

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Kirchwerder 16

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nummer B 1/86 vom 7. April 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 725) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. April 1986 und vom 21. April 1987 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seite 718, 1987 Seite 865) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Zweiundsiebzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

...

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilen zu schaffen. Mit dieser Zielsetzung wird dem örtlichen Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen entsprochen und den Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen, zusätzliche Einfamilienhausbauplätze bereitzustellen. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten stellen eine angemessene Ergänzung des Ortskerns Fünfhausen dar.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 mit den Änderungen vom 5. Februar 1985 und 22. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1981 Seite 167, 1985 Seite 62, 1987 Seite 177) erstellt, der nähere Festlegungen über Schutz, Pflege und Entwicklungsmaßnahmen enthält.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet erfaßt den nördlichen Ausläufer des Ortskerns Fünfhausen; und zwar Grundstücke beiderseits der Straße Durchdeich nördlich des Sandbracks. Die überwiegend in den 30er Jahren entstandene Bebauung besteht aus eingeschossigen Einfamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern.

Das Ortsbild wird wesentlich durch die Bebauung auf der Westseite des Durchdeichs geprägt. Auf jeweils ca. 2 800 m² großen Reichsheimstätten-Grundstücken sind hier 1933 insgesamt 22 Kleinsiedlerstellen der sogenannten "Stadtrandsiedlung Gehrman's Land" entstanden. Die Siedlerstellen sind inzwischen durch eine Vielzahl von Anbauten erweitert worden (ursprüngliche Wohnfläche ca. 45 m²). Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale der ursprünglichen Bebauung sind weitgehend erhalten; hierzu zählen insbesondere rotes Ziegelmauerwerk, Satteldächer, giebelständige Anordnung der Gebäude und Holzverschalung im Bereich der Dachgeschoßgiebel. Südlich des Kleinsiedlungsgebiets liegt eine gewerblich genutzte Fläche. Hier befinden sich auf den Flurstücken 6256 und 4902 (Durchdeich 127 und 129) ein Zimmereibetrieb, ein Gemüseverpackungsbetrieb und eine Klempnerei.

Die Bebauung auf der Ostseite des Durchdeichs läßt sich entstehungsgeschichtlich in drei Bereiche gliedern:

- Am Durchdeich 128-142 wurden traufständige Zwei- und Mehrfamilienhäuser auf städtischen Flächen errichtet. Die Flächen hinter den Häusern Durchdeich 140/142 sind Pachtflächen, die bislang als Kleingärten genutzt werden.
- Am Durchdeich 150-164 wurden freistehende Einfamilienhäuser errichtet. Am Durchdeich 156 befindet sich ein Polizeiposten. Östlich des Durchdeich befindet sich ein Kinderspielplatz mit Bolzplatz, der für den Bedarf der Anwohner angelegt wurde. Die nördlich an den Spielplatz angrenzende Fläche ist noch unbebaut.
- Bei den Grundstücken am nordöstlichen Rand des Plangebietes handelt es sich um Erbpachtgrundstücke, die in den 70er Jahren mit Einfamilienhäusern bebaut wurden. Abweichend von der Nachbarbebauung sind sie mit weißen bzw. gelben Mauerwerks- bzw. Putzfassaden und versetzten Baufluchten errichtet worden.

Die Grundstücksentwässerung erfolgt über private Gräben, die an Sammelgräben angeschlossen sind, u.a. an den Unteren Warwischer Wasserweg, der die westliche Grenze des Kleinsiedlungsgebietes darstellt.

5. Planinhalt

5.1 Kleinsiedlungsgebiet

Die Bauflächen auf der Westseite des Durchdeich werden bestandsgemäß überwiegend als eingeschossiges Kleinsiedlungsgebiet in offener Bauweise ausgewiesen, um den Charakter der Kleinsiedlung zu erhalten. Zur Sicherung des Bestandes und unter Berücksichtigung einer baulichen Erweiterungsmöglichkeit wird entlang der Straße die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 18 m festgesetzt. Die Festlegung von Einzel- und Doppelhäusern in der Straßenrandbebauung trägt

dem Bestand Rechnung. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,2 und Geschoßflächenzahl von 0,3 entspricht den zulässigen Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Auf den rückwärtigen Grundstücksteilen beträgt die Tiefe der Bauzone 25 m, da eine strenge "Aufreihung" der rückwärtigen Bebauung städtebaulich nicht erforderlich ist und eine tiefere Bauzone in Anpassung an die Gegebenheiten des Baugrundes, des erhaltenswerten Baumbestands und der im einzelnen nicht festgelegten Erschließung den Spielraum für die Anordnung der Gebäude erweitert. Durch die Beschränkung der rückwärtigen Bebauung auf Einzelhäuser soll die angestrebte maßvolle Verdichtung der Bebauung abseits der Straße gesichert werden. Die Festsetzung der je Grundstück maximal überbaubaren Grundfläche von 200 m² und der maximalen Geschoßfläche von 330 m² für eine Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen soll eine Angleichung der Neubebauung an die vorhandene Siedlungsstruktur sicherstellen. Die Grundstücksgrößen sollen auch bei einer Teilung den Wohnungsbauförderungsbestimmungen entsprechen (Mindestgröße 600 m²).

5.2 Wohngebiete

Östlich der Straße Durchdeich wird der Bereich der Straßenrandbebauung mit Ausnahme der Flurstücke 5730, 5729, 4748, 5728 und 5727 (Durchdeich 166 - 174) entsprechend den vorhandenen Nutzungen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Außer der Wohnnutzung wird damit auch eine nicht störende gewerbliche Nutzung (z.B. durch Läden, Büros, Schank- und Speisewirtschaften) ermöglicht. Die für eine Bebauung vorgesehenen rückwärtigen Grundstücksteile östlich der Straße Durchdeich und die Grundstücke Durchdeich 166 - 174 sollen ausschließlich dem Wohnen vorbehalten und werden als reines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzung der eingeschossigen Bebauung in offener Bauweise erfolgt unter der Zielsetzung, die kleinteilige Baustruktur des Gebiets zu erhalten und notwendige Frei-

räume zu sichern. Die differenzierte Festlegung von Einzel-/Doppelhäusern entspricht dem Bestand. Die Beschränkung auf maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude dient dem Ziel, diesen Bereich der Struktur des Kleinsiedlungsgebiets anzupassen. Im Hinblick auf diese Zielsetzung werden auch durch die Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,3 die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte der baulichen Nutzung unterschritten. Damit soll die angestrebte maßvolle bauliche Verdichtung des Gebiets unterstützt werden. Die überbaubare Fläche konnte im rückwärtigen Bereich mit 20 m (gegenüber 18 m im vorderen Bereich) nur geringfügig ausgedehnt werden, um den nach Osten anschließenden Freiraum nicht einzuengen. Für die Grundstücke Durchdeich 166 - 174 wurde keine Unterscheidung in vordere und rückwärtige Bauzone vorgenommen. Die Flächenausweisung berücksichtigt, daß die vorhandene Bebauung in diesem Bereich keine einheitliche Bauflucht aufweist.

5.3 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet im Süden der bestehenden Kleinsiedlung ist Bestandteil der ehemaligen Stadtrandsiedlung. Um die Entwicklung der Zimmerei und des Gemüseverpackungsbetriebes nicht zu beeinträchtigen, werden die Flurstücke 6256 und 4902 (Durchdeich 127 und 129) sowie die in das Plangebiet einbezogenen Teile der Flurstücke 4944, 167 und 5874 als eingeschossiges Gewerbegebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,5 ausgewiesen. Die für das Maß der baulichen Nutzung zulässigen Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung werden nicht ausgeschöpft, um unter Berücksichtigung der umgebenden Siedlungsstruktur eine für die Wohnbebauung verträgliche bauliche Dichte zu erreichen.

Nach § 2 Nummer 9 werden Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Fuhrunternehmen) im Gewerbe-

gebiet ausgeschlossen, damit Belästigungen für die Bewohner der Umgebung möglichst gering gehalten werden. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen worden, damit diese Flächen dem produzierenden Gewerbe, insbesondere den ortsansässigen Handwerksbetrieben, vorbehalten bleiben.

Die Festlegung in § 2 Nummer 10, nach der innerhalb der mit (A) bezeichneten Fläche nur die zum Gewerbegebiet gehörenden Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Büronutzungen zulässig sind, wurde zur Wahrung des bestehenden Siedlungscharakters entlang der Straße Durchdeich getroffen.

Nach der öffentlichen Auslegung ist das Gewerbegebiet aufgrund einer Einwendung im Südwesten um kleine Teilflächen der Flurstücke 5874, 167 und 4944 vergrößert worden. Gleichzeitig wurden die überbaubaren Flächen dieser Grundstücksteile erweitert, um die Errichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes zu ermöglichen. An der Südseite dieses Bereichs wurde zur Abschirmung des Gewerbegebietes zum angrenzenden Sandbrack eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu verhindern. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die zwischen Gewerbegebiet und Kleinsiedlungsgebiet auf den Flurstücken 7441 und 7442 (Durchdeich 131 und 131a) festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 2 m dient der Abschirmung der geplanten Neubebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen.

5.4 Bauliche Gestaltung

Für alle Bauvorhaben im Plangebiet wird eine Gebäudehöhe festgelegt.

Die Begrenzung der Gebäudehöhe auf max. 9,5 m über Gelände soll dazu beitragen, daß sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der bestehenden Siedlungsstruktur angleicht. In den nicht mit (A) bezeichneten Grundstücksteilen des Gewerbegebiets wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Einwendungen die Gebäudehöhe von 5 m auf 8 m erhöht; außerdem wurde eine Traufhöhe von max. 4,5 m aufgenommen (Die Traufhöhe ist die Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche). Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; der Siedlungscharakter bleibt gewahrt.

Zur Erhaltung des einheitlichen Straßenbildes sind Gestaltungsvorschriften erforderlich, die die entstehungsgeschichtlich bedingten Unterschiede im Erscheinungsbild der vorhandenen Bebauung berücksichtigen. Dazu wird im einzelnen festgelegt:

- Nach § 2 Nummer 1 sind im Kleinsiedlungsgebiet und in den Wohngebieten die Giebel der Wohngebäude der Straßenrandbebauung zur Straße Durchdeich gerichtet anzuordnen; ausgenommen ist das allgemeine Wohngebiet südlich des Spielplatzes. Diese Vorschrift berücksichtigt, daß die überwiegend giebelständige Anordnung der Wohngebäude der Straßenrandbebauung wesentlich zu dem charakteristischen Straßenbild beiträgt. Die Ausnahmeregelung für das allgemeine Wohngebiet erfolgt, weil unter Berücksichtigung des Bestands in diesem Bereich die traufständige Anordnung von Wohngebäuden möglich bleiben soll.

- Nach § 2 Nummer 2 darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens nicht höher als 50 cm über der das geplante Gebäude umgebenden Geländehöhe liegen. Damit wird erreicht, daß sich die Wohngebäude in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Straßenrandbebauung angleichen.

- Zur Sicherung einer möglichst einheitlichen Geländehöhe auf den eng aneinandergereihten Grundstücken sind Geländeaufhöhungen auf den überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Baugrenzen bis maximal 20 cm zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

- § 2 Nummer 4 läßt für Wohngebäude sowie für Gebäude innerhalb der mit (A) bezeichneten Fläche des Gewerbegebiets nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad zu. Mit dieser Festsetzung soll eine Anpassung der Neubebauung an das einheitliche Gesamtbild der Bebauung am Durchdeich gesichert werden. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll im Einzelfall geprüft werden, ob begehbare Terrassen im Zusammenhang mit der Dachgestaltung angelegt werden können; eine derartige Dachgestaltung kann als Beitrag zur Verbesserung der Wohnqualität angesehen werden.

- Nach § 2 Nummer 5 wird die Drenpelhöhe beidseitig auf je 1 m begrenzt, um eine gestalterisch vertretbare Maximalhöhe der Traufen zu erreichen und eine Überhöhung der Drenpel im Plangebiet zu unterbinden.

- § 2 Nummer 6 schreibt vor, daß seitliche Anbauten an Wohngebäude in der Straßenrandbebauung von der straßenseitigen Baugrenze um mindestens 1 m zurückzusetzen sind. Diese Festlegung dient dem Zweck, das typische Siedlungsbild, das größtenteils durch die zur Straße gerichteten Giebel der ursprünglichen Bebauung bestimmt wird, zu bewahren.

- Nach § 2 Nummer 7 sind die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen; ausgenommen hiervon sind die Flurstücke 5727, 5728, 4748, 5729 und 5730 der Gemarkung Kirchwerder sowie die nicht mit (A) bezeichnete Fläche des Gewerbegebiets. Für die Giebelflächen der Dachgeschosse sind Holzverkleidungen zulässig. Diese Vorschriften tragen hinsichtlich des Ziegelmauerwerks

und der Holzverkleidung dem Bestand Rechnung. Soweit die im Wohngebiet liegenden Flurstücke ausgenommen wurden, erfolgte dies, weil deren Bebauung ausschließlich helle Außenflächen aufweist. Für nicht mit (A) bezeichnete Fläche des Gewerbegebiets ist auf die Festsetzung von Materialvorschriften nach der öffentlichen Auslegung mit Rücksicht auf die betrieblichen Erfordernisse der Gewerbebetriebe verzichtet worden. Statt dessen wurde festgesetzt, daß hier für die farbliche Außengestaltung der Gebäude nur schwache gebrochene Farbtöne zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung soll eine Anpassung der gewerblichen Bauten an das Landschafts- und Siedlungsbild sicherstellen.

5.5 Erschließung

Die vorhandene Straßenverkehrsfläche Durchdeich wird im wesentlichen in ihrem Bestand ausgewiesen. Im Bereich der Gebäude 130 bis 136 und 166 bis 172 wird die Straßenbegrenzungslinie zur Sicherung eines durchgehenden Gehweges in 1,5 m Breite in Angleichung an den vorhandenen Straßenquerschnitt geringfügig nach Osten verschoben. Im Bereich des städtischen Flurstück 130 in Höhe des Kinderspielplatzes wurde eine Straßenverbreiterung für Parkplätze in Längsaufstellung vorgesehen, um dem Bedarf an Parkplätzen zu entsprechen. Eine darüber hinausgehende Verbreiterung des Straßenprofils Durchdeich würde die Grundstücke mit ihren typischen Vorgärten erheblich beeinträchtigen und ist für die Erschließung des Flangebiets nicht erforderlich.

Auch die Erschließung der rückwärtigen Bauflächen erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen durch Bildung sogenannter "Pfeifenstielgrundstücke" hergestellt werden soll. Möglich ist auch die Verwendung von vorhandenen Grundstückszufahrten über das jeweilige ungeteilte Grundstück, wenn das Gebäude nach Maßgabe des Wohnungseigentums im Miteigentum errichtet wird. Es wird angestrebt, für die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen, um die Anzahl der Gehwegüberfahrten

im Straßenraum zu begrenzen und eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern.

5.6 Entwässerung

Die Grundstücke im Plangebiet werden durch Drucksiele entwässert. Neubauten im Bereich der vorhandenen Drucksielentwässerung können besonders kostensparend entsorgt werden, wenn diese an die für die Aufnahme von Abwässern vorhandenen Sammelschächte und Fördereinrichtungen mit angeschlossen werden oder wenn Einrichtungen geschaffen werden, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind. Eine entsprechende Regelung ist in § 2 Nummer 11 enthalten, wodurch abweichend von § 5 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) generell die Neubauten an Entwässerungsanlagen für mehrere Grundstücke anzuschließen sind. Die Anschlüsse sind auf kürzestem Wege nach Maßgabe der Stadtentwässerung herzustellen. Bei diesen sogenannten "Mehrspännern" wird der Sielanschlußbeitrag jeweils auf die Anschließter dieses einen Sammelschachtes aufgeteilt. Dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Sammelschacht untergebracht ist, erstattet Hamburg eine einmalige Abfindung.

Die der Oberflächenentwässerung dienenden Gräben sind dem katastermäßig erfaßten Bestand entsprechend als vorhandene Gräben nachrichtlich als Wasserflächen in den Plan übernommen worden.

Es ist beabsichtigt, die Böschung des Unterer Warwischer Wasserwegs abzuflachen, um eine naturnahe Uferstruktur ausbilden zu können. Zusätzlich vorgesehene Bepflanzungen sollen einerseits das Ufer sichern und andererseits durch Beschattung den Krautwuchs in diesem Gewässer begrenzen.

5.7 Grünflächen

Die am westlichen Rand des Plangebiets festgesetzte Parkanlage soll einer im Zuge eines naturnahen Ausbaus (Ab-

flachung der Uferböschung) vorgesehenen Verbreiterung des Unterer Warwischer Wasserwegs sowie einer Abschirmung des Ortsrandes gegenüber dem Landschaftsraum dienen.

Der vorhandene Spiel- und Bolzplatz auf dem Flurstück 130 (östlich der Straße Durchdeich) soll den aufgrund der baulichen Verdichtung im Plangebiet zu erwartenden Bedarf an Spielflächen für Kleinkinder und Kinder im schulpflichtigen Alter decken und wird verkleinert mit verändertem Flächenzuschnitt als Spielplatz in den Bebauungsplan übernommen. Für die Abschirmung des Spielplatzes gegenüber der Wohnbebauung wird in der Breite von 2 Metern eine Fläche zum Anpflanzen von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Dem Bezirksamt Bergedorf sind von den Anwohnern bisher keine Klagen über Lärmbeeinträchtigungen vorgetragen worden, so daß davon auszugehen ist, daß die Spielplatznutzung an dieser Stelle toleriert wird und keine weiteren Abschirmmaßnahmen erforderlich sind.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Durch den Bebauungsplan Kirchwerder 16 wird für das Plangebiet insbesondere der Baustufenplan Bergedorf IV in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 322) erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 120 500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4 600 m² (davon neu etwa 200 m²), für Parkanlagen neu etwa 9 860 m² und für einen Spielplatz etwa 1 700 m² (davon neu etwa 650 m²) benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen werden teilweise als landwirtschaftliche Flächen genutzt; sie müssen noch erworben werden.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Parkanlage, den Ausbau des Unterer Warwischer Wasserweges und die Umgestaltung des Kinderspielplatzes sowie durch die Einrichtung von Parkplätzen im Straßenraum entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Begründung zum Grünordnungsplan Kirchwerder 16

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Grünordnungsplanes ist das Hamburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Hamburgisches Naturschutzgesetz) vom 2. Juli 1981 mit der Änderung vom 23. September 1987 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1981 Seite 167; 1987 Seite 177).

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 15. Mai 1986 stattgefunden (Bekanntmachung vom 22. April 1986 im Amtlichen Anzeiger Seite 718).

Der Grünordnungsplan hat nach den Bekanntmachungen vom 18. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1235) und in den Tageszeitungen Bergedorfer Zeitung vom 18. Juni 1987 und Morgenpost vom 11. Juni 1987 jeweils in der Umweltbehörde sowie im Bezirksamt Bergedorf, Naturschutzreferat, in der Zeit vom 6. Juli 1987 bis zum 6. August 1988 ausgelegen.

Die nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anerkannten Verbände wurden im Rahmen der Aufstellung des Grünordnungsplanes beteiligt.

2. Inhalte des Flächennutzungsplanes und des Freiflächenplanes

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner zweiund-siebzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Grünordnungsplanes Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Der Freiflächenplan vom 21. Dezember 1973 stellt Wohnbauflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Mit dem parallelen Bebauungsplan Kirchwerder 16 sollen die planrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung auf rückwärtigen Grundstücksteilen mit Einfamilienhäusern geschaffen werden. Die Aufstellung des Grünordnungsplanes Kirchwerder 16 ist erforderlich, um die zusätzliche Bebauung landschaftsgerecht einzubinden und einen Ersatz für das durch die Bebauung verlorengelassene Grünvolumen sicherzustellen.

Der Grünordnungsplan Kirchwerder 16 verfolgt folgende Ziele:

- Erhaltung des Orts- und Landschaftsbildes
- landschaftliche Einbindung der neuen Bebauung
- Sicherung des erhaltenswerten Baum- und Strauchbestandes und Entwicklung neuer ökologisch wertvoller Bestände
- Sicherung einer Fuß- und Radwegeverbindung entlang des Grabens Unterer Warwischer Wasserweg
- Schutz des Naturhaushaltes, insbesondere des Wasserhaushaltes und des Bodens vor Belastungen
- Schutz und Entwicklung der Tier- und Pflanzenwelt und ihrer Lebensräume
- Schaffung eines Ersatzes für den Verlust an Grünvolumen durch die zusätzliche Bebauung.

4. Angaben zum Bestand und seiner Bewertung

4.1 Wasserhaushalt

Das Plangebiet wird im Westen vom Hauptgraben Unterer Warwischer Wasserweg und im Osten von einem kleinen Entwässerungsgraben begrenzt. Die Entwässerung der Privatgrundstücke erfolgt über Beetgräben, überwiegend entlang der Grundstücksgrenzen; in die oben genannten Gräben. Die Ränder des Grabens Unterer Warwischer Wasserweg sind mit Bongossi befestigt. Der Graben Unterer Warwischer Wasserweg besitzt eine gleichbleibende Breite, Wassertiefe, Uferneigung von 1:1,5, sowie eine Rasenböschung. Ein Gehölzsaum fehlt. Der Graben Unterer Warwischer Wasserweg muß daher als Folge der fehlenden Beschattung häufig entkrautet werden. Dies ist jedesmal ein erheblicher Eingriff in den Bestand der im Wasser lebenden Flora und Fauna. Die Ränder des Entwässerungsgrabens im Osten des Plangebietes und der Beetgräben sind von den Grundeigentümern vielfach mit toten Baustoffen (Betonelementen, Bongossi u. a.) befestigt.

4.2 Flora und Fauna und deren Lebensräume (Biotope)

Der Graben Unterer Warwischer Wasserweg, der östliche Entwässerungsgraben sowie die zahlreichen Beetgräben stellen wertvolle Feuchtbiotope dar. Der Wert dieser Feuchtbiotope wird durch die Artenvielfalt dokumentiert, u. a. kommen auch 6 in der Roten Liste verzeichnete Tier- und Pflanzenarten vor:

Sumpfdotterblume	<i>Caltha palustris</i>
Wasserfeder	<i>Hottonia palustris</i>
Froschbiß	<i>Hydrocharis morsus-ranae</i>
Krauses Laichkraut	<i>Potamogeton crispus</i>
Kugelmuschel	<i>Sphaerium rivicola</i>
Sumpfschnecke	<i>Viviparus contectus</i>

Auf der Ostseite der Straße Durchdeich befindet sich eine mit Hochstauden bestandene Brachfläche. Sie stellt ein Refugium dar für viele Tier- und Pflanzenarten innerhalb der ansonsten intensiv genutzten Garten- und landwirtschaftlichen Flächen.

4.3 Landschafts-/Ortsbild und Grünstrukturen

Das Ortsbild ist geprägt durch straßenparallele Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie einigen Doppelhäusern. Die Gärten sind überwiegend als Ziergärten, teilweise als Nutzgärten angelegt. Bei den Ziergärten herrschen intensiv gepflegte Rasenflächen, Staudenbeete sowie nichteinheimische Ziergehölze und Koniferen vor.

Der Straßenraum Durchdeich wird wesentlich durch die weitgehend einheitliche Lindenreihe geprägt. Einige Lücken sowie einige neugepflanzte Baumhasel (*Corylus colurna*) stören das Erscheinungsbild. Auf den Straßenraum wirken sich auch die Vorgärten sowie deren teilweise noch erhaltene, ursprünglich einheitliche Heckenbegrenzung prägend aus.

Die Einbindung der Siedlung in die Landschaft durch Grünelemente ist nur sehr unzureichend ausgeprägt. Eine prägnante Eingrünung mit Hilfe einer geschlossenen und

dichten Gehölzpflanzung findet sich nur an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen Durchdeich 128-138 sowie im Norden durch eine freiwachsende Hecke entlang der Grundstückslängsseite Durchdeich 174 und durch die im Norden außerhalb des Plangebietes angrenzende Obstbrache. Der Ortsrand wirkt dadurch unzusammenhängend und stellt keine raumwirksame Leitstruktur dar. Eine Schutzwirkung vor Wind ist nicht gegeben.

Auf der Ostseite der Straße Durchdeich befindet sich ein Kinderspielplatz.

4.4 Schutzgebiete

Das Plangebiet grenzt im Süden an das Landschaftsschutzgebiet der Gemarkung Kirchwerder (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 – Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 100 –).

5. Planinhalt

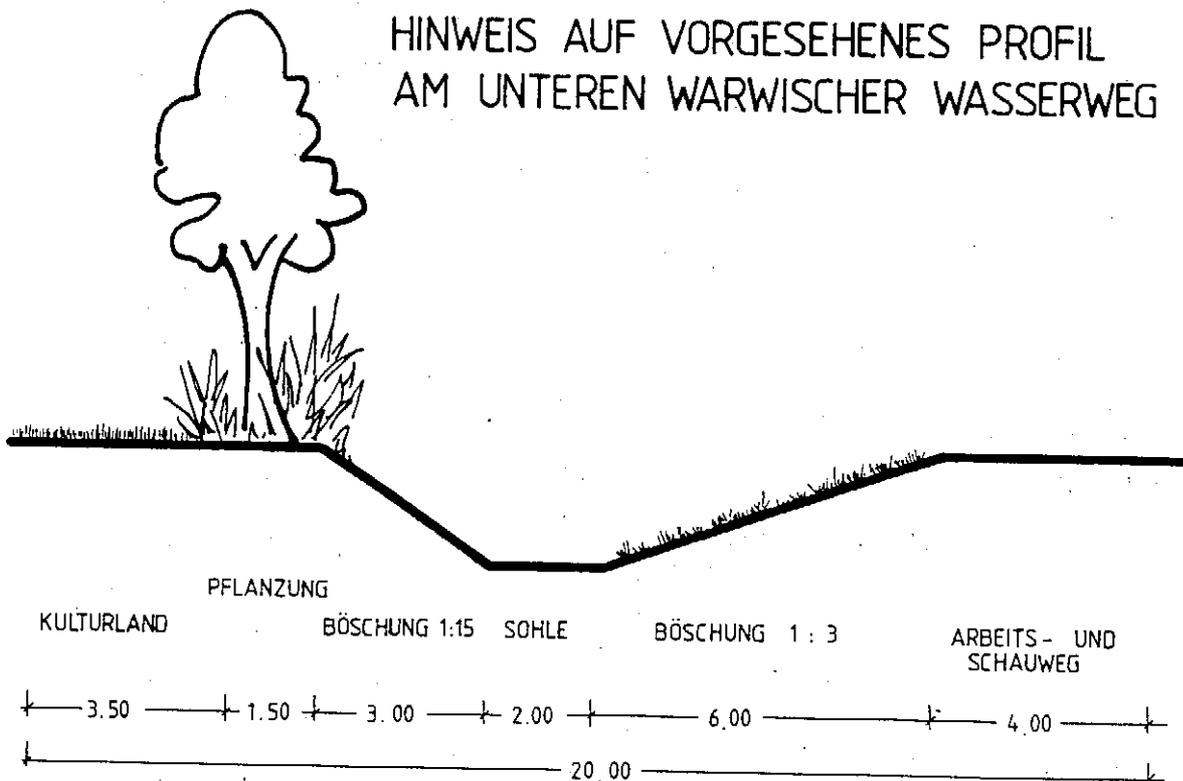
5.1 Maßnahme zur Verbesserung der Grünstruktur und zur Sicherung des Naturhaushaltes:

- Das Erhaltungs- und Ersatzpflanzungsgebot für Bäume und frei wachsende Hecken dient der Sicherung von vorhandenen Grünelementen, die das Wohnggebiet gliedern und in die umgebende Landschaft einbinden (Festsetzungsplan).
- Das Verbot, im Kronenbereich von Bäumen mit Erhaltungsgebot Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen vorzunehmen, dient dazu, den vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestand vor Schädigungen im Wurzelbereich zu schützen, um ihren dauerhaften Erhalt zu gewährleisten (§ 2 Nr. 1).

- Gründe für die Festsetzung des Anpflanzungsgebotes von Bäumen und Sträuchern neben dem Graben Unterer Warwischer Wasserweg sind, neben der Schaffung eines markanten Ortsrandes und wirksamen Windschutzes, vor allem ökologische Gesichtspunkte. Die Pflanzung soll Teil einer naturnahen Verbindung zwischen Gose-Elbe und Sandbrack darstellen und eine Isolierung des Sandbracks in der ansonsten ausgeräumten Kulturlandschaft verhindern (Festsetzungsplan).
- Das Gebot einer naturnahen Entwicklung der Uferzone für den Graben Unterer Warwischer Wasserweg wird aus ökologischen Gründen festgesetzt. Es ist vorgesehen, die Böschungen auf mindestens 1:3 abzuflachen, um die 2 m breite naturnahe Uferzone ausbilden zu können. 2 m Breite sind mindestens erforderlich, um einen stabilen artenreichen Ufersaum aus Röhrichtarten und Schwarzerlen zu entwickeln und dauerhaft zu sichern. Eine artenreiche Bepflanzung dient dazu, möglichst vielen Tierarten Lebensraum zu bieten. Die Bepflanzung mit Schwarzerlen dient dazu, durch Beschattung des Gewässers ein ständiges Entkrauten zu vermeiden, zum anderen dient es der natürlichen Ufersicherung durch die Erlenwurzeln.

Der jetzt vorhandene Bongossi-Faschinenverbau soll entfernt werden, da die Erlenwurzeln allein ausreichend Uferschutz bieten. Entstehende kleinere Auskolkungen des Ufers dienen als wichtige Kleinstlebensräume für die im Wasser lebende Fauna (Festsetzungsplan sowie § 2 Nrn. 3 und 5).

Für die Gestaltung des Grabens Unterer Warwischer Wasserweg gilt folgende Schnittzeichnung als Hinweis:



Schnitt ohne Maßstab

— Die Festsetzung, bei Ufersicherungsarbeiten an den Beetgräben keine toten Baustoffe, sondern einheimische Bäume, Sträucher und Röhrichtarten zu verwenden, dient dazu, Lebensräume für die einheimische Flora und Fauna zu erhalten und zu entwickeln (§ 2 Nrn. 4 und 5). Vorhandene Sicherungen haben Bestandsschutz.

— Zur Schaffung einer dichten und damit prägnanten, den Siedlungsbereich zur Landschaft hin abschließenden Ortsrandeingrünung wird an den zur Landschaft hin angrenzenden Grundstücksseiten ein Anpflanzungsgebot festgesetzt. Das Anpflanzungsgebot dient zudem der Erhöhung der Biotopvielfalt (Festsetzungsplan). Der Inhalt dieser Festsetzung ist mit der Baugenehmigung als Ausgleich für die nach § 9 Hamburgisches Naturschutzgesetz erfolgenden Eingriffe durchzusetzen.

— Das festgesetzte Anpflanzungsgebot zwischen allgemeinem Wohngebiet und vorhandenem Gewerbegebiet dient der Grüngliederung des Plangebietes, der Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes sowie einer Vermehrung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere. Eine Abschirmung des Gewerbegebietes vom angrenzenden Landschaftsschutzgebiet (Sandbrack) kann innerhalb des Plangebietes auf dem Gewerbegebiet wegen einer dort vorhandenen Leitung nicht erfolgen und muß deshalb außerhalb des Plangebietes auf dem Flurstück 4944 vorgenommen werden.

— Um Lebensraum für einheimische Tier- und Pflanzenarten zu bieten, kommen bei Gehölzpflanzungen vor allem folgende einheimische und standortgerechte Gehölze in Betracht:

Bäume	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
	Schwarzerle	Alnus glutinosa
	Sandbirke	Betula pendula
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Esche	Fraxinus excelsior
	Schwarzpappel	Populus nigra
	Zitterpappel	Populus tremula
	Silberweide	Salix alba
	Öhrchenweide	Salix aurita
	Winterlinde	Tilia cordata
	Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Sträucher	Hartriegel	Cornus sanguinea
	Hasel	Corylus avellana
	ein-/zweigriff.	Crataegus monogyna/
	Weißdorn	oxyacantha
	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
	Liguster	Ligustrum vulgare
	Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
	Faulbaum	Rhamnus frangula
	Schwarze/Rote	
	Johannisbeere	
	(Wildform)	Ribes nigrum/rubrum
	Hundsrose	Rosa canina
	Holunder	Sambucus nigra
	Gem. Schneeball	Viburnum opulus

5.2 Maßnahmen zum Schutz des Grund- und Oberflächenwassers

— Die Festsetzung zum Ableiten des Niederschlagswassers (§ 2 Nr. 6), zum Befestigungsmaterial von Zufahrten, Stellplätzen und Wegen (§ 2 Nrn. 7 und 8) und zur Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens (§ 2 Nr. 9) werden zur Sicherung des Wasserhaushalts getroffen und um eine natürliche Rückhaltung der Niederschläge auf möglichst großen Flächen zu erreichen. Die festgesetzte Pflicht zum Ableiten des Niederschlagswassers berücksichtigt die für die Einleitung in oberirdische Gewässer nach § 9 Abs. 1 Satz 2 HWG gezogenen Grenzen.

— Die Festsetzungen zur Verwendung von Tausalzen, und Pflanzenbehandlungsmitteln werden getroffen, um dem Grabensystem möglichst unbelastetes Niederschlagswasser zuzuführen und ein Eindringen von diesen Schadstoffen in den Boden und damit in den Naturhaushalt zu verhindern (§ 2 Nrn. 10 und 11).

5.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens

— Ein Verbot der Geländeaufhöhung in bestimmten Bereichen wird festgesetzt, um den Schutz des gewachsenen und belebten Oberbodens zu gewährleisten sowie zum Schutz des Landschaftsbildes (Festsetzungsplan sowie § 2 Nr. 12).

5.4 Öffentliche Grünflächen, Fuß- und Radwege

— Der nachrichtlich aus dem Bebauungsplan übernommene Spielplatz ist die einzige öffentlich nutzbare Freifläche im nördlichen Fünfhausen. Er soll umgestaltet und als Spielfläche für Sechs- bis Neunjährige sowie Zehn- bis Siebzehnjährige angelegt werden.

— Der festgesetzte Rad- und Fußweg dient zugleich als Schauweg entlang des Grabens Unterer Warwischer Wasserweg. Er stellt einen Teil einer straßenunabhängigen Verbindung zwischen Hohendeicher See, Ortsmitte Fünfhausen und Gose-Elbe dar (Festsetzungsplan).