet werden. Einschränkungen der ausgewiesenen Nutzungen ergeben sich daraus nicht.

### 3.1 Freizeitbad

Die Entscheidung, das Freizeitbad am Außenmühlenteich zu errichten, fiel nach Prüfung mehrerer alternativer Standorte. Ausschlaggebend für die getroffene Standortentscheidung ist die günstige Erreichbarkeit des Freizeitbades aus den südöstlich, östlich und nördlich gelegenen Wohngebieten.

In der in § 2 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilstorf 3 vom 26. Oktober 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 189) neu angefügten Nummer 3 werden nähere Festsetzungen getroffen. Danach gilt für die in der Anlage mit "A" bezeichnete Fläche (Flurstück 336 der Gemarkung Wilstorf):

- Es wird Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitbad" und der Grundflächenzahl 0,2 festgesetzt; maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Es ist innerhalb der schraffiert dargestellten Fläche der Bau eines kombinierten Hallen- und Freibades mit Gastronomieeinrichtung zulässig. Die Bebauung muß einen Abstand von mindestens 40 m zur Uferlinie des Außenmühlenteichs einhalten und darf eine Gebäudehöhe von 22 m über Normalnull (NN) nicht überschreiten. Für die zum Gotthelfweg gerichtete südöstliche Gebäude- seite ist eine Traufhöhe von maximal 19 m über NN und zum Außenmühlenteich eine Traufhöhe von maximal 17,5 m über NN einzuhalten (vgl. neue Nummer 3.1 des § 2).

Das Freizeitbad umfaßt einen Familienbadbereich mit Innen- und Außenbecken. Ein 5 m breiter Teil des Innenbeckens kann so angeordnet werden, daß ein Badebetrieb im Rahmen des Schulsports auf mehreren Bahnen möglich ist. Die innere Organisation von Erlebnis- und Übungsbecken sowie die Schwimmbek-

kengrößen wurden damit so verändert, daß neben dem Freizeitschwimmbetrieb auch das sportorientierte Schwimmen berücksichtigt wird. Darüber hinaus ist ein Thermen- und ein Saunabereich sowie eine Gastronomieeinrichtung, die auch von externen Besuchern genutzt werden kann, vorgesehen. Auf dem Freigelände sind insbesondere Liegewiesen und ein Kinderspielplatz vorgesehen. Art und Umfang der Nutzung des Flurstücks 336 als Freizeitbad sind nicht mehr mit der bisherigen Ausweisung des Flurstücks als öffentliche Grünfläche vereinbar und sind daher nur in einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Freizeitbad" nach § 11 der Baunutzungsverordnung zu realisieren.

Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 (womit die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft wird) und mit der Festsetzung von Traufhöhen von maximal 19 m bzw. 17,5 m über NN und einer Gebäudehöhe von 22 m über NN ist eine Einbindung des Gebäudekomplexes des Freizeitbades in den landschaftlich wertvollen und sensiblen Grünbereich des Stadtparks Harburg gewährleistet. Von der Ostgrenze des Flurstücks 336 fällt das Terrain von 15 m über NN auf 11 m über NN zum Außenmühlenteich ab. Die Gebäudehöhe beeinflusst das Gesamterscheinungsbild des Freizeitbades, während die Traufhöhe (= Höhe der Außenwand eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) eine harmonische Einbindung in die Hangsituation sichern soll. Vom Gotthelfweg wird daher im wesentlichen nur ein Geschoß des mehrgeschossigen Baukörpers, vom Außenmühlenteich eine maximal 7 m über Geländeniveau liegende hohe Schwimmhalle zu sehen sein. In der Anlage sind zur Verbesserung der Anschaulichkeit für die Geländehöhen an mehreren Stellen Bezugspunkte angegeben. Für die Realisierung des Freizeitbadkomplexes ist die Verlegung der das Flurstück 336 durchquerenden Siel-

...



leitung erforderlich. Für die Sielleitung besteht eine Grunddienstbarkeit; im Bereich der notwendigen Trassenverswenkung ist eine geänderte grundbuchliche Sicherung notwendig. Die bestehende Netzstation der Hamburger Electricitäts-Werke AG (HEW) innerhalb des Freibadhauptgebäudes wird abgebrochen und durch eine Netzstation im nordwestlichen Bereich der Fläche ersetzt.

Zur Erhaltung eines baumbestandenen Ufersaums zum Außenmühlenteich sowie des Grünzugs aus der wasserseitigen Blickrichtung wird festgesetzt, daß die Bebauung nur innerhalb der schraffiert dargestellten Fläche und in einem Abstand von mindestens 40 m zur Uferlinie des Außenmühlenteichs zulässig ist. Der Abstand bemißt sich in einem Winkel von 90 Grad zur westlichen Grenze des Flurstücks 336 (Uferlinie). Veränderungen an der Uferlinie bleiben für die Ermittlung des von der Bebauung freizuhaltenden Abstands unberücksichtigt. Das Gebäude des Freizeitbades wird als geschlossene Gebäudefront am Gotthelfweg angeordnet, um so eine wirksame Abschirmung der benachbarten Kleingärten vor dem vom Bad ausgehenden Freizeitlärm zu sichern. Der zentral gelegene Standort des Freizeitbades sichert ausreichende Freiflächen in südlichen und nördlichen Bereichen, so daß eine Störung auch von Wohngebieten durch Freizeitlärm weitestgehend vermieden wird.

- Zur optischen Einbindung des Freizeitbadkomplexes in die Landschaft wird festgesetzt, daß mindestens 30 vom Hundert der Dachflächen von Gebäuden zu begrünen sind (vgl. neue Nummer 3.1.1 des § 2), um das Gebäude besser in die umgebende Parklandschaft einzubinden und ökologische Verbesserungen zu erzielen. Dachbegrünungen schaffen Ersatzstandorte für Vegetation und Kleinlebewesen und halten Niederschlagswasser zurück. Indem nur für Teilbereiche eine Dachbegrünung vorgeschrieben ist, wird durch Verzicht auf zusätzlich für Dachbe-

grünungen erforderliche Dachtraglasten ein Spielraum zur Schaffung eines transparenten Badinnenraums eröffnet. Die zum Gotthelfweg orientierten Gebäudeteile und der separate Saunabereich sollen dagegen eine flächendeckende Dachbegrünung erhalten.

- Die notwendigen Stellplätze sollen im nördlichen Teil des Flurstücks 336 unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestands ebenerdig angelegt werden. Grundlage für die Stellplatzkonzeption ist eine Parkraumplanung, die im Rahmen einer im Jahre 1993 durchgeführten Verkehrsuntersuchung für das Freizeitbad erarbeitet wurde. Bei durchschnittlich 1.200 erwarteten Besuchern pro Tag - mit Spitzen bis zu 2.000 Besuchern pro Tag und unter Berücksichtigung einer durchschnittlichen Gesamtverweildauer von drei bis vier Stunden - ergibt sich eine maximale Auslastung von rund 700 Badegästen, die gleichzeitig im Freizeitbad anwesend sind. Für den Normalbetrieb errechnet sich ein Stellplatzbedarf von 100 bis 115 Stellplätzen, die auf dem Grundstück untergebracht werden können. Die genaue Lage und Dimensionierung der geplanten Stellplatzanlage wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt; die Zu- und Abfahrt der Stellplatzanlage erfolgt von Norden über den Gotthelfweg. Der direkt benachbarte öffentliche Parkplatz Gotthelfweg steht als Stellplatzreserve zur Abdeckung kurzzeitiger Spitzenbedarfe zur Verfügung.

Nach der neuen Nummer 3.1.2 des § 2 ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Hierdurch soll eine Eingrünung der Stellplatzanlagen erzielt werden, um die Erholungs- und Freizeitfunktion des benachbarten Harburger Stadtparks nicht zu beeinträchtigen. Die Baumpflanzung dient ferner der Verbesserung des Kleinklimas und der

Schaffung ökologisch wirksamer Grünsubstanz. Bei Baumpflanzungen sind als Wurzelraum mindestens 12 m<sup>2</sup> Pflanzfläche vorzusehen, um ein Anwachsen und den Erhalt der Bäume zu sichern. Die geplante Stellplatzanlage paßt sich den Geländehöhen an, so daß sich durch die natürliche Hangsituation eine zusätzliche (lärmmindernde) Abschirmung der Stellplatzanlage zur Parkanlage und zu den Kleingärten ergibt.

- Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden sind zu erhalten, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für die infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigenden Bäume sind auf der Fläche des Sondergebiets Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. neue Nummer 3.1.3 des § 2). Diese Festsetzung erfolgt, um die vielfältigen Strukturen an Großbäumen, Hecken und sonstigen Gehölzarten als ortstypische Landschaftselemente zu erhalten und weiter zu entwickeln. Der überwiegend aus standortgerechten Eichen und Erlen bestehende Baumbestand hat eine herausragende Bedeutung für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt und ist deshalb in die Gestaltung des Bades soweit wie möglich integriert worden. Besonders die Erlen im Uferbereich übernehmen eine wichtige Abschirmfunktion zur Parklandschaft. Nur im Bereich des Hauptgebäudes und der Stellplätze müssen Bäume gefällt werden. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, daß auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum auf dem Gelände des Sondergebiets die Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt übernimmt. Die Ersatzpflanzungen sollen so vorgenommen werden, daß der Charakter der Pflanzungen möglichst erhalten bleibt.

- Im Kronenbereich von zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäumen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen unzulässig (vgl. neue Nummer 3.1.4 des § 2). Mit dieser Festsetzung sollen Schädigungen vermieden werden, die zu einer Minderung des Wachstums beziehungsweise zum Absterben der Bäume führen können. Abweichungen sollen im Bereich der angrenzenden Straßenverkehrsfläche ermöglicht werden, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. In diesem Fall ist der Erhalt von Bäumen durch fachgerechten Kronenschnitt und fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Hinsichtlich des Schutzes erhaltenswerter Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 6. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

### 3.2 Erschließung

Die Erschließung des Freizeitbades erfolgt von Norden über den Gotthelfweg. Die mit "B" bezeichnete Fläche wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt (vgl. neue Nummer 3.4 des § 2). Die mit "C" bezeichnete Fläche wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Zusatz "Parkplatz" festgesetzt (vgl. neue Nummer 3.5 des § 2). Die getroffenen Festsetzungen sichern den Bestand.

Im Rahmen einer Ende 1993 durchgeführten Verkehrsuntersuchung wurde für das Freizeitbad ein tägliches durchschnittliches Verkehrsaufkommen von voraussichtlich 390 bis 520 Personenkraftwagen pro Tag ermittelt. Zwischen Winsener Straße (östlich außerhalb des Plangebiets) und dem geplanten Bad liegen Wohngebiete, die mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen vom Durchgangsverkehr freigehalten werden sollen. Die Anbindung des

Freizeitbades wird daher so organisiert, daß der badbezogene Verkehr die angrenzenden Wohngebiete umfährt. Der Verkehr wird von der Harburger Umgehung über die Hohe Straße (nördlich außerhalb des Plangebiets) und Außenmühlendamm zum Gotthelfweg geleitet. Zudem besteht die Möglichkeit, über den Vinzenzweg in die Winsener Straße abzufahren. Durch das Parkraumkonzept wird zudem sichergestellt, daß ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung steht, so daß Belästigungen durch parkplatzsuchende Autofahrer für die benachbarten Wohngebiete ausgeschlossen werden. Flankiert wird dieses Konzept durch eine Umgestaltung des Knotenpunktes Gotthelfweg/Kapellenweg.

Auf Grund der durch die Harburger Umgehung (außerhalb des Plangebiets) verursachten Vorbelastung des Gebiets durch Verkehrslärm wirkt sich die zu erwartende stärkere Verkehrsbelastung des Gotthelfwegs und des Parkplatzes durch den badbezogenen Verkehr insgesamt nur unerheblich auf die benachbarte Wohnbebauung aus. Eine 1993 erstellte lärmtechnische Untersuchung hat ergeben, daß die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036) für Wohngebiete - 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht - auch im unmittelbar am Parkplatz Gotthelfweg gelegenen Wohngebäude Kapellenweg 10 unterschritten werden. Pegelerhöhungen treten an den bereits lärmeschallten Gebäudeseiten auf, so daß die ruhigeren Außenwohnbereiche im Südwesten, z.B. des Hauses Kapellenweg 10 tagsüber - ebenso wie das benachbarte Kleingartengebiet -, unter den maßgeblichen lärmtechnischen Orientierungswerten liegen. Bei Veränderungen oder Neubau von Wohngebäuden sichern die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen nach den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) einen ausreichenden passiven Lärmschutz. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht zu vertreten, weil sie in kei-

nem wirtschaftlichen Verhältnis zur erreichbaren Lärminderung stehen. Auch der Verzicht auf den direkt nördlich an die Wohnbebauung angrenzenden Teil der Parkplatzanlage würde zu keiner wahrnehmbaren Veränderung der Lärmsituation führen. Die Lage der Zufahrt zum Freizeitbad insgesamt zu verlegen, hätte wesentlich stärkere Verkehrsbelastungen der umliegenden Wohngebiete zur Folge. So bleibt als flankierende Maßnahme, die bestehende Abschirmbepflanzung aus Bäumen und Sträuchern entlang der Südostseite des Parkplatzes am Gotthelfweg zu erhalten und zu verbessern. In der neuen Nummer 3.3 des § 2 wird daher festgesetzt, daß entlang der Südostgrenzen der mit "B" und "C" bezeichneten Flächen zu den Kleingärten und den Wohngebieten Anpflanzungen in mindestens 5 m Breite mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern vorzunehmen sind. Ziel dieser Festsetzung ist es, durch einen optischen Schutz das Nebeneinander von Parkplatz, Wohngebiet und Kleingärten städtebaulich zu gliedern. Im Hinblick auf vorgebrachte Einwendungen während der öffentlichen Auslegung sollen im unmittelbaren Gebäudebereich bei den Ergänzungspflanzungen ausschließlich Sträucher verwendet werden, um die Belichtung des Wohnhauses Kapellenweg 10 nicht zu beeinträchtigen. Außerdem soll in diesem Bereich ein zu begrünender baulicher Sichtschutz errichtet werden. Inwieweit dieser bauliche Sichtschutz auch lärmindernde Funktionen übernehmen kann, wird erst im Zuge der Detailplanung geklärt werden können.

### 3.3 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das bisherige Freibad fügte sich mit seiner parkartigen Gestaltung und den Gebäuden in den Harburger Stadtpark ein. Der Bau eines Freizeitbades mit dazugehörigen Stellplätzen bedeutet dagegen einen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt durch Flächenversiegelung und Nutzungsintensivierung sowie in

das Landschaftsbild wegen der optischen Zerschneidung des Stadtparks und der weiten Sichtbarkeit der Schwimmhalle bis zum anderen Ufer des Außenmühlenteichs. Unter Ausschöpfung aller Minderungs- und Ausgleichsmöglichkeiten auf dem Grundstück wie Dachbegrünung, wasserdurchlässige Befestigungen, Vorklä- rung von Oberflächenwasser über Leichtstoffabscheider (Ölab- scheider, der ölhaltige Schichten auf der Wasseroberfläche trennt) mit Koaleszenzstufe (dient der Absetzung von Schweb- teilen durch Verringerung der Fließgeschwindigkeit in einem Mehrkammersystem), naturnahe Gestaltung der Absetz- und Rege- rationsteiche, naturnahe Uferbegrünung sowie Begrünungsmaß- nahmen kann der Eingriff in den Naturhaushalt im wesentlichen ausgeglichen werden. Nicht ausgleichbar ist der Eingriff in das Landschaftsbild, lediglich durch den Erhalt möglichst vie- ler Bäume, insbesondere im Uferbereich und durch Neupflanzung von Bäumen, kann dieser Eingriff gemildert werden.

Über die bereits erwähnten, die Auswirkung des Eingriffs redu- zierenden Maßnahmen hinaus wird festgesetzt:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen, soweit ein Grundwasserflurabstand von minde- stens 2 m eingehalten wird; die Wasser- und Luftdurchlässig- keit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Be- tonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Fahrwege und Stellplatzflächen mit einem Grundwasserflurabstand von weniger als 2 m sind zu versie- geln (vgl. neue Nummer 3.1.5 des § 2). Durch die Reduzierung der Flächenversiegelung wird der Eingriff in den Wasserhaus- halt und Boden gemindert, da Niederschlagswasser zum Teil versickern kann. Zum Schutz des Grundwassers vor Verunreini- gungen muß mindestens ein 2 m breiter Flurabstand vom Grund- wasser eingehalten werden, weil bei einer geringeren Deck-

schicht Schadstoffe nicht ausreichend gefiltert werden und somit ins Grundwasser gelangen können. Dies trifft für Teilflächen des geplanten Stellplatzes zu, weil hier das Gelände zum Außenmühlenteich abfällt.

- Das von Stellplätzen und Fahrwegen abfließende Niederschlagswasser ist vor Einleitung in den Außenmühlenteich durch geeignete technische und biologische Maßnahmen vorzklären (vgl. neue Nummer 3.1.6 des § 2), um den Eingriff in den Wasserhaushalt und damit in den Naturhaushalt durch Einleitung von verschmutztem Niederschlagswasser zu vermeiden. Ein Regensiel ist nicht vorhanden, so daß der Außenmühlenteich die Vorflut bildet. Es sollen - dem neuesten technischen Stand entsprechend - Reinigungsstufen eingebaut werden; zur Zeit sind dies als technische Stufe ein Leichtstoffabscheider mit Koaleszenzstufe und nachgeschaltete Absetz- und Regenerationsteiche, in denen biologische Abbauprozesse die Qualität des Wassers verbessern. Die Koaleszenzstufe wird insbesondere notwendig, weil wegen des hohen Grundwasserstands ein Absetzteich nicht möglich ist. Mit diesen Maßnahmen soll das Eindringen von Schadstoffen in den Außenmühlenteich und damit in den Naturkreislauf verhindert werden. Ziel ist es, die Wasserqualität des Außenmühlenteichs langfristig zu verbessern, damit dort wieder gebadet werden kann.

Der Absetz- und Regenerationsteich soll so gestaltet werden, daß der Baumbestand nicht gefährdet wird und sich die Ausformung an dem Geländegefälle orientiert. Die biologisch aktiven Vorreinigungsflächen vermindern den Gesamteingriff, da es sich um naturnah gestaltete Flächen handelt. Die detaillierten Anforderungen für die Einleitung von Prozeß- und Filterwasser aus dem Schwimmbadbetrieb und Niederschlagswasser werden im wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren geregelt.



Im übrigen soll wegen des Fehlens eines Regensiels, soweit durch die vorgenannten Festsetzungen keine Konkretisierung getroffen wurden, anfallendes Oberflächenwasser versickert oder oberirdisch in den Außenmühlenteich geleitet werden.

- Das Ufer des Außenmühlenteichs soll naturnah gestaltet und mit standortgerechten Röhrichtpflanzen, Erlen und Weiden ausgebildet werden. Der am Ufer vorhandene Gehölzbestand soll erhalten und vor dem Ufer eine Röhrichtzone von mindestens 3,5 m Breite angelegt werden (vgl. neue Nummer 3.1.7 des § 2). Der Verzicht auf technischen Ausbau des Gewässers, z.B. durch Bongosi, Beton oder Steinschüttungen und der stattdessen vorgesehene naturnahe Ausbau sollen die Selbstreinigungskraft des Gewässers optimieren und die Entwicklung standortgerechter Biotope ermöglichen. Der mindestens 3,5 m breite Röhrichtstreifen soll die natürliche Zonierung von Ufergehölzen, Röhricht und Wasserpflanzen wieder herstellen und zum Ausgleich für Eingriffe im Plangebiet beitragen.

#### 3.4 Bepflanzung

Auf den mit "A", "B", "C" und "D" bezeichneten Flächen sind für Anpflanzungen einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Schwarzerlen müssen mindestens eine Höhe von 2 m aufweisen (vgl. neue Nummer 3.2 des § 2). Für Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, um die Neuanpflanzungen dem Charakter der vorhandenen Vegetation anzupassen; es erhalten wildlebende Tiere, wie z.B. Vögel und Insekten, so-

...

weit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten. Laubgehölze sind den Standortbedingungen besser angepaßt als Nadelgehölze und dienen einer größeren Anzahl von Tierarten als Nahrungsgrundlage.

Folgende Gehölze kommen in Betracht:

Bäume:	<i>Alnus glutinosa</i>	- Schwarzerle
	<i>Betula pubescens</i>	- Birke
	<i>Fraxinus excelsior</i>	- Esche
	<i>Quercus robur</i>	- Eiche
	<i>Salix alba</i>	- Silberweide
Sträucher:	<i>Acer campestre</i>	- Feldahorn
	<i>Cornus sanguinea</i>	- Hartriegel
	<i>Crataegus monogyna</i>	- Weißdorn
	<i>Evonymus europaea</i>	- Pfaffenhütchen
	<i>Frangula alnus</i>	- Faulbaum
	<i>Prunus padus</i>	- Faulkirsche
	<i>Ribes nigrum</i>	- Wilde Johannisbeere
	<i>Salix</i> (in Arten)	- Strauchweiden
	<i>Viburnum opulus</i>	- Schneeball

Um in absehbarer Zeit eine Wirkung der Anpflanzungen zu erzielen, wird eine Pflanzgröße für Bäume festgesetzt.

Schwarzerlen können bei der Pflanzung eine geringere Höhe aufweisen, weil es sich um schnellwüchsige Bäume handelt, die bei einer geringeren Pflanzgröße besser anwachsen.

### 3.5 Grünflächen

Die mit "D" bezeichneten Flächen werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt (vgl. neue Nummer 3.6 des § 2). Die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage entspricht dem Bestand. Innerhalb der Parkanlagen befinden sich am Ufer des Außenmühlenteichs ein Ausflugslokal und eine Vereinseinrichtung; sie haben Bestandsschutz.

### 3.6 Wasserflächen

Die mit "E" bezeichnete Wasserfläche wird nachrichtlich entsprechend der festgelegten Uferlinie übernommen (vgl. neue Nummer 3.7 des § 2). Die Festsetzungen der Bebauungsplan-Änderung sind im Hinblick auf die Lage der Wasserfläche bedeutsam.

### 3.7 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Planänderung in den neu angefügten Nummern 3.1.1, 3.1.2 und 3.3 des § 2 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in den neu angefügten Nummern 3.1.3 bis 3.1.7 und 3.2 des § 2 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

### 3.8 Flächen- und Kostenangaben

Das Gebiet der Änderung ist etwa 57.600 m<sup>2</sup> groß.

Hiervon entfallen

auf die mit "A" bezeichnete Fläche etwa 26.500 m<sup>2</sup>,

auf die mit "B" bezeichnete Fläche etwa 3.600 m<sup>2</sup>,

auf die mit "C" bezeichnete Fläche etwa 2.600 m<sup>2</sup>,

auf die mit "D" bezeichneten Flächen etwa 12.200 m<sup>2</sup> und

auf die mit "E" bezeichnete Fläche etwa 12.700 m<sup>2</sup>.

Bei der Verwirklichung der Änderung des Bebauungsplans Wilstorf 3 entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Umbau eines Schmutzwasservorflutwerks sowie durch den Straßenbau und die damit zusammenhängenden Ergänzungspflanzungen.

Die Kosten für den Abriß des Freibades, den Neubau des Freizeitbades sowie den Bau von Absetz- und Regenerationsteichen gehen zu Lasten der Hamburger Wasserwerke GmbH.