

**Begründung**  
**zum Bebauungsplan Kirchwerder 22**  
**(Heinrich-Osterath-Straße / Wulffsbrücke)**

**Inhaltsverzeichnis**

1.	Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2.	Anlass der Planung .....	2
3.	Planerische Rahmenbedingungen.....	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.4	Angaben zum Bestand .....	5
4.	Umweltbericht .....	6
5.	Planinhalt und Abwägung.....	6
5.1	Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung.....	6
5.2	Dorfgebiete, Fläche für besonderen Nutzungszweck.....	7
5.3	Erhaltungsbereich und Denkmalschutz .....	10
5.4	Archäologische Vorbehaltsflächen .....	10
5.5	Gestalterische Anforderungen.....	11
5.6	Straßenverkehrsflächen .....	12
5.7	Versorgungs- und Entsorgungsflächen.....	13
5.8	Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen.....	14
5.8.1	Private Grünflächen .....	14
5.8.2	Begrünungsmaßnahmen.....	14
5.8.3	Baum- und Landschaftsschutz .....	14
5.9	Flächen für die Landwirtschaft.....	15
5.10	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	17
5.10.1	Uferstreifen am Biotop Gose-Elbe.....	17
5.10.2	Sukzessionsfläche .....	18
5.11	Gesetzlich geschütztes Biotop Wald: Erlenbruchwald .....	18
5.12	Wasserflächen.....	19
5.13	Oberflächenentwässerung und Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz.....	19
5.14	Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet .....	19
6.	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft.....	20
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung .....	21
8.	Aufhebung bestehender Pläne .....	21
9.	Flächen- und Kostenangaben .....	22

## **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415) zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 3 / 99 vom 15. Februar 1999 (Amtl. Anz. S. 514) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. August 1999 und 19. August 2005 (Amtl. Anz. 1999 S. 2423, 2005 S. 1479) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplanentwurf in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827), anerkannten Verbände ist erfolgt.

## **2. Anlass der Planung**

Das Plangebiet liegt in den Vier- und Marschlanden, einem für Hamburg einmaligen Kulturlandschaftsraum vorwiegend landwirtschaftlicher Prägung. Bestimmend für die Landschaftsstruktur ist die weite, von Gräben durchzogene Kulturlandschaft mit einer entlang der mäandrierenden Gose-Elbe entstandenen lockeren Deichrandbebauung. Charakteristisch ist der häufige Wechsel zwischen bebauten und unbebauten Straßenabschnitten. Diese Verzahnung unterschiedlicher Nutzungen ist von kulturhistorischer Bedeutung, da in dieser Struktur ein geschichtlicher Prozess, der im Mittelalter begann, heute noch gut ablesbar ist. Für das Landschaftsbild und von ökologischer Bedeutung sind insbesondere die unbebauten Landschaftskorridore sowie die Außendeichsflächen der Gose-Elbe.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche, landschaftsplanerische und landwirtschaftliche Entwicklung entlang des westlichen Abschnitts der Heinrich-Osterath-Straße geschaffen werden. Ziel ist die Bewahrung wertvoller landschaftsräumlicher Gegebenheiten und eine angemessene Entwicklung baulicher Strukturen unter besonderer Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft und des örtlichen Wohnraumbedarfs. Entsprechend sollen insbesondere Dorfgebiete, landwirtschaftliche Flächen sowie Flächen, die naturnah entwickelt werden sollen, festgesetzt werden. Des Weiteren ist die Festlegung eines Erhaltungsbereichs gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs vorgesehen.

## **3. Planerische Rahmenbedingungen**

### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 58. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Bauflächen mit Dorf- oder Wohngebietscharakter, Flächen für die Landwirtschaft und Wasserflächen dar.

## Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit der 49. Änderung stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm die Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Dorf“, „Gewässerlandschaft“ und „Auenentwicklungsbereich“, sowie die milieu-übergreifenden Funktionen „Schutz des Landschaftsbildes“, „Grüne Wegeverbindung“ und „städtisches Naherholungsgebiet“ dar. Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Grünland“ (6), „Übrige Fließgewässer“ (3a), „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b), „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen“ (11b) und „Acker-, Obstbau-, Gartenbau und Grünlandflächen“ (9a) sowie „Verbindung von Biotoptypen des Feuchtgrünlandes“ dar.

Beide Planwerke kennzeichnen das Bebauungsplangebiet als Landschaftsschutzgebiet.

## 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

### Bestehendes Planungsrecht

Der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist das Plangebiet als Grünfläche (Außengebiet) aus.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Die Gose-Elbe stellt ein gesetzlich geschütztes Biotop nach § 28 Absatz 1 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281) zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146) dar. Der Schutz bezieht sich auf die Gose-Elbe als Bach-Altarm (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG), auf die ufernahe Vegetation (§ 28 Absatz 1 Nummer 3 HmbNatSchG) und Uferstaudenflur (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG).

Am Durchdeich befindet sich auf den Flurstücken 85, 6856, 6989 und 4592 ein nach § 28 Absatz 1 Nummer 6 HmbNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop „Erlenbruchwald“ (Hauptbiotop: Biotopkartierung ID 130080015). Nebenbiotop bildet Schilf-Röhricht, das nach § 28 Absatz 1 Nummer 3 HmbNatSchG geschützt ist.

### Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Zwischen Heinrich-Osterath-Straße und Gose-Elbe gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378).

### Baumschutz

Im Plangebiet gilt für die Flächen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### Denkmalschutz

Die im frühen 19. Jahrhundert erbaute reetgedeckte Großkate Heinrich-Osterath-Straße 254 steht unter Denkmalschutz (Denkmallisten-Nr. 601 eingetragen am 24. Oktober 1979 – Amtl. Anz. S. 1821).

### Archäologische Vorbehaltsflächen

Im Plangebiet befinden sich Hofwurten, die als Zeugnisse der früheren Besiedlungsgeschichte der Vier- und Marschlande denkmalschutzwürdig sind. Die Hofwurten sind belegen Heinrich-Osterath-Straße 254, 269, 275, 291 und 305.

### Gräben

Im Plangebiet gilt die „Verordnung über den Schutz der Ent- und Bewässerungsanlagen im Marschgebiet“ vom 26. April 1933 (HmbBL I 232-q-2), zuletzt geändert am 1. Dezember 1980 (HmbGVBl. S 361) sowie das Gesetz über die Ent- und Bewässerung im Marschgebiet vom 7. März 1936 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 232-q), zuletzt geändert am 17. März 1969 (HmbGVBl. S. 33).

### Altlasten

Altlastverdächtige Flächen liegen nicht vor. Landwirtschaftliche Nutzflächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden sollen, sind aus Vorsorgegründen auf die Gehalte an Schwermetallen und Arsen sowie Pflanzenschutzmittel zu untersuchen.

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind mit dem Kampfmittelräumdienst abzuklären.

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### Übergeordnete Konzeptionen

- Stadtentwicklungskonzept Hamburg, Stand Dezember 1996
- Regionales Entwicklungskonzept 2000, Hamburg, Hannover, Kiel

### Gutachten und Untersuchungen

Dem Bebauungsplan liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Erhaltungskonzept Kirchwerder/Ochsenwerder, Kulturbehörde/Denkmalschutzamt (Februar 1983)
- Städtebauliche Strukturuntersuchung (April 1997)
- Ergänzende landschaftsplanerische und stadtplanerische Untersuchungen (November 1998)
- Stadtbilduntersuchung Vier- und Marschlande (Dezember 2000)
- Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung (AEP) Vier- und Marschlande (Februar 2002)
- Landschaftsplanerischer Beitrag zur AEP (Februar 2002)
- Hydrologisch-wasserwirtschaftliche Untersuchungen zum Einzugsgebiet Dove-Elbe/Bille, (Dezember 2002)

### Außendeichflächen / Hochwasserschutz

Der ehemalige Außendeichbereich ist ein tiefliegendes Gebiet. Bei Starkregenereignissen ist eine Überflutung des tiefliegenden Gebietes zwischen den ehemaligen Deichen an der Gose-Elbe nicht auszuschließen. Die zukünftige Bebauung sollte dieses durch bauliche Maßnahmen an den Gebäuden berücksichtigen.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet in der Marschlandschaft wird geprägt durch folgende wesentliche Strukturen: zum einen durch einen Außendeichsbereich mit mäandrierender Gose-Elbe und durch einen Binnendeichsbereich südlich der Heinrich-Osterath-Straße; zum anderen durch die tendenziell rechtwinklig zur alten Deichstraße orientierte, von Garten- und Ackerbau, von Wiesen- und Weidewirtschaft geprägte landwirtschaftliche Struktur sowie durch dörfliche Strukturen unterschiedlicher Tiefe, die entlang der Heinrich-Osterath-Straße liegen.

Die Verflechtung von Bebauung, offenen landwirtschaftlichen und gartenbaulichen Flächen sowie naturnahen Landschaftselementen bietet vielfältige Blick- und landschaftliche Beziehungen. Diese zwischen Baustrukturen gelegenen unverbauten Flächen ermöglichen sehr weit reichende Einblicke in die Hufenstruktur der Landschaft und stellen als Landschaftskorridore eine wichtige Funktion dar, sowohl für die offene Siedlungsstruktur als auch für den naturräumlichen Verbund. Schmale Entwässerungsgräben bzw. Beetgräben begleiten die ca. 20 m breiten Hufen in der Regel beidseitig, oftmals bis dicht an den Deichfuß. Zusammen mit der Deichtrasse bilden sie landschaftstypische Elemente der Vier- und Marschlande. Teilweise wurden Gräben zugeschüttet, um für bauliche Anlagen oder für Bewirtschaftung zusammenhängende Flächen zu erhalten.

Das Gebiet des Bebauungsplanes grenzt in weiten Teilen direkt an Flächen, die im „Fachplan Schutzwürdige Böden“ als hochwertig im Sinne der Archivfunktion der Kulturgeschichte gekennzeichnet sind. Der „Fachplan Schutzwürdige Böden in Hamburg“ (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Bodenschutz / Altlasten, Maßstab 1:20.000, Stand Januar 2003) weist diejenigen Flächen aus, die im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214), hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion (§ 2 Absatz 2, 1.a BBodSchG) und hinsichtlich ihrer Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte (§ 2 Absatz 2, 2. BBodSchG) schutzwürdig sind.

Die Siedlungsstruktur befindet sich größtenteils binnendeichs. Außendeichs steht die Bebauung in Gestalt von Solitärgebäuden oder Splittersiedlung in unterschiedlicher Entfernung vom Deich. Neben Hufnerhäusern und Katen sind auch vereinzelt Landarbeiterhäuser zu finden. Weit verbreitet sind freistehende Einfamilienhäuser, doppelhausähnliche Bauweisen bilden die Ausnahme. Durch die nach 1945 errichteten Gebäude wurde die architektonische Gestaltung heterogener.

Gewerbebetriebe befinden sich Heinrich-Osterath-Straße 256, 273 / 275 und 290.

Das denkmalgeschützte Hufnerhaus (Heinrich-Osterath-Straße 254) bildet ein herausragendes Beispiel erhaltener dörflicher Struktur in den Vier- und Marschlanden.

Die Bebauung ist überwiegend eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss. Bedingt durch die Höhenlage vieler Erdgeschossfußböden am Deich oder in Deichnähe ergeben sich durch den Geländesprung im rückwärtigen Teil der Gebäude teilweise zweigeschossig wirkende Hanggeschosse. Die Erdgeschosse befinden sich zumeist in Höhe der Deichkrone oder liegen etwas erhöht. Gebäude, die nicht direkt am Deich liegen, besitzen zuweilen einen hohen Sockel. Die Gebäude binnendeichs sind zum großen Teil traditionell giebelständig zum Deich gebaut.

Die Gose-Elbe wird als Paddelgewässer genutzt (Erholungsfunktion), sie ist für Motorboote gesperrt. Lediglich die auf dem Flurstück 7580 gelagerten Motorboote dürfen im Frühjahr einmal zu Wasser gelassen und im Herbst wieder eingeholt werden. Es besteht keine allgemein öffentliche Zugänglichkeit zum Gewässer.

Die Deichstraße Heinrich-Osterath-Straße befindet sich im Schnitt 3,8 m über Normalnull (NN), d.h. ca. 2 m über dem Gelände. Das Straßenprofil liegt unter den Anforderungen nach PLAST (Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg 6 m für zwei Fahrbahnen). An wenigen Stellen ist ein schmaler, einseitiger Gehweg vorhanden. Die derzeitige Straßenbreite

bemisst sich im Regelfall auf ca. 5,3 m zuzüglich eines schmalen Banketts. Die anschließende Böschung befindet sich zumeist in Privatbesitz.

Der Wasserstand der Gose-Elbe wird technisch reguliert, er beträgt 1 m über NN. Der Grundwasserstand ist hoch, er beträgt im Mittel 0,5 m über NN (mit einer Schwankung von 0,15 m bis 0,77 m über NN).

### Versorgungsstationen

Vattenfall Europe Hamburg AG betreibt auf Flurstück 6850 eine Netzstation, die samt Zufahrt erhalten bleiben muss. Gaz de France unterhält auf diesem Grundstück ebenfalls eine Station, die gleichfalls erhalten bleiben muss.

Auf Flurstück 6604 vor dem Gebäude Heinrich-Osterath-Straße 300 steht seit 2001 die Netzstation 04658 der Vattenfall Europe Hamburg AG. Sie wird auch weiterhin für die öffentliche Stromversorgung benötigt.

### Erdölleitung und Wasserleitung

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich auf Flurstück 6850 (Blatt 1, außendeichs) eine Erdöltransportleitung der Gaz de France. Des Weiteren liegt von Gaz de France westlich der Wulfsbrücke auf den Flurstücken 7283 und 7579 (Blatt 2, außendeichs) sowie auf den Flurstücken 8657 und 8656 (binnendeichs) eine ebenfalls unterirdische Leitungstrasse.

## **4. Umweltbericht**

Eine Umweltprüfung war nicht erforderlich.

## **5. Planinhalt und Abwägung**

### 5.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Die Zielvorstellungen für die Vier- und Marschlande werden im Stadtentwicklungskonzept unter „Kulturlandschaft Elbtalau“ beschrieben. Die Kulturlandschaft erfüllt Funktionen für die landwirtschaftliche und gartenbauliche Produktion unter Einbeziehung des Wohnens, für den Arten- und Biotopschutz sowie für die Erholung. Im Regionalen Entwicklungskonzept werden Handlungsfelder zum Beispiel zum Ausbau der landwirtschaftlichen Produktion und für die Einbindung der Landwirtschaft in Fachplanungen, die Naherholung und den Naturschutz formuliert. Planungsziel des Bebauungsplans ist es deshalb, die Kulturlandschaft und die vorhandenen Siedlungsstrukturen zu erhalten und unter Abwägung der genannten Zielvorstellungen eine angemessene Entwicklung zu ermöglichen.

Dem Bebauungsplan liegen folgende Planungsleitlinien zu Grunde, die dem Kulturlandschaftsraum Vier- und Marschlande zum Erhalt und zur Entwicklung von Landwirtschaft und Gartenbau, als Wohn-, Arbeits- und Erholungsort und zur Sicherung des Landschaftsbildes dienen:

- Städtebauliche Leitidee ist, das Prinzip des Wechsels zwischen bebauter und unbebauter Struktur entlang der Heinrich-Osterath-Straße zu erhalten und die Verzahnung von Landschaft, Landwirtschaft und Siedlungsbereichen zu bewahren.
- Grundsätzlich soll nur in den Bereichen eine bauliche Entwicklung stattfinden, in denen bereits Bebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Neue eigenständige Baugebiete

sind nicht vorgesehen, da das Plangebiet abseits eines Ortskerns bzw. Siedlungsschwerpunkts liegt.

- Die Bebauung soll überwiegend binnendeichs liegen. Entlang der Straße werden Dorfgebiete ausgewiesen, wenn sie bereits von einigem Gewicht sind; auf den rückwärtigen Grundstücksteilen sollen ausschließlich gartenbaulich/landwirtschaftliche Gebäude angeordnet werden. Die bebauten Bereiche bilden gewissermaßen Siedlungsiseln, die umgeben sind von landwirtschaftlichen und landschaftlich geprägten Bereichen.
- Landschaftskorridore zwischen den Dorfgebieten sind für die Struktur des Orts- und Landschaftsbildes von besonderer Bedeutung. Sie bieten großräumige Blickbeziehungen in die freie Landschaft und sollen auch als ökologische Verbindungsbiotope weitgehend erhalten bleiben.
- Der Auenbereich der Gose-Elbe unterliegt einer Landschaftsschutzgebietsverordnung. Er soll landschaftsgerecht entwickelt werden. Mit Rücksicht auf das schützenswerte Landschaftsbild und den empfindlichen Naturhaushalt sollen hier nur noch einzelne bzw. auf den Bestand bezogene ergänzende bauliche Anlagen zulässig sein.
- Außendeichsflächen, die auf Grund ihrer natürlichen Eigenschaften eine landwirtschaftliche Nutzung ermöglichen, sollen extensiv bewirtschaftet werden. Zu bevorzugende Nutzungsart ist extensives Grünland.
- Naturnahe Flächen, die nicht oder nur gering genutzt werden, sollen in ihrem Erscheinungsbild erhalten bleiben.
- Die Grabenstruktur als Entwässerungssystem mit ihrer typischen Vegetation soll als charakteristisches landschaftliches Element in den Vier- und Marschlanden erhalten werden. Sie bewirkt eine Gliederung der Kulturlandschaft und bedarf einer kleinteiligen Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.
- Gärten als typische Bestandteile für die Besiedlung der Vier- und Marschlande sollen auch weiterhin in unmittelbarer Nähe der Gebäude zum Erscheinungsbild beitragen.

## 5.2 Dorfgebiete, Fläche für besonderen Nutzungszweck

Wohn-, Betriebs- und Arbeitsstätten befinden sich in enger nachbarlicher Beziehung. Nach der Art der Nutzung werden daher für die vorhandenen Siedlungsschwerpunkte Dorfgebiete festgesetzt. Somit wird der Nutzungsvielfalt des Plangebiets entsprochen und insbesondere den Belangen der ansässigen Landwirtschaft Rechnung getragen.

Entsprechend den Planungsleitlinien und dem offenen Siedlungscharakter wird mit Rücksicht auf die landschaftsräumliche Struktur entlang der Heinrich-Osterath-Straße kein durchgängiges Dorfgebiet festgesetzt. Die Teilstücke der Dorfgebiete grenzen in der Regel seitlich an Flächen für die Landwirtschaft oder private Grünflächen, auf denen Gebäude ausgeschlossen sind. Damit wird der typischen engen Verzahnung von bebauten und unbebauten Bereichen entsprochen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend mit Rücksicht auf den Bestand festgesetzt, die Anordnung folgt der Stellung der Wohngebäude und den vorhandenen Gräben. Neue Standorte für Baukörper werden in Anlehnung an die bestehende Gebäudeverteilung festgesetzt, so dass die lockere Bebauungsstruktur fortentwickelt wird (vgl. Flurstücke 7931, 6853, 6898, 6907 und 6612). Die vorhandene Hufen- und Grabenstruktur bleibt vom öffentlichen Raum aus erlebbar.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Baugrenze auf dem Grundstück Heinrich-Osterath-Straße 249 verändert; die Grundzüge der Planung wurden hierbei nicht berührt. Die Änderung konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

Eine Besonderheit in diesem Plangebiet liegt in dem Aufeinandertreffen zweier städtebaulich und landschaftsräumlich sehr unterschiedlicher Ortsteile, und zwar der Siedlung Fünfhausen entlang dem Durchdeich und der Deichstraße Heinrich-Osterath-Straße. Die Eingangssituation vom Durchdeich in die Heinrich-Osterath-Straße wird zukünftig durch zwei neue Bauplätze auf den Flurstücken 6853 und 7120 gestaltet, die zu keiner Einschränkung von Landschaftskorridoren führen.

Entlang der Heinrich-Osterath-Straße wird in der Regel eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl unterschreitet die zulässige Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479). Diese Festsetzung ist bestandsorientiert und entspricht der städtebaulichen Gestalt der Vier- und Marschlande; sie ermöglicht jedoch im Allgemeinen auch behutsame bauliche Erweiterungen.

Ausnahmsweise wird für Teile von Baugebieten eine Grundfläche (GR) als Höchstmaß festgesetzt, wenn die im Übrigen festgesetzte GRZ von 0,2 nicht zu einer Bebauungsdichte führen würde, die der Umgebung entspricht. Dies betrifft die Flurstücke 6897, 6996 und 7100.

In den Dorfgebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche landwirtschaftliche Betriebe und Gartenbaubetriebe mit Ausnahme von Wohngebäuden und Wohnungen mit einer Grundflächenzahl bis zu 0,6 zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Hiermit wird einerseits den Belangen der Gartenbaubetriebe Rechnung getragen, auch im Hinblick auf Neugründungen, andererseits werden gewerbliche Ansiedlungen sowie eine erhebliche Zunahme von Wohngebäuden ausgeschlossen, um den städtebaulichen Charakter des Plangebiets zu sichern.

Die Festlegung einer zur Deichstraße orientierten eingeschossigen offenen Einzelhausbauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsform und bewahrt das Straßenbild. Einzelne vorhandene zweigeschossige Gebäude sollen kein Beispiel für die künftige Entwicklung in diesem Bereich sein, weil das Plangebiet außerhalb eines Ortskerns liegt; zudem soll einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung, einer Erhöhung der Baukörper und einer damit tendenziell verbundenen Zunahme von Wohnungsgrößen und Verkehr auf der schmalen, alten Deichstraße vorgebeugt werden.

Mit der Festlegung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf in der Regel 1 wird eine untypische Wohndichte vermieden und der baulichen Eigenart des Plangebiets in den Vier- und Marschlanden entsprochen. Eine höhere Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für städtebaulich markante Wohn- und Wirtschaftsgebäude festgesetzt, deren Erhalt auch nach eventueller Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung im besonderen städtebaulichen Interesse liegt, weil sie die Kulturlandschaft maßgeblich prägen. Es handelt sich um die Hufnerhäuser Heinrich-Osterath-Straße 254, 277, 305 und 291. Hier beträgt die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten 2 bzw. bei Hausnummer 291 drei Wohneinheiten. Hiermit wird die Ausnutzung und somit der Erhalt der großen Hufnerhäuser ermöglicht, die für die städtebauliche Gestalt des Plangebiets von herausragender Bedeutung sind. Die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden ermöglicht es, in diesen Gebäuden zusätzlich zu den jeweils zulässigen Wohnungen weitere Wohnräume zu errichten, die wohnungsähnlich organisiert sind, aber als "nicht abgeschlossen" im Sinne des Wohnungseigentumsgesetz gelten. Hierdurch wird insbesondere das Wohnen von mehreren Generationen in einem Gebäude möglich.

Auf den Flurstücken 6987 und 7100 befinden sich Grundstücke mit gewerblicher Nutzung. Diese fügen sich in die Strukturen der Dorfgebiete aufgrund ihrer ortsbezogenen Nutzung und Dimensionierung ein. Handwerk und Kleingewerbe haben in den Vier- und Marschlanden Tradition und tragen zur Stärkung der lokalen Ökonomie bei. Das wirtschaftliche Wachstum dieser alteingesessenen Betriebe bietet Chancen für die Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Deshalb werden an entsprechenden Stellen Dorfgebiete ausgewiesen, die die übliche Tiefe überschreiten. Es wird außerdem festgesetzt, dass in den mit „(b)“ bezeichneten Dorfgebieten nur Nebenanlagen für Wohnnutzungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,1 sowie bauliche Anlagen, die Gartenbau- oder Gewerbebetrieben dienen, wie zum Beispiel Lagerhallen, Werkstattgebäude, Maschinenhallen und Stellplatzanlagen mit Aus-

nahme von Wohnungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 3). Eine Wohnnutzung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll ausgeschlossen sein, um eine gewerbliche Entwicklung zu unterstützen, vor allem aber auch, um Wohnnutzungen entsprechend den Grundzügen der Planung in erster Reihe am Deich zu konzentrieren. Mit diesen Regelungen soll eine dem Dorfgebietscharakter angemessene Nutzungsdichte gewährleistet werden.

Außerhalb der mit „(b)“ bezeichneten Gebiete ist die höhere GRZ von 0,6 nur für landwirtschaftliche Betriebe zulässig, da die Eigenart des Gebietes gewahrt werden soll und Veränderungen und Verdichtungen im größeren Umfang z.B. für gewerbliche Vorhaben für den Kulturlandschaftsraum Vier- und Marschlande nicht orts- und landschaftsverträglich sind.

#### Zu den gewerblichen Betrieben im Einzelnen:

##### Heinrich-Osterath-Straße 256:

Das außendeichs liegende Flurstück 6987 (Blatt 1) wird für Bootslagerung, Bootsbedarf und Paddelbootvermietung genutzt. Er dient ganz wesentlich dem Tourismus und der Naherholung in den Vier- und Marschlanden. Deshalb sollen unter Einhaltung der Voraussetzungen von § 2 Nummer 2 Ergänzungen innerhalb der Dorfgebiete bis zu einer GRZ von 0,6 möglich sein. Der Zugang zum Wasser mit entsprechenden baulichen Anlagen ist für diesen Betrieb unentbehrlich, so dass das Dorfgebiet teilweise bis an die Gose-Elbe herangezogen wird. Für den ufernahen Bereich wird daher festgesetzt: In dem mit „(c)“ bezeichneten Dorfgebiet sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Wassersport dienen, jedoch keine Gebäude (vgl. § 2 Nummer 4). Gebäude sind ausgeschlossen, um den ufernahen Bereich mit Rücksicht auf das Landschaftsbild nicht von Gebäuden zu überformen. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Uferschutzstreifen auf dem Flurstück auf 5 m verringert. Dies entspricht dem genehmigten baulichen Bestand. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; sie konnte daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

##### Heinrich-Osterath-Straße 273 und 275:

Auf dem Grundstück Heinrich-Osterath-Straße 273 werden Wirtschaftsgüter aller Art vertrieben sowie Dienstleistungen angeboten. Der Betrieb Hausnummer 275 unterhält einen Großhandel mit Blumen und Pflanzen. Die Betriebe auf Flurstück 7100 (Blatt 1) können die Dorfgebiete unter Einhaltung der Voraussetzungen von § 2 Nummer 2 bis zu einer GRZ von 0,6 ausnutzen. Hinter Hausnummer 269 kann sich entsprechend dem örtlichen Bedarf eine gewerbliche Nutzung anschließen.

##### Heinrich-Osterath-Straße 290:

Das außendeichs liegende Flurstück 7580 (Blatt 2) wird teilweise gewerblich genutzt. In einer Halle lagern saisonweise Motorboote, die über einen Weg zwischen der Heinrich-Osterath-Straße und der Gose-Elbe transportiert werden. Die Gose-Elbe darf von Motorbooten grundsätzlich nicht befahren werden. Für den Betrieb wurde jedoch eine Ausnahme erteilt, die beinhaltet, dass Boote einmal im Jahr zu Wasser gelassen und wieder eingeholt werden dürfen.

Zur Sicherung des Betriebs wird für die Halle eine Fläche für den besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Bootslagerung“, eine eingeschossige Bauweise, eine GR von 330 m<sup>2</sup> und ein 5 m breites Geh- und Fahrrecht festgesetzt. Hierzu regelt § 2 Nummer 5: Auf der als „Bootslagerung“ festgesetzten Fläche für den besonderen Nutzungszweck sind innerhalb der überbaubaren Fläche nur bauliche Anlagen zum Lagern von Booten zulässig. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis für den Anschluss der Fläche für den besonderen Nutzungszweck – Bootslagerung – (Flurstück 7580 der Gemarkung Kirchwerder) an die Heinrich-Osterath-Straße sowie an die Gose-Elbe eine Zu- und Abfahrt anzulegen. Geringfügige Abweichungen von der Lage können zugelassen werden.

Die Festsetzungen entsprechen dem Bestand; darüber hinaus gehende gewerbliche Nutzungen bleiben sowohl nach ihrer Art als auch nach ihrem Umfang unzulässig, um den landwirtschaftlichen und landschaftlichen Charakter des Außendeichsbereichs nicht gänzlich zu überformen.

### 5.3 Erhaltungsbereich und Denkmalschutz

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Dieser Erhaltungsbereich gilt für ein städtebaulich besonders schützenswertes denkmalgeschütztes Kulturdenkmal mit angrenzenden Bereichen. Deshalb gilt es hier, nicht nur Stellung, Ausrichtung und Kubatur eines Gebäudes zu schützen, sondern auch die umgebenden Räume, die dem Ensemble seinen unverwechselbaren Charakter im Kontext seines Standortes geben:

#### Erhaltungsbereich für die Hofanlage Heinrich-Osterath-Straße 254:

Der Erhaltungsbereich liegt außendeichs und umfasst einen Teil des Flurstücks 6979; hierzu gehört das unter Denkmalschutz stehende Fachwerkhaus mit Reetdach Heinrich-Osterath-Straße 254, eingetragen in die Denkmalliste unter der Nummer 601 am 24. Oktober 1979 (Amtl. Anz. S. 1821); der Denkmalschutz wurde im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Außerdem beinhaltet der Erhaltungsbereich die Vorgartenzone mit den vor dem Giebel stehenden alten Linden sowie einen ca. 10 bis 20 m breiten Streifen auf der rückwärtigen Gebäudeseite. Der Erhaltungsbereich dokumentiert ein Ensemble von hoher kulturhistorischer Qualität, bestehend aus dem Fachwerkhaus und in einem von hohen Bäumen umgebendem Freiraum. In einer Straßenkurve liegend ist es von weitem und auch von mehreren Seiten sichtbar und somit von besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Es soll daher in seiner Struktur erhalten bleiben. Um den Solitärcharakter des Gebäudes, das prägend für die Kulturlandschaft ist, zu betonen, wird eine Fläche umgrenzt, die von der Bebauung freizuhalten ist.

### 5.4 Archäologische Vorbehaltsflächen

Die im Bereich des Plangebietes gelegenen Hofurten sind als sichtbare Zeugnisse der Besiedlungsgeschichte und Landschaftsentwicklung denkmalgeschützwürdig. Die Kartierung der Hofurten wurde als Kennzeichnung in die Planfassung übernommen, um den bodendenkmalpflegerischen Belangen bei Bauvorhaben gerecht zu werden. Gemäß § 15 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75,79), bedarf jeder zur Ausgrabung archäologischer Gegenstände der Genehmigung der zuständigen Behörde, d.h. dass sämtliche Baumaßnahmen im Bereich der Urten dem zuständigen Fachamt (Helms-Museum/ Hamburger Museum für Archäologie und die Geschichte Harburgs, Museumsplatz 2, 21073 Hamburg) zur Stellungnahme vorzulegen sind.

Archäologische Vorbehaltsflächen sind: Heinrich-Osterath-Straße Nr. 254 (Flurstück 6979), Nr. 269 (Flurstück 6996), Nr. 275 (Flurstück 7100), Nr. 291 (Flurstück 8656) und Nr. 305 (Flurstück 7449).

## 5.5 Gestalterische Anforderungen

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Vierländer Erscheinungsbild zu errichten (vgl. Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande, Dezember 2000). Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in der genannten Untersuchung dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl eine unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architektur ermöglicht: Neubauten und Umbauten sollen sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen.

Mit den gestalterischen Festsetzungen sollen Gebäudeformen gewährleistet werden, die der städtebaulichen Eigenart des Vierländer Milieus entsprechen und dazu beitragen, den dörflichen Charakter zu bewahren. Die Regelungen zu Gebäudehöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien, Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten.

Dazu wird im Einzelnen festgesetzt:

- Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen oder aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 0,4 m nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 7). Damit werden erhöhte Sockelgeschosse ausgeschlossen und die Bebauung an der Deichstraße erhält eine möglichst harmonische Höhenentwicklung.
- Flächen, die nördlich der Heinrich-Osterath-Straße tiefer als 2 m über NN liegen, sind für Wohngebäude auf 2 m über NN aufzuhöhen (vgl. § 2 Nummer 8 Satz 1). Im Auenbereich der Gose-Elbe können Überschwemmungen bis zu 2 m NN nicht ausgeschlossen werden. Daher wird festgesetzt, dass Wohngebäude über dem hochwassergefährdeten Niveau zu errichten sind. Gleichzeitig werden Gebäude auf einem noch höheren Niveau ausgeschlossen, die einen vermeidbaren Eingriff in das Landschaftsbild bedeuten würden.
- Auf Flächen, die höher als 2 m über NN liegen, sind für Wohngebäude Geländeaufhöhungen bis 0,4 m zulässig. Des Weiteren sind Geländeaufhöhungen nur zulässig a) für Rampen, die zur Erschließung erforderlich sind, oder b) bis zur Oberkante der für die Erschließung erforderlichen öffentlichen Straßenverkehrsfläche, sofern der Abstand zwischen Hauptgebäude und Straßenverkehrsfläche weniger als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 8 Sätze 2 und 3). Diese Festsetzung bewirkt, dass die topographische Struktur, die durch Marschtiefeland, Gräben und hochliegendem Deich geprägt ist, durch die Gebäude und Zufahrten nicht beeinträchtigt bzw. nicht wesentlich überformt wird.
- Die Gebäudehöhe von eingeschossigen Wohngebäuden darf 9 m über vorhandenem oder aufgehöhtem Gelände nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 9). Für Bauvorhaben wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung der vorhandenen Siedlungsstruktur anpasst und sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen vermieden werden.
- Die Dachlandschaft prägt bei der festgesetzten eingeschossigen Bauweise maßgeblich das Erscheinungsbild der Ortslage. In Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen und zwecks Verhinderung städtischer Bauformen wird bestimmt, dass Dächer von Wohngebäuden als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen sind. Balkone, Dachaufbauten und -einschnitte (zum Beispiel Loggien) dürfen insgesamt eine Länge haben, die höchstens ein Drittel der Länge ihrer zugehörigen Gebäudeseite entspricht. Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Durch diese Regelungen wird an die hergebrachte schlichte Dach- und Fassadengestaltung in den Vier- und Marschlanden angeknüpft und einer allzu heterogenen, häufig modischen oder vorstädtischen und daher städtebaulich unangemessenen Erscheinung vorgebeugt. Beispielsweise haben Walmdachbungalows, abweichende Dachneigungen, überladene Dachgestaltungen oder

blaue Dacheindeckungen einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Hervorhebung von Gebäuden durch glänzende Dacheindeckungen widerspricht dem Ziel, eine ortstypische Bebauung zu gewährleisten, die sich in die zurückhaltende Farbigkeit der Vier- und Marschlande einfügt.

- Die Außenwände von baulichen Anlagen sind als rotes oder rotbraunes Ziegelmauerwerk, mit weißem oder braunem Holz oder in Kombination beider Materialien auszuführen; für Nebengebäude sind außerdem weiße Putzfassaden zulässig. Dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die der landwirtschaftlichen Produktion dienen (zum Beispiel Stallgebäude, Maschinenhallen, Gewächshäuser) (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Regelungen dienen der Bewahrung des auch durch Materialwahl und Farbigkeit der Außenwände geprägten Milieucharakters und tragen dazu bei, dass die Deichrandsiedlung als Teil der Vier- und Marschlande begriffen wird. So haben z. B. Gelb- oder Weißklinker einen nachhaltig störenden Einfluss auf das städtebauliche Milieu, hingegen knüpfen die festgesetzten Baumaterialien und Farbgebungen an das traditionelle Erscheinungsbild von Haupt- bzw. Nebengebäuden an. Holzverblendungen sind nur für untergeordnete Teile von Außenwänden von Wohngebäuden zulässig, da andernfalls der ortstypische, in gewisser Weise „massive“ Charakter der Gebäude und damit der Siedlung beeinträchtigt wird. Untergeordnete Teile sind z. B. Giebelflächen, nicht jedoch komplette Fassaden-seiten oder Stockwerke. Für Nebengebäude sind nicht nur Ziegelmauerwerk und Holzverblendungen zulässig, sondern auch weißer Putz, da derartige Gebäude von geringer Bedeutung für das Ortsbild sind. Gebäude, die ausschließlich der landwirtschaftlichen Produktion dienen, sind von diesen Regelungen ausgenommen, da für sie bezüglich der Außenwände andere Rahmenbedingungen, z. B. im Hinblick auf Wärmedämmung, großflächiger Bauweise oder Schaffung von Produktionsvoraussetzungen gelten.

## 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Heinrich-Osterath-Straße ist derzeit ungefähr 5,3 m breit und wird von Fahrzeugen wie von Fußgängern und Radfahrern gleichermaßen genutzt. Böschungen liegen regelmäßig auf privaten Grundstücken. Das Hamburgische Wegegesetz (HWG) in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 29. Juni 2005 (HmbGVBl. S. 256, 262), gewährleistet, dass die Böschungen für Unterhaltungsarbeiten betreten und verändert werden dürfen. Die Deichstraße dient nicht mehr als öffentliche Hochwasserschutzanlage. Auf den öffentlichen Straßen im Plangebiet verkehren bis zu drei Buslinien, die bis zu zwei Haltestellen bedienen. An der Haltestelle Wulffsbrücke halten montags bis freitags an Schultagen insgesamt bis zu 34 Busse, an der Haltestelle Heinrich-Osterath-Straße 241 46 Busse. An den Wochenenden und in den Schulferien ist das Busaufkommen deutlich geringer. Der Begegnungsfall Bus – Bus bzw. Bus – LKW ist zwar nur mit verminderter Geschwindigkeit möglich, aber verhältnismäßig selten, zumal der Abschnitt zwischen Ochsenwerder und Wulffsbrücke nur in östlicher Richtung und nur von sechs Bussen an Schultagen befahren wird.

Die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Heinrich-Osterath-Straße erfolgt entsprechend der bestehenden Straßenflurstücke. Die bestehende Fahrbahnbreite wird beibehalten. Zwar genügt die Breite nicht den zeitgemäßen Anforderungen, jedoch wird im Hinblick auf das Planungsziel der Erhaltung der historischen Deichlinie und der Funktionsfähigkeit der Erschließung im Bestand auf eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche verzichtet. Auf Grund der ausgewiesenen neuen Baumöglichkeiten ist keine erhebliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten. Um zu gewährleisten, dass sich der Verkehr nicht wesentlich erhöht, werden z. B. keine wesentlichen Erweiterungen für gewerbliche Nutzungen vorgesehen und die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden begrenzt.

An einer Stelle ist eine Aufweitung der Heinrich-Osterath-Straße jedoch aus funktionalen Gründen erforderlich und aus städtebaulicher Sicht vertretbar: Vom Süden mündet die Straße Durchdeich aus Fünfhausen kommend zwischen den Häusern Nr. 239 und 241 in die Heinrich-Osterath-Straße. Hier biegen auch Buslinien in die Heinrich-Osterath-Straße ab und verlassen sie wieder in nordwestlicher Richtung. Insbesondere zur Minderung des Gefähr-

dungspotentials der Einmündung des Durchdeichs in die Heinrich-Osterath-Straße soll die Straßenverkehrsfläche in Richtung Gose-Elbe und im Eckbereich Heinrich-Osterath-Straße / Durchdeich erweitert werden. Betroffen sind außendeichs die Flurstücke 6847, 6848 und 6849, binnendeichs das Flurstück 6853. Für Letzteres wird im nördlichen Bereich des Dorfgeländes der „Ausschluss von Nebenanlagen“ festgesetzt, um den Kreuzungsbereich übersichtlicher und verkehrssicherer zu gestalten.

Im Übrigen werden die Straßen Durchdeich und Wulfsbrücke (einschließlich Überquerung Gose-Elbe) dem Bestand entsprechend festgesetzt, da ein Bedarf für Veränderungen nicht absehbar ist.

## 5.7 Versorgungs- und Entsorgungsflächen

### Versorgungsstationen

Vattenfall Europe Hamburg AG betreibt auf Flurstück 6850 eine Netzstation, die samt Zufahrt erhalten bleiben muss. Auf Flurstück 6604 vor dem Gebäude Heinrich-Osterath-Straße 300 steht seit 2001 die Netzstation 04658 der Vattenfall Europe Hamburg AG. Sie wird auch weiterhin für die öffentliche Stromversorgung benötigt.

### Erdölleitung und Wasserleitung

Die Erdöltransportleitung von Gaz de France auf Flurstück 6850 (Blatt 1, außendeichs) ist im Plan als „vorhandene unterirdische Leitung“, „Erdölleitung“ gekennzeichnet. Des Weiteren liegt von Gaz de France auf den Flurstücken 7283 und 7579 (Blatt 2, außendeichs) sowie auf den Flurstücken 8657 und 8656 (binnendeichs) eine ebenfalls unterirdische Leitungstrasse. Sie ist im Plan als „vorhandene unterirdische Leitung“, „Wasserleitung“ gekennzeichnet und dient der Rückführung des bei der Ölförderung anfallenden Wassers. Beide Leitungen sind Anlagen zur öffentlichen Energieversorgung Hamburgs (Erdölproduktionsanlage).

Um einen sicheren und störungsfreien Betrieb dieser Leitungen gewährleisten zu können, wurden sie in einem 4 m breiten Schutzstreifen verlegt. Innerhalb des Schutzstreifens dürfen weder betriebsfremde Bauwerke errichtet noch Bäume oder tiefwurzelnde Buschwerke gepflanzt werden. Weiterhin ist das Befahren mit schweren Geräten sowie das Ablagern von Boden oder sonstigen Materialien – aber auch die Veränderung der Topographie – unzulässig. Darüber hinaus muss eine freie Begehbare für die Trassenüberwachung uneingeschränkt gewährleistet sein.

### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung der Grundstücke im Plangebiet erfolgt weitestgehend über das öffentliche Drucksiedelsystem. Die auf den Grundstücken befindlichen ESF-Schächte (Einrichtung zum Sammeln und Fördern von Abwasser) sowie Anschlussleitungen gehören zum öffentlichen Drucksiedelsystem und sind Anlagen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE). Die ESF-Schächte einschließlich der Anschlussleitung auf den privaten Grundstücken dürfen nicht überbaut werden und sind von Baumbepflanzungen mit einem Mindestabstand von 2,5 m ab Siedelachse freizuhalten.

### Frischwasserversorgung

Vorhandene bauliche Einrichtungen der Hamburger Wasserwerke (HWW) wie z. B. Rohrleitungen müssen erhalten bleiben.

## 5.8 Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen

Zum Erhalt und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie als Beitrag für die Funktionen des Naturhaushaltes werden Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Zielsetzungen sind:

- Einbindung der Bebauung in die Landschaft.
- Ökologische Verknüpfung der Bebauung mit der angrenzenden Kulturlandschaft.
- Schutz kleinklimatischer Funktionen durch Erhalt und Entwicklung von Grünstrukturen.

### 5.8.1 Private Grünflächen

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Garten werden an den Stellen festgesetzt, an denen sie für das Orts- und Landschaftsbild bedeutsam sind. Dies ist der Fall am Erhaltungsbereich Heinrich-Osterath-Straße 254 und dem gegenüber liegenden Grundstück Heinrich-Osterath-Straße 253. Die kulturhistorisch bedeutsame Situation des Hufnerhauses Heinrich-Osterath-Straße 254 ist von besonderem Interesse. Die Freistellung dieses Gebäudes und seiner Umgebung soll auch in Zukunft gesichert werden. An diesen Stellen würden Nebenanlagen das Orts- und Landschaftsbild erheblich stören. Im übrigen entspricht die Ausweisung weitestgehend dem Bestand.

### 5.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Anpflanzgebote sollen eine Durchgrünung und landschaftliche Einbindung von Bauwerken bewirken und zur Sicherung der ökologischen Funktionen im Naturhaushalt beitragen. Darüber hinaus werden die durch die zukünftige Bebauung zu erwartenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes minimiert. Deshalb sind Außenwände von Gebäuden, mit Ausnahme von Wohngebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden entweder mit Sträuchern oder mit Schling- oder Kletterpflanzen einzugrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 13). Die Fassadenbegrünung soll die optische Einbindung insbesondere der Baukörper mit großflächigen gleichförmigen Fassaden (z. B. bei Lagerhallen) in das Landschaftsbild verbessern. Darüber hinaus sollen durch diese Festsetzung stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen und Lebensräume für die Kleintierwelt geschaffen werden. (Siehe auch Ziffer 6).

Je Wohngebäude ist mindestens ein kleinkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Vorschrift soll einen Mindestbestand an potenziell natürlich vorkommenden Bäumen sichern, die für das Landschafts- und Ortsbild sowie als Lebensraum für die Kleintierwelt von Bedeutung sind. Die Festsetzung begründet sich damit, dass insbesondere bei Neubaumaßnahmen zunehmend auf die Pflanzung von Laubbäumen verzichtet wird und sich hierdurch das Kulturlandschaftsbild nachteilig verändert. Sie ist auch im Sinne der Nachhaltigkeit für künftige Generationen zu verstehen. Der Begründung ist als Anlage eine Pflanzenliste beigefügt, die eine Übersicht über Beispiele für standortgerechte, einheimische Arten enthält. Da Obstbäume für das Gebiet typisch sind, können sie ohne Einschränkung gepflanzt werden.

### 5.8.3 Baum- und Landschaftsschutz

Nördlich der Heinrich-Osterath-Straße gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Kirchwerder vom 19. April 1977 (HmbGVBl. S. 100), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 378). Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen diese Verordnung, indem die Festsetzungen hinter dem zuvor zulässigen Bebauungsumfang – insbesondere auf den Flächen für die Landwirtschaft - zurückbleiben. Zusätzlich ist ein Uferschutzstreifen festgesetzt, der die Gose-Elbe vor Einträgen von Schadstoffen schützt und dem Orts- und Landschaftsbild zugute kommt.

Im übrigen Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167). Diese stellt insbesondere Einzelbäume über 25 cm Durchmesser (130 cm über dem Boden gemessen) und Hecken unter Schutz.

Über die Baumschutzverordnung hinaus werden Bäume in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot versehen, da sie auf Grund ihrer Stellung und Größe im besonderen Maße ortsbildprägend wirken. Es handelt sich um mehrere geschnittene Linden im Erhaltungsgebiet der Heinrich-Osterath-Straße 254 sowie eine Buche, die an dieser Stelle ortsbildprägenden Charakter haben. Diese Bäume sind besonders schützenswert und bedürfen bei Abgang eines entsprechenden Ersatzes. Deshalb sind für die zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen mit gleichartigen großkronigen Bäumen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 15). Laubgehölze dieser Größe tragen zudem in hohem Maße als Filter für Schadstoffe und Stäube zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

### 5.9 Flächen für die Landwirtschaft

Mit dem Bebauungsplan soll einerseits die Landwirtschaft als Träger der Kulturlandschaft erhalten und gestärkt werden, andererseits gilt es den Belangen des Naturschutzes und des Landschaftsschutzes gerecht zu werden. Deshalb gelten für die landwirtschaftlich genutzten Flächen folgende Grundzüge:

- Die landwirtschaftlich und gartenbaulich genutzten Flächen sollen auch in Zukunft das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft prägen.
- Die Struktur der Hufenlandschaft mit Gräben, bebauten und unbebauten Abschnitten soll grundsätzlich erhalten bleiben.
- Der Wechsel von landwirtschaftlicher Bebauung und offener Landschaft soll beibehalten werden.

Im Bebauungsplan werden entsprechend ihrer Nutzung überwiegend Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt, um eine verbrauchernahe landwirtschaftliche Produktion im Ballungsraum Hamburg sowie den ländlichen Charakter des Plangebiets planungsrechtlich zu sichern.

Verfolgt wird ein städtebauliches Konzept, wonach das Plangebiet in Bezug auf seine Art der Nutzung entsprechend dem Charakter der Kulturlandschaft gegliedert wird. Das nachfolgend dargelegte Gliederungsschema ist idealtypisch und kann in Einzelfällen auf Grund der örtlichen Situation abweichen:

Im straßennahen Bereich werden Dorfgebiete (*Zone 1*) festgesetzt, in denen sämtliche Nutzungen nach § 5 BauNVO zulässig sind (vgl. Ziffer 5.2).

Im Anschluss an die Dorfgebiete sollen binnendeichs sämtliche landwirtschaftliche Nutzungen bzw. Gebäude zulässig sein, jedoch keine Wohnnutzungen (*Zone 2*). Außendeichs sind zur Sicherung von Betrieben ebenfalls Baugrenzen festgesetzt. Insbesondere in den Auebereichen werden die Baugrenzen restriktiver gehandhabt, nicht zuletzt aus Gründen des Hochwasserschutzes. Die *Zone 2* ist für landwirtschaftliche Gebäude besonders geeignet, da der Aufwand für die private Erschließung auf den mittleren Grundstücksteilen relativ gering ist. Für diese Zone werden daher Flächen für die Landwirtschaft sowie Baugrenzen festgesetzt und in § 2 Nummer 6 bestimmt: Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind bauliche Anlagen nur innerhalb der Baugrenzen zulässig, wenn sie der landwirtschaftlichen Erzeugung, der Verarbeitung oder dem Vertrieb dienen, wie zum Beispiel Gewächshäuser, Stallgebäude, Maschinenhallen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1). Diese Festsetzung beabsichtigt vornehmlich eine Sicherung von Flächen, auf denen Gebäude für die landwirtschaftliche Produktion errichtet werden dürfen. Die Größen der für die landwirtschaftliche, insbesondere gartenbauliche Produktion erforderlichen Flächen wurden vor allem im Rahmen der städtebaulichen Strukturuntersuchung vom April 1997 und der ergänzenden landschaftsplanerischen und stadtplanerischen Untersuchungen vom November 1998 ermittelt. Darüber hinaus

werden weitere überbaubare landwirtschaftliche Flächen ausgewiesen, so weit ihre Bebauung mit den Belangen des Orts- und Landschaftsbildes in Einklang steht, so dass der Bebauungsplan über den absehbaren Bedarf hinaus weitere Reserveflächen sichert. In Entsprechung der jeweils festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen werden Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgesetzt.

Einen Sonderfall bildet eine Baumöglichkeit für den Betrieb Heinrich-Osterath-Straße 280. Da dieser nur außendeichs eine Möglichkeit für ein Betriebswohngebäude bzw. für ein Altenteilerhaus besitzt, wird zu diesem Zweck auf dem Flurstück 6605 (Blatt 2) östlich Heinrich-Osterath-Straße 300 folgende Festsetzung getroffen: Auf der mit „(bw)“ bezeichneten Fläche ist außerdem ein eingeschossiges Betriebswohngebäude mit einer Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> zulässig; einschließlich Nebenanlagen dürfen auf 225 m<sup>2</sup> Grundfläche bauliche Anlagen errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 3).

Die unterschiedlichen Strukturen der Deichrandbebauung Heinrich-Osterath-Straße einerseits und der Siedlung Fünfhausen andererseits sollen auch künftig durch landschaftliche Zäsuren getrennt bleiben. Fünfhausen wird im Norden begrenzt von einer Waldfläche auf den Flurstücken 85, 6856, 6989 und 4592, von einer landwirtschaftlichen Fläche auf den Flurstücken 8563, 8562 und dem südlichen Bereich des Flurstücks 7931. Diese Flächen dürfen nicht überbaut werden. Die nicht überbaubare, landschaftlich geprägte Zäsur zwischen Fünfhausen und der Strukturen der Heinrich-Osterath-Straße beträgt ca. 135 bzw. 85 m entlang des Durchdeichs und bleibt somit weiterhin deutlich erlebbar.

Die überbaubaren landwirtschaftlichen Flächen fassen im Allgemeinen mehrere nebeneinander liegende schmale Hufen zusammen und begünstigen somit, im Gegensatz zu den zumeist vorhandenen ungünstig geschnittenen Treibhäusern, zeitgemäße Gewächshaus- bzw. Produktionsformen. Dieser Modernisierungsprozess könnte z.B. durch ein Bodenordnungsverfahren begünstigt werden. Nicht zulässig sind Garten- und Landschaftsbaubetriebe (GaLaBau-Betriebe). Sie zählen nicht zur Landwirtschaft nach § 201 BauGB und sind nach Baunutzungsverordnung den Gewerbegebieten zuzurechnen. Mittels § 2 Nummer 6 werden jedoch auch ortstypische Wohnbebauungen in der Tiefe der Landschaft ausgeschlossen und potentielle nachbarliche Konflikte mit Wohnnutzungen vermindert. Die Erreichbarkeit der landwirtschaftlichen Flächen sichert § 2 Nummer 6 Satz 2: Befestigte landwirtschaftliche Wege sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Auf den Flächen für die Landwirtschaft ist die Höhe bauliche Anlagen über Gelände als Höchstmaß mit 8 m festgesetzt. Die Höhe ermöglicht die Errichtung der heute gängigen so genannten Venlo-Gewächshäuser, die in modularer Bauweise (Modul mit 3,065 m Breite) errichtet werden. Bei einer Breite von rund 12 m wird eine Firsthöhe von 6,3 m und bei 18 m Breite eine Firsthöhe von 7,8 m erreicht. 18 m ist die derzeit maximale handelsübliche Breite. Diese passt sich noch an die Hufenbreite in den Vier- und Marschlanden an. Breitere und höhere Ausführungen würden das Landschaftsbild erheblich stören.

Angrenzend an die Zonen 1 und 2 werden im Allgemeinen Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen, die unbebaut bleiben sollen und für die daher keine Baugrenzen festgesetzt werden (*Zone 3*). Hierbei handelt es sich zum einen um so genannte Landschaftskorridore, die u.a. von den öffentlichen Räumen weitreichende Blicke in die Kulturlandschaft ermöglichen; zum anderen um Flächen die einen Übergangsraum zu meist extensiveren Nutzungen in der Tiefe der Landschaft darstellen oder im Außendeichsbereich liegen. Zulässig sind hier z. B. Ackerbau, Freilandgartenbau sowie Wiesen- und Weidewirtschaft. Gebäude sind in diesen Landschaftsteilen ausgeschlossen, weil

- sie der natürlichen Eigenart des derzeitigen bzw. beabsichtigten Landschaftsbildes widersprechen bzw.
- sie als besonders intensiv genutzte Bereiche Störungen von Flora und Fauna verursachen. Dies gilt insbesondere für die Außendeichsbereiche, die langfristig von einer Bebauung freigehalten werden sollen.

Zudem bilden die unbebauten Korridore im Süden des Plangebiets bis zur Gose-Elbe im Norden wichtige Verbindungsbiotope für Flora und Fauna, welche durch Gebäude beeinträchtigt würden.

In den Außendeichsbereichen stellt extensives Grünland die zu bevorzugende landwirtschaftliche Nutzung dar, insbesondere in Gose-Elbe nahen Bereichen im Anschluss an die Uferstreifen. Als landwirtschaftliche Nutzung ist extensives Grünland außendeichs, insbesondere nahe der Gose-Elbe im Anschluss an den Uferstreifen die ökologisch verträglichste Bewirtschaftungsform (vgl. Artenschutzprogramm). Sie ist auch aus Gründen des Schutzes des Landschaftsbildes zu bevorzugen (vgl. Landschaftsprogramm). Zudem weist das Landschaftsprogramm den gesamten Bereich von Gose-Elbe bis zur Heinrich-Osterath-Straße als Milieu „Auenentwicklungsbereich“ aus.

Insgesamt stellen die *Zonen 1 und 2* zusammengenommen gewissermaßen Bebauungsiseln dar, die von der freien Landschaft umgeben sind, so dass das Orts- und Landschaftsbild nicht zersiedelt wirkt.

Durch Regelungen zur Bebauung im Bereich der Flächen für die Landwirtschaft können zum Teil Eigentümerinteressen beeinträchtigt sein, weil die Flächen teilweise nicht mehr für Gebäude, die landwirtschaftlichen Zwecken dienen, genutzt werden dürfen. Das Ziel des Bebauungsplans, die Struktur der Kulturlandschaft zu sichern, rechtfertigt jedoch diese Beeinträchtigung. Zudem sind die Festsetzungen angemessen bzw. nicht unverhältnismäßig, weil die betroffenen Flächen gemäß der unter Ziffer 3.3 genannten städtebaulichen Strukturuntersuchung vom April 1997 und der ergänzenden landschaftsplanerischen und stadtplanerischen Untersuchung vom November 1998 für landwirtschaftliche Zwecke voraussichtlich nicht benötigt werden.

#### 5.10 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Das Konzept zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen beinhaltet folgende Zielsetzungen:

- Erhalt ortsbildprägender und/oder wertvoller Grünstrukturen.
- Sicherung und Entwicklung naturnaher Uferbereiche an der Gose-Elbe und Stärkung der Biotopverbundfunktion des Gewässers.
- Extensivierung der Flächennutzung außendeichs.

##### 5.10.1 Uferstreifen am Biotop Gose-Elbe

Diese Festsetzung begründet sich aus dem Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm und der Gose-Elbe als ein nach § 28 HmbNatSchG besonders geschütztes Biotop samt seiner Ufervegetation. § 28 HmbNatSchG schützt die Gose-Elbe mit ihren Ufern. Der Schutz bezieht sich insbesondere auf die Gose-Elbe selbst, als Bach-Altarm (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG) mit ausgeprägter Schwimmblattvegetation, aber auch auf die ufernahe Vegetation wie Röhricht, Seggen-, Binsen- und Simsenrieder (§ 28 Absatz 1 Nummer 3 HmbNatSchG) und Uferstaudenflur (§ 28 Absatz 1 Nummer 2 HmbNatSchG). Der echte Baldrian (*Valeriana officinalis*) ist in Hamburg als Rote Liste Art kartiert. Zoologisch sind diese Bereiche vor allem für Vögel sehr wertvoll, Schellente und Gänsesäger überwintern in diesem Abschnitt.

Der mit „“ bezeichnete Uferstreifen ist naturnah zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 16.1 Satz 1). Dieser überwiegend 10 m breite Uferstreifen der Gose-Elbe liegt im Landschaftsschutzgebiet und ist als Übergangsbereich zwischen Gewässer- und Landfläche von besonderer ökologischer Bedeutung für die Qualität des Gewässers und stellt wichtige Vernetzungselemente im Biotopverbund nach § 29 HmbNatSchG dar. In § 29 Absatz 1

HmbNatSchG wird ausgeführt, dass die Gewässer mit ihren Ufern und Überschwemmungsgebieten nach Möglichkeit als Biotope für eine Vielzahl wild lebender Tiere und Pflanzen zu erhalten und so weit wie möglich wiederherzustellen und zu entwickeln sind. Auf ihre Funktion ist bei allen Maßnahmen besondere Rücksicht zu nehmen. Der Bebauungsplan setzt den Uferbereich der Gose-Elbe als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest, so dass von keiner Beeinträchtigung, sondern eher von einer Verbesserung des Schutzes ausgegangen wird.

Ein im Allgemeinen mindestens 10 m breiter Auensaum wird im Landschaftsprogramm als Entwicklungsziel definiert. Aus diesem Grund soll die Nutzung extensiviert und ihre Biotopausstattung durch Anpflanzung einheimischer standortgerechter Stauden, Röhrichtpflanzen oder einzelne Gehölze an einzelnen Gewässerabschnitten verbessert werden. Zulässig sind einheimische, standortgerechte Stauden, Sträucher und Gehölze sowie extensive Grünlandnutzung bzw. Mähwiese (vgl. § 2 Nummer 16.1 Satz 2). Bei erforderlichen Uferbefestigungen sollen nur ingenieurbioökologische Materialien verwendet werden (Lebendbaustoffe wie z. B. Busch- und Spreitlagen, Pflanzmatten, Raupackungen, Faschinen, bepflanzte Walzen und Stückgeflechte). Naturnahe Ufer tragen zur Bereicherung des Orts- und Landschaftsbildes bei, die Selbstreinigungskraft des Gewässers wird gesteigert und die Lebensbedingungen für die Tier- und Pflanzenwelt werden verbessert. Diese Biotope tragen auch zur Wanderung, geographischen Verbreiterung und zum genetischen Austausch wild lebender Arten bei. Dies führt zum Erhalt und zur Verbesserung der ökologischen Bedingungen insbesondere auch durch die Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie geschützten Fischarten. Die Ausweisung folgt überwiegend der heutigen Nutzung. Die Außendeichsflächen lassen ohne aufwändige topographische Veränderungen, wie zum Beispiel Bodenaustausch und Aufhöhung auch heute keine ertragreiche, zukunftsorientierte Landwirtschaft zu. Es ist daher zumutbar, dass die Flächen aus Gründen des Natur- und Landschaftsschutzes sich selbst überlassen bleiben. Dem Gedanken der Sukzession widerspricht nicht die Nutzung als Mähwiese bei Beachtung des Wiesenbrüterschutzes und Abfuhr des Mähgutes. Derzeitige Nutzungen und Gebäude genießen Bestandsschutz. Eine Bebauung im Uferstreifen ist unzulässig. Auch wenn der Uferschutzstreifen in Teilen heute noch nicht die Funktion eines gesetzlich geschützten Biotops erfüllt, so ist es doch Ziel bzw. Grundzug der Planung, entlang der Gose-Elbe einen ökologisch hochwertigen Streifen zu entwickeln. Die Festsetzung ist gerade auf Grundstücksteilen, die sich nicht in einem landschaftsgerechten Zustand befinden, aus naturschutzfachlicher Sicht gerechtfertigt.

Im Bereich des Flurstücks 6987 (Blatt 1) ist der Uferrandstreifen entsprechend dem genehmigten Bestand nur 5 m breit und unterbrochen, weil der Bootsverleih auf den Wasserzugang angewiesen ist und sich alternative Flächen für das Bootsgewerbe nicht aufdrängen.

#### 5.10.2 Sukzessionsfläche

Die mit „  “ bezeichnete Fläche ist als Sukzessionsfläche der natürlichen Vegetation zu überlassen (vgl. § 2 Nummer 16.2). Diese Festsetzung bezieht sich auf eine Fläche an einem wichtigen Entwässerungsgraben außendeichs, die zudem eine landschaftlich reizvolle Zäsur bildet. Sie soll langfristig von landwirtschaftlichen oder gewerblichen Nutzungen frei bleiben bzw. freigeräumt werden. Die Gräben außendeichs bilden zusätzlich Retentionsräume (Rückzugsräume) für Fische. Sie dienen als Verbindungsbiotope für Flora und Fauna und strukturieren die Heinrich-Osterath-Straße landschaftlich.

#### 5.11 Gesetzlich geschütztes Biotop Wald: Erlenbruchwald

Am Durchdeich befindet sich auf den Flurstücken 85, 6989 und 4592 ein nach § 28 Absatz 1 Nummer 6 HmbNatSchG gesetzlich geschütztes Biotop „Erlenbruchwald“ (Biotopkartierung ID 130080015). Der Erlenbruchwald feuchter, nährstoffreicher Standorte wird als eutroph,

nährstoffbelastet beschrieben. Nebenbiotop bildet Schilf-Röhricht, das nach § 28 Absatz 1 Nummer 3 HmbNatSchG geschützt ist. Dieses Biotop ist zoologisch insbesondere für Vögel bedeutsam. Bruchwälder wachsen auf durchnässten Böden, auf denen nur wenige Gehölze gewachsen sind. Aufgrund von Entwässerung, Rodung und Gewässerregulierung sind außerhalb der Naturschutzgebiete nur noch wenige Bruchwälder anzutreffen. Dort, wo bis lange in den Sommer hinein das Wasser steht, laichen auch Erdkröte, Gras- und Moorfrosch. Als Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird genannt, dass insbesondere eine weitere Eutrophierung vermieden werden muss, indem keine Garten- und gartenbauliche Abfälle mehr eingebracht werden dürfen. Der Wald ist der natürlichen Sukzession zu überlassen. Das gesetzlich geschützte Biotop wird nachrichtlich übernommen und als Fläche für Wald festgesetzt.

#### 5.12 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Gose-Elbe und der Gräben wurden dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen.

#### 5.13 Oberflächenentwässerung und Maßnahmen zum Grund- und Oberflächenwasserschutz

Das anfallende Oberflächenwasser ist oberirdisch in das offene Entwässerungssystem abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 1). Aufgrund des geschätzten Verkehrsaufkommens von maximal 4.000 Kfz/Tag auf der Heinrich-Osterath-Straße sowie aufgrund der Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung (mittlere Schutzwirkung = Empfindlichkeitsstufe 3 laut Grundwasserempfindlichkeitskarte des im nördlich der Heinrich-Osterath-Straße gelegenen Teils des Plangebietes) ist im gesamten Plangebiet das auf den Straßen und sonstigen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ungesammelt breitflächig über standfeste Bankette und bewachsene Böschungen abzuleiten und zu versickern. Das Fortleiten und Versickern von gesammeltem Niederschlagswasser in Mulden oder Gräben ist bei bewachsenem Boden mit mindestens 20 cm Mächtigkeit zulässig. Ziel ist die Sicherung und Versorgung des oberflächennahen Wasserhaushaltes im Plangebiet.

Auf den Grundstücksflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 2). Dies bedeutet, dass Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierung oder Betonierung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindern, unterbleiben. Damit wird dem Ziel entsprochen, die Versiegelung auf den Grundstücken, die dem Wohnen dienen, auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken, um Beeinträchtigungen des örtlichen Grundwasserhaushaltes durch die Bebauung so gering wie möglich zu halten. Außerdem wird die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Baumbestand und den Naturhaushalt im angrenzenden Naturschutzgebiet Kirchwerder Wiesen erhalten und verbessert. Durch die Verwendung grobfugiger oder poröser Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Die Festsetzung gilt nur für Wohngrundstücke, weil von diesen Flächen erfahrungsgemäß keine Gefahren für das Grundwasser ausgehen.

Regenkanalisation ist im Bebauungsplangebiet nicht vorhanden und nicht geplant.

#### 5.14 Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet

Die Agrarstrukturelle Entwicklungsplanung Vier- und Marschlande hat erhebliche Bodenordnungsbedarfe bestätigt. Sie sollen unter Berücksichtigung wasserwirtschaftlicher Erfordernisse umgesetzt werden. Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche, gartenbauliche oder sonstige Nutzungen unzweckmäßig gestaltet und können in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach den §§ 45 bis 79 des Baugesetzbuches neu geordnet werden.

## 6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die vorgesehene Entwicklung der baulichen Strukturen in den Dorfgebieten lässt keine nennenswerten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand und dem bisherigen Planungsrecht erwarten. Vielmehr werden durch Festsetzungen angrenzend an die Dorfgebiete von z.B. privaten Grünflächen und Freihaltung von Landschaftskorridoren im Hinblick auf Natur und Landschaft Verbesserungen erzielt bzw. nachteilige Entwicklungen vermieden.

Durch die zulässige Bebauung auf den Flächen für die Landwirtschaft können Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima, Tier- und Pflanzenwelt sowie das Landschaftsbild erfolgen. Mit der Festsetzung von überbaubaren Grundstücken wird das Ausmaß der Beeinträchtigungen auf den überbaubaren Flächen für die Landwirtschaft gegenüber der im Außenbereich nach § 35 BauGB potentiell nutzbaren GRZ von 1,0 gemindert. Im Einzelnen:

Durch die Verbreiterung der Heinrich-Osterath-Straße an der Einmündung des Durchdeich entstehen erhebliche und nachhaltige Eingriffe in Natur und Landschaft auf den Flurstücken 6847, 6848, 6849, 6850 und 6853. Für Ausgleichmaßnahmen wird eine Fläche im östlichen Bereich des Flurstücks 6850 außendeichs zugeordnet („Z“), die innerhalb des Uferrandstreifens liegt.

### Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist von teilweise großflächigen landwirtschaftlichen Gebäuden wie z. B. Gewächshäusern geprägt. Zusätzliche landwirtschaftliche Gebäude werden sich somit in die Eigenart der Landschaft einfügen. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch landwirtschaftliche Gebäude werden aber auch durch eine Begrenzung der baulichen Anlagen auf 8 m Höhe und durch die Begrünungsvorschrift für fensterlose Fassaden verringert (vgl. § 2 Nummer 13).

Die Sicherung des Landschaftsbildes erfolgt außerdem durch die Freihaltung von Landschaftskorridoren, Freihaltung von Außendeichsbereichen, durch den Erhalt wertvoller Landschaftsbestandteile (Wald: Erlenbruchwald) und die Sicherung von Abständen von Gebäuden zu wertvollen Naturbestandteilen (§ 28-Flächen Gose-Elbe einschließlich Ufervegetation, Grabenränder). Der landschaftsräumliche Übergang von Fünfhausen, Durchdeich in die Heinrich-Osterath-Straße mit einer städtebaulichen Zäsur trennt die beiden Ortsteile und lässt somit die historisch gewachsene Unterschiedlichkeit der Siedlungsstrukturen räumlich erleben. Die beiden möglichen Wohnhäuser am Übergang des Durchdeichs in die Heinrich-Osterath-Straße gestalten die Eingangssituation an der Auffahrt zur alten Deichstraße. Weitere Wohnbebauung am Durchdeich würde die jeweilige stadtgestalterische Eigenart der beiden unterschiedlichen Ortsteile aufheben. Deshalb wird östlich der Fläche für Wald (Bruchwald) die landwirtschaftliche Zone 3 festgesetzt, in der bauliche Anlagen unzulässig sind.

Die Zonierung der Flächen für die Landwirtschaft in überbaubare und von Bebauung freizuhaltende Flächen sichert das wertvolle kulturlandschaftsräumliche Potential der Vier- und Marschlande gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht. Die daraus resultierende konzentrierte Anordnung der Betriebsgebäude wirkt einer Zersiedelung der Flächen entgegen und ist im Sinne des charakteristischen Kulturlandschaftsbilds.

### Boden, Tier- und Pflanzenwelt

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe auf Flächen vor, die in der Regel bereits vor seinem In-Kraft-Treten intensiv bewirtschaftet und somit naturschutzfachlich weniger wertvoll waren. Dennoch stellen die Eingriffe in den Boden- und die Tier- und Pflanzenwelt eine erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigung dar. Während für die Tier- und Pflanzenwelt durch das Freihalten z. B. der Landschaftskorridore langfristig Entwicklungsmöglichkeiten bestehen, gehen Bodenfunktionen durch Versiegelung verloren, die nur mit erheblichen Nutzungsein-

schränkungen für die Landwirtschaft ausgeglichen werden könnten. Eine geeignete Möglichkeit zur Verbesserung der Bodenfunktion bildet die Umwandlung von landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen in extensives Grünland. Mit einer derartigen Festsetzung würden die Betriebe jedoch unzumutbar in ihren Entwicklungsmöglichkeiten eingeschränkt. Geprüft wurde auch, ob die Anpflanzung von Sträuchern und Bäumen entlang der Beetgräben festgesetzt werden soll. Zur Förderung einer verbrauchernahen, intensiven Landwirtschaft werden solche einschneidenden Einschränkungen neben den potentiellen Gewächshausflächen jedoch nicht festgesetzt, zumal Anpflanzungen zu einer Verschattung der Gewächshauskulturen führen können. Außerhalb des Plangebiets wurden keine Ausgleichsflächen festgesetzt, weil diese überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen in der Bewirtschaftung ebenfalls unzumutbar eingeschränkt würden und darüber hinaus kurzfristig nicht zur Verfügung stehen. Somit wäre eine zügige Genehmigung von Bauvorhaben erheblich gefährdet. Aufgrund der vorrangig gartenbaulichen Nutzung im Plangebiet ist davon auszugehen, dass es sich bei den landwirtschaftlichen Gebäuden um Gewächshäuser handeln wird, die den Boden nicht vollständig versiegeln und somit die Bodenfunktionen überwiegend aufrecht erhalten werden, sodass die Flächen bei Bedarf auch wieder als Ackerflächen umgenutzt werden könnten.

#### Bodenwasserhaushalt

Das von den Gewächshäusern ablaufende Niederschlagswasser wird über Gräben dem allgemeinen Bodenwasserhaushalt wieder zugeführt. Zuschüttungen von Gräben bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung und sind aufgrund der Entwässerungssituation im Plangebiet nur in geringem Umfang zu erwarten.

#### Lokalklima

Negative Auswirkungen auf das Lokalklima durch landwirtschaftliche Gebäude und deren Nutzung sind durch Veränderung der Luftzirkulationen nicht auszuschließen. Aufgrund der festgesetzten nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Flächen für die Landwirtschaft wird aber z. B. die ausreichende Durchlüftung im Plangebiet gewährleistet.

#### Fazit

Insgesamt wird durch die oben genannten Maßnahmen das Planungsziel „Bewahrung wertvoller landschaftsräumlicher Gegebenheiten“ einerseits und die Berücksichtigung der Belange der Landwirtschaft andererseits erfüllt und der Tatsache Rechnung getragen, dass die Landwirtschaft auch Pfleger und Bewahrer dieser Kulturlandschaft ist. Nach Abwägung der Belange werden für Dorfgebiete und Flächen für die Landwirtschaft keine Flächen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.

Für die Straßenerweiterung ist ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich. Er erfolgt in unmittelbarer Nähe.

### **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

### **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Bergedorf III in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### Flächenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt ca. 273.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen ca. 17.200 m<sup>2</sup> (davon neu 218 m<sup>2</sup>); für Wasserflächen ca. 21.700 m<sup>2</sup>, für Wald ca. 17.900 m<sup>2</sup> und für Schutzflächen insgesamt ca. 15.500 m<sup>2</sup> (davon Uferstreifen: ca. 13.800 m<sup>2</sup>, Sukzessionsflächen: ca. 1.700 m<sup>2</sup>) benötigt.

### Kostenangaben

Kosten entstehen für die Aufweitung der Heinrich-Osterath-Straße an der Einmündung Durchdeich.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben und hergerichtet werden, wenn andere Vereinbarungen mit den Grundstückseigentümern eine Umsetzung der Maßnahmen nicht sicherstellen können.