

Begründung  
zum Bebauungsplan Kirchwerder 23  
vom 23.02.2003

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 3/00 vom 27. Juli 2000 (Amtl. Anz. S. 2921) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. August 2000 und 15. Juni 2001 (Amtl. Anz. 2000 S. 2922, 2001 S. 2091) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan 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 § 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) anerkannten Verbände ist erfolgt.

2 Anlass der Planung

Die zweizügige Grundschule Zollenspieker ist auf dem nur etwa 1.955 m<sup>2</sup> großen Grundstück Kirchenheerweg 223 (Flurstück 1480 der Gemarkung Kirchwerder) untergebracht. Die Schule hat räumliche Defizite im Bereich der Klassenräume, der Fachräume, der Bücherei, der Sammlungsflächen und der Verwaltung. Es fehlen eine Sporthalle, Außensportanlagen, die Gemeinschaftsflächen und eine Hausmeisterwohnung. Daher ist eine Erweiterung der Schulfläche auf ca. 1,3 ha zuzüglich 0,5 ha für Außensportanlagen notwendig. Die vorhandenen Pavillons sollen durch einen Schulneubau ersetzt werden.

Geprüft wurde auch die Alternative, die Schule an einem anderen Standort neu zu errichten. Im Ergebnis stehen jedoch keine geeigneten Flächen in zentraler Lage zu Verfügung; zudem würden zusätzliche, unangemessen hohe Kosten z.B. für den Ersatz des bestehenden Schulgebäudes entstehen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 42. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans in den nördlichen, westlichen und südlichen Teilen „Bauflächen mit Dorf- und Wohngebietscharakter“ dar. Für den zentralen und östlichen Bereich des Bebauungsplans stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Der Süderquerweg ist als „sonstige Hauptverkehrsstraße“ hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm die Milieus „Dorf“ und „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ und „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“ (für

den Süderquerweg) dar. Außerdem ist der nordöstliche Bereich als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ (9a) mit Schutzgebietskategorie Landschaftsschutzgebiet und „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotopelementen“ (11b) dar.

### 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Bestehendes Planungsrecht

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

#### Baumschutz

Im 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)

#### Hochwasserschutzanlage

Der Zollenspieker-Hauptdeich im Südosten des Plangebiets ist Teil der nach dem Hamburgischen Wassergesetz festgestellten Hochwasserschutzanlage für den Ortsteil Kirchwerder.

#### Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß § 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

### 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

#### Bewertung von Eingriff und Ausgleich

Ein landschaftsplanerisches Gutachten mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wurde am 14. November 2000 erstellt und am 17. April 2001 geändert und ergänzt.

#### Schalltechnische Untersuchung

Dem Bebauungsplan liegt eine schalltechnische Untersuchung zur Erweiterung der Grundschule Zollenspieker vom 16. Juni 2000 und 25. Juli 2000 (ergänzende Untersuchung) zu Grunde.

#### Altlasten

In einer Bodenuntersuchung vom 16. Juni 2000 wurde festgestellt, dass die vorhandenen Belastungen einer künftigen Ausweisung als Wohn- und Schulflächen nicht entgegen stehen

#### Stadtbilduntersuchung

Den gestalterischen Festsetzungen liegt die Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande vom Dezember 2000 zu Grunde.

### 3.4 Angaben zum Bestand

#### Bauliche und sonstige Nutzungen

Das Plangebiet befindet sich im Bezirk Bergedorf, Stadtteil Kirchwerder und Ortsteil Zollenspieker. Der Geltungsbereich wird begrenzt durch den Süderquerweg im Norden, den Kirchenheerweg im Westen sowie den Zollenspieker Hauptdeich im Süden. Östlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen sowie einige Gewächshäuser. Nördlich, westlich und südlich des Plangebiets

sind überwiegend eingeschossige Wohngebäude anzutreffen, vereinzelt genutzt durch nicht störende Handwerksbetriebe. Südlich des Zollenspieker-Hauptdeichs befindet sich die Elbe mit dem Zollenspieker Fährhaus und dem Hafen Zollenspieker.

Im Plangebiet befinden sich entlang der Erschließungsstraßen überwiegend eingeschossige Wohngebäude. Das Schulgebäude am Kirchenheerweg 223 (Flurstück 1480) ist zweigeschossig, entlang dieser Straße sind vier weitere zweigeschossige Wohngebäude (Flurstücke 1469, 2024, 1472 und 1516) anzutreffen. Die Wohngrundstücke sind in den rückwärtigen Teilen durch eine große Zahl von Anbauten und kleineren Nebengebäuden gekennzeichnet.

Das Plangebiet ist durch Bebauung unterschiedlicher Dichte geprägt. Die mit Hauptgebäuden überbauten Grundstücksflächen konzentrieren sich dabei auf die Bereiche entlang der Erschließungsstraßen. Die vorhandene Grundflächenzahl (GRZ) liegt überwiegend unter 0,3, nur wenige Grundstücke weisen ein höheres Maß an überbauter Grundstücksfläche auf. In der exponierten Lage entlang dem Zollenspieker-Hauptdeich ist das vorhandene Maß der Nutzung verhältnismäßig gering, die GRZ umfasst hier eine Spanne von nur 0,10 bis 0,19. In diesem Bereich beträgt die Grundstücksgröße im Mittel 1.021 m<sup>2</sup>, während für den Bereich Kirchenheerweg von einer mittleren Grundstücksgröße von 705 m<sup>2</sup> und am Süderquerweg von 687 m<sup>2</sup> auszugehen ist.

Die Bebauung weist zum größten Teil rote Ziegelfassaden auf. Die Dacheindeckung besteht aus roten, braunen und schwarzen Dachziegeln, wobei die dunklen Farben deutlich überwiegen.

Der östliche Bereich des Plangebiets wird überwiegend landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt. Auf dem Flurstück 1877 wirtschaftet eine Erwerbsgärtnerei, die im Süden mit festen und temporären Gewächshäusern bebaut ist und deren Verlagerung beabsichtigt ist. Im Süden des Plangebiets auf dem Flurstück 8926 (Ecke Kirchenheerweg/Zollenspieker-Hauptdeich) befindet sich ein Pumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung (HSE). Im Südosten des Plangebiets Zollenspieker-Hauptdeich 134 (Flurstück 6627) befindet sich ein Frisör. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze befinden sich die Flächen in privater gärtnerischer Nutzung, eine Teilfläche weist eine Gartenbrache bzw. eine Obstwiese auf. Auf den landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzten Flächen befinden sich einige diesen Nutzungen weitgehend zugeordnete Nebengebäude. In Nachbarschaft zur vorhandenen Schule befinden sich auf dem Flurstück 1877 zwei eingeschossige Behelfsgebäude (Pavillons) der Schule.

#### Landschaftsraum

Das Plangebiet besteht zu etwa einem Drittel aus Privatgrundstücken mit Gärten und etwa zu einem Drittel aus gewerblichen Gartenbauflächen mit Gewächshäusern. Im südwestlichen Teil liegt die Grundschule; östlich davon sind zwei Behelfsschulbauten (Pavillons) untergebracht.

Die Böden im Plangebiet sind grundwasserbeeinflusst bzw. grundwassernah. Unmittelbar westlich des Kirchenheerweges liegt ein ausgedehnter Bereich mit Grundwasserempfindlichkeit.

Charakteristisch für das Plangebiet sind die das Gebiet gliedernden marschentypischen Gräben. Pflanzenverfügbares Grundwasser befindet sich ca. 50 cm unter der Geländeoberfläche.

Das Plangebiet gliedert sich in die Biotoptypen Reihenhausbebauung, Gemeinbedarfsbebauung, Erwerbsgartenbaufläche (unter Glas), Gartenfläche, Obstwiese, Gartenbrache, Graben und Verkehrsfläche. Von diesen sind nur die Obstwiese und Gartenbrache ökologisch wertvoll und erhaltenswert. Der südliche, westliche und nördliche Rand des Plangebiets wird als Wohnbebauung entlang des Kirchenheerweges und des Süderquerweges wahrgenommen. Dahinter, im östlichen Teil liegen Flächen des Erwerbsgartenbaus und Privatgärten.

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaftsbild unter Berücksichtigung verschiedener Einzelkriterien ergibt insgesamt eine mittlere Landschaftsbildwertigkeit.

#### 4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt.

## 5 Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung der neben der überwiegenden Wohnnutzung vorhandenen nicht störenden gewerblichen Nutzungen sowohl im Plangebiet (Frisör –Zollenspieker-Hauptdeich 134 - und Gartenbaubetrieb – Kirchenheerweg 201) als auch in den unmittelbar angrenzenden Bereichen (Handwerksbetriebe am Kirchenheerweg und Süderquerweg) wird als Art der Nutzung allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse für die Wohnbebauung im Plangebiet wird bestandsorientiert eingeschossig festgesetzt, um das prägende Element der Eingeschossigkeit als ländliches Erscheinungsbild zu sichern. Die vereinzelt vorhandenen zweigeschossigen Wohngebäude (Kirchenheerweg 187, 191, 205, 223 und 225) haben lediglich Bestandsschutz und sollen nicht als Leitbild dienen.

Die Festsetzungen einer GRZ von 0,3 entlang des Kirchenheerwegs und des Süderquerwegs sowie einer GRZ von 0,2 am Zollenspieker-Hauptdeich sowie auf den rückwärtigen Grundstücksflächen am Süderquerweg sind weitgehend am Bestand orientiert und ermöglichen gleichwohl - abhängig vom jeweils vorhandenen Maß - bauliche Erweiterungen. Zur Wahrung und behutsamen Weiterentwicklung der typischen ländlichen Struktur und zur Erhaltung des Wohnwerts wird die zulässige Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) für allgemeine Wohngebiete unterschritten. Im Bereich des Kirchenheerwegs und des Süderquerwegs überschreiten bestehende Gebäude auf insgesamt sechs Grundstücken die festgesetzte GRZ von 0,3; sie haben lediglich Bestandsschutz. Sie sind hinsichtlich des Maßes der Nutzung jedoch nicht typisch und stören in dieser Hinsicht das Ortsbild. Daher werden sie nicht als Leitbild für die Festsetzung des Maßes der Nutzung herangezogen.

Im südlichen und nördlichen Bereich des Flurstücks 1877 werden rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten festgesetzt, um entsprechend der Nachfrage nach Bauland die vorhandene Ortslage zu arrondieren. Leitbild ist eine Vermittlung zwischen der lockeren Bebauung der Vier- und Marschlande und einer zeitgemäßen wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke. Daher wird für diese Flächen eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise und eine GRZ von 0,2 festgesetzt, die sich an der kleinteiligen Bebauung geringer Dichte der Vier- und Marschlande orientiert. Aus Gründen des orts- und landschaftsgerechten Einfügens neuer Bauvorhaben in diese Bereiche sowie zur Erhaltung der lockeren Bebauungsstruktur entlang des Zollenspieker Hauptdeiches wird eine Mindestgröße der Grundstücke von 600 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Notwendigkeit dieser Festsetzung zeigt sich darin, dass im Plangebiet in jüngerer Vergangenheit bereits Grundstückszuschnitte entstanden sind, die diese Größe merklich unterschreiten.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit der Beschränkung der Zulässigkeit auf Einzelhäuser dient ebenfalls dem Ziel, die ortstypische Baustruktur zu bewahren und einer Fehlentwicklung entgegenzuwirken, wie sie in der Vergangenheit bereits in einigen Fällen in Form von Grenzbebauung, verminderten Grenzabständen und Errichtung von Doppelhäusern stattgefunden hat. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf 2 begrenzt, um den Charakter der Ein- und Zweifamilienhausgebiete zu erhalten.

Die überbaubaren Flächen orientieren sich in ihrer Lage und Ausdehnung an der vorhandenen Bebauung. Insbesondere im Bereich des Kirchenheerwegs und des Süderquerwegs wird die vorhandene Struktur der straßenbegleitenden Bebauung damit festgeschrieben. In diesem Bereich haben die überbaubaren Grundstücksflächen überwiegend eine Tiefe von 25 m, um die bauliche Nutzung auf den straßennahen Bereich zu konzentrieren, einen weitgehend unbebauten, von gärtnerischen Nutzungen geprägten rückwärtigen Bereich zu erhalten und einen möglichst großen Abstand zur Fläche für den Gemeinbedarf zu schaffen. Im Bereich der Flurstücke 1478 und 1479 sind die überbaubaren Grundstücksflächen jedoch nur 20 m tief; diese Festsetzung erfolgt aufgrund der im Lärmgutachten (vgl. Kapitel 5.7) prognostizierten Schallemissionen vom neuen Pausenhof der Schule östlich dieser Flurstücke. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen somit innerhalb des Bereichs, in dem die zu erwartenden Schallpegel Wohngebäude zulassen.

Für die Schmutzwasserableitung der Grundstücke und Einspeisung in das vorhandene Drucksielsystem wird die Anordnung von ESF-Schächten (Einrichtungen zum Sammeln und Fördern des Abwassers) auf den Grundstücken erforderlich.

## 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

### Schule

Die ausgewiesenen Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ umfasst sowohl die vorhandene (Flurstück 1480) als auch die für die Schulerweiterung erforderliche Grundstücksfläche (Flurstück 1877 teilweise). Die Zahl der Vollgeschosse wird in Anlehnung an das vorhandene Schulgebäude auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung ist auf Grund ihrer Bedeutung für den Ortskern auch städtebaulich angemessen. Durch die Beschränkung der Firsthöhe für zweigeschossige Gebäude auf max. 12 m über Oberkante Erdgeschossfußboden (vgl. § 2 Nr. 1) wird die Maßstäblichkeit gewährleistet.

Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich im Bereich des Kirchenheerweges am Bestand. Für den Bereich der Schule einschließlich des Erweiterungsbaus ermöglichen die festgesetzten überbaubaren Flächen als Flächenausweisung sowie die festgesetzte GRZ von 0,6 ausreichende Spielräume für die hochbauliche Planung des Schulneubaus im Hinblick auf Anordnung der Gebäude und Zuordnung der erforderlichen Nutzungseinheiten.

Auf Grund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung wurde die östliche Baugrenze um 2 m nach Westen verschoben. Der größere Abstand zum Nachbargrundstück ermöglicht eine bessere Abgrünung, lässt aber dennoch genug Spielraum für die hochbauliche Planung des Schulgebäudes. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

### Sportfläche

Die Sportflächen werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume, Sträucher und Gräben möglichst nah an die östliche Plangebietsgrenze gelegt, um den größtmöglichen Abstand zur vorhandenen Wohnbebauung im Plangebiet einzuhalten. Die kleinere Sportfläche nördlich des neuen Schulgebäudes mit einer Größe von ca. 1.200 m<sup>2</sup> ist dabei als Mehrzweckfeld für verschiedene Ballsportarten vorgesehen. Die größere Sportfläche mit einer Größe von ca. 5.900 m<sup>2</sup> soll neben einem weiteren Ballsportplatz auch Leichtathletikflächen (Ballweitwurf, Springen, Laufen) aufnehmen.

## 5.3 Fläche für die Abwasserbeseitigung / Abwasserleitung

Im südlichen Teil des Plangebiets (Flurstück 8926) wird entsprechend dem Bestand eine Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung „Pumpwerk“ festgesetzt. Dabei handelt es sich um ein unterirdisches Pumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung (HSE).

Im Bereich der Hochwasserschutzanlage östlich der Flurstücke 8231, 8365 und 6627 bis 6629 verläuft vom Kirchenheerweg kommend ein Drucksiel der HSE. Diese vorhandene unterirdische Abwasserleitung ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.

## 5.4 Hochwasserschutzanlage

Der Zollenspieker-Hauptdeich im Südosten des Plangebiets ist Teil der nach dem Hamburgischen Wassergesetz festgestellten Hochwasserschutzanlage für den Ortsteil Kirchwerder. Die im Plangebiet befindlichen Teilflächen werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich als „Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen“ übernommen.

Nach § 8 Absatz 2 der Deichordnung vom 4. Juli 1978 (HmbGVBl. S. 317), zuletzt geändert am 13. August 1985 (HmbGVBl. S. 209) müssen Eigentümer und Nutzungsberechtigte der an der Hochwasserschutzanlage angrenzenden Grundstücke mit Anlagen und Nutzungen einen Sicher-

heitsbereich, von der Deichgrundgrenze gemessen, freihalten. Die Breite des Sicherheitsbereichs bestimmt die jeweils geltende Deichordnung.

Auf die Festsetzung eines Bereichs, der von Bebauung freigehalten werden soll (Deichschutzzone), wurde nach der öffentlichen Auslegung verzichtet; stattdessen wird auf die Deichordnung hingewiesen, die entsprechende Regelungen zum Sicherheitsbereich enthält. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde beachtet.

## 5.5 Gestalterische Anforderungen

Die Gestaltungsvorschriften tragen dazu bei, die baulichen Anlagen soweit wie möglich in Einklang mit dem baulichen Vierländer Erscheinungsbild zu errichten, entsprechend der Stadtbilduntersuchung für die Vier- und Marschlande aus dem Jahr 2000. Die Gestaltung des Ortsbildes soll den in den genannten Untersuchungen dargelegten traditionellen und weiterhin gültigen Leitbildern folgen. Hierfür setzen die Festsetzungen einen Rahmen, der gleichwohl unterschiedliche, den jeweiligen zeitgemäßen Gestaltungsvorstellungen entsprechende Architekturen ermöglicht: Neubauten und Umbauten können sich in das gewachsene Ortsbild einfügen, ohne ihre Modernität verleugnen zu müssen. Die Regelungen zu Firsthöhe, Erdgeschossfußbodenhöhe, Fassadenmaterialien und Dachform sind auch erforderlich, um die Einfügung der Gebäude in die Eigenart der unmittelbaren Umgebung zu gewährleisten und ein verhältnismäßig homogenes stadtgestalterisches Erscheinungsbild zu erzielen; dies soll dazu beitragen die Identität des Ortes zu stärken. Hierzu wird im Einzelnen festgesetzt:

Die Höhe der Erdgeschossfußbodenoberkanten über der vorhandenen bzw. aufgehöhten Geländeoberfläche darf straßenseitig 40 cm nicht überschreiten. Die maximale Firsthöhe von eingeschossigen Gebäuden darf 9 m, von zweigeschossigen Gebäuden 12 m ab Oberkante Erdgeschossfußboden nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 1). Mit diesen Regelungen werden insbesondere erhöhte Sockelgeschosse und überdimensionale Dachgeschosse ausgeschlossen, die das Ortsbild durch sehr unterschiedliche Gebäudeproportionen beeinträchtigen würden. Solche Vorhaben wurden in der Vergangenheit im Plangebiet vereinzelt bereits realisiert und fallen in ihrem Erscheinungsbild negativ auf.

Die Außenwände von baulichen Anlagen sind in rotem bis rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen; für Nebengebäude können Putz oder Holzverblendungen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzungen entsprechen dem überwiegenden Erscheinungsbild im Plangebiet. Abweichend von dieser für die Vier- und Marschlanden typischen Fassadenmaterialien existieren im Plangebiet bereits wenige Gebäude mit weißem Putzmauerwerk. Die Ausbreitung dieser ortsuntypischen Gebäudegestaltung soll durch diese Festsetzung verhindert werden, da sie nachhaltig störenden Einfluss auf das Milieu haben (vgl. Stadtbilduntersuchung).

Das Erscheinungsbild der Ortslage wird zudem maßgeblich durch die Dachlandschaft geprägt. Um das typische Bild zu erhalten ist es erforderlich, die Bandbreite der Dachneigungen für Bauvorhaben einzugrenzen. Daher sind Dächer von Wohngebäuden mit beiderseits gleicher Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszuführen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Weiterhin wird in Anlehnung an die Gestaltung der vorhandenen Dachflächen festgesetzt, dass Dachaufbauten insgesamt eine Länge haben dürfen, die höchstens 1/3 der Länge ihrer zugehörigen Gebäude-seite entspricht (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Diese Regelung knüpft ebenfalls an das vorhandene Ortsbild an und beugt städtischen und damit städtebaulich unangemessenen Gestaltungen vor.

Es sind nur rote, braune, graue und schwarze Dacheindeckungen, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. Für Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Mit der Verwendung derartiger Dacheindeckungen wird an die hergebrachte Art und Farbgebung der Dachdeckung in den Vier- und Marschlanden im Allgemeinen und im Plangebiet im Besonderen angeknüpft und einem allzu heterogenen, häufig modischen Erscheinungsbild vorgebeugt.

## 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Hauptverkehrsstraßen Kirchenheerweg, Süderquerweg und Zollenspieker-Hauptdeich werden dem Bestand entsprechend festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Straßenbegrenzungslinien befinden sich die öffentlichen Fahrbahnen und Gehwege und die Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die neuen rückwärtigen Wohnbaugrundstücke im nördlichen sowie im südlichen Teilbereich des Bebauungsplans können über Privatwege oder Pfeifenstiele erschlossen werden.

## 5.7 Lärmschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt die Schutzwürdigkeit der vorhandenen Wohnbebauung, indem die Sportflächen im größtmöglichen Abstand zu den Grundstücksflächen angeordnet werden. Östlich der geplanten Sportflächen befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie Gewächshäuser, so dass hier ebenfalls nicht mit Lärmkonflikten zu rechnen ist.

Die von den geplanten Schulsportanlagen und Außenbereichen der Schule ausgehenden Geräuscheinwirkungen wurden für das Plangebiet in Anlehnung an die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790) in Verbindung mit der VDI 2714 „Schallausbreitung im Freien“ (1991) ermittelt. Die Schulaußenanlagen wurden in Anlehnung an die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) von 1998 bewertet.

Gemäß schalltechnischer Untersuchung von 2000 sind aufgrund der von dem Schulsport und von der Schulhofnutzung zu erwartenden Schallimmissionen an der nächstgelegenen Wohnbebauung keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten.

Das Lärmgutachten untersucht außerdem den Fall, dass die Schulsportanlagen abweichend von der festgesetzten Zweckbestimmung der Gemeinbedarfsfläche außerhalb der Unterrichtszeiten geöffnet werden und der Allgemeinheit zur Verfügung stehen. In diesem Fall ergeben sich an der nächstgelegenen Wohnbebauung Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte. Einem schalltechnischen Konflikt innerhalb der Ruhezeiten nach der 18. BImSchV (an Werktagen 6.00 – 8.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen 7.00 - 9.00 Uhr, 13.00 - 15.00 Uhr, 20.00 - 22.00 Uhr) könnte beispielsweise durch eine Schließung der Sportanlagen während dieser Zeiten begegnet werden.

Außerhalb dieser Ruhezeiten ergeben sich nur dann Überschreitungen der maßgeblichen Richtwerte, wenn alle Sportanlagen während der gesamten Tageszeit bespielt werden. Hierfür könnte eine Schließung der südlichen Sportfläche oder eine Begrenzung der Nutzung auf 4,5 Stunden am Tag außerhalb des Unterrichts erwogen werden. Dieser Zeitraum ist im Gegensatz zu einer Maximalnutzung von 9 Stunden am Tag ohnehin als realistische Auslastung anzunehmen, so dass für die Nutzung durch die Allgemeinheit auf eine zeitliche oder räumliche Begrenzung außerhalb der Ruhezeiten gegebenenfalls verzichtet werden könnte.

## 5.8 Bodenuntersuchung

Dem Bebauungsplan liegt eine Bodenuntersuchung vom 16. Juni 2000 zu Grunde. In dieser wurde eine Oberbodenbeprobung auf dem südlichen Bereich des gartenbaulich genutzten Grundstücks Kirchenheerweg 235 (Flurstück 1877) vorgenommen. Die Oberbodenmischproben wurden hinsichtlich Pestizidgehalt sowie Schwermetallen, Arsen und aliphatischen Kohlenwasserstoffen analysiert. Im Ergebnis wird festgehalten, dass die jeweiligen Prüfwerte des Bundesbodenschutzgesetzes deutlich unterschritten werden bzw. unterhalb der jeweiligen Nachweisgrenze liegen. Die überwiegende Anzahl der bestimmten 26 Wirkstoffe im Bereich der Pestizide ist laboranalytisch nicht bzw. nur in Spuren nachweisbar. Die festgestellten Belastungen stehen einer künftigen Ausweisung als Wohn- und Gemeinbedarfsflächen (Schule) nicht entgegen.

## 5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Ziel der nachfolgend aufgeführten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung, Pflege und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktion im Plangebiet. Beeinträchtigungen sollen minimiert, oder, wenn unvermeidbar, durch die nachfolgenden Maßnahmen ausgeglichen werden.

Im allgemeinen Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 5). Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets bei. Der natürliche Wasserkreislauf wird über Versickerung, Speicherung und Verdunstung des Niederschlagswassers erhalten und gestärkt. Das Grundwasser wird angereichert und durch die Vorreinigung während der flächenhaften Versickerung besser vor Schadstoffeinträgen geschützt. Dies minimiert die Eingriffsfolgen für das Schutzgut Wasser und Boden

Beiderseits der Wasserflächen sind in einer Breite von 3 m ab Grabenmitte Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Aufhöhungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6), so dass eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Wasser, Pflanzen und Tierwelt durch menschliche Störeinflüsse verringert wird. Dort, wo notwendige Zufahrten neu angelegt werden, sind Aufhöhungen und Verrohrungen an Gräben in notwendigem Umfang ausnahmsweise möglich.

Die Ufer der Gräben sind naturnah herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Gräben sind Sträucher bzw. Heister oder Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm, in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, in einem Abstand von 10 m in Gruppen zu zweit oder zu dritt (Sträucher) oder einzeln (Heister und Bäume) anzupflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Uferzonen der Gräben sind wertvolle Teil-Lebensräume im lokalen Biotopverbund, insbesondere für die Tierwelt und daher zu schützen und zu entwickeln. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Gräben dient zum Einen dem landschaftstypischen Bild der grabenbegleitenden Pflanzungen, zum Anderen beschatten die Gehölze die Gewässer und verringern somit die Verkrautung und erleichtern die Gewässerpflege. Zudem schaffen diese Anpflanzungen den notwendigen Lebensraum im Biotopverbund für ufergebundene Tierarten wie Vögel und Insekten. Uferbegleitend sollen daher standortgerechte einheimische Gehölze wie Weiden (*Salix* sp.) oder Erlen (*Alnus glutinosa*) als Ergänzung zum vorhandenen Bestand einzeln oder in Gruppen bis zu drei Pflanzen in einem Abstand von 10 m zueinander als Sträucher oder Heister gepflanzt werden.

An der Südgrenze des erweiterten Schulgrundstücks sind großkronige Bäume zu pflanzen. Die Anpflanzung vervollständigt die vorhandene Baumreihe auf dem Flurstück 1480 und schirmt den Schulhof nach Süden zur Wohnbebauung ab.

Für zu erhaltende oder anzupflanzende Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 8). Die im Planbild besonders hervorgehobenen zu erhaltenden Einzelbäume prägen das Ortsbild und dienen der Bewahrung der Identität des Gebiets. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass bei Abgang ein neuer Baum an gleicher Stelle die entsprechenden Funktionen übernehmen kann.

Für festgesetzte An- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Bestimmung, dass nur standortgerechte Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale, stadtkologisch besonders wirksame Anreicherungen des Naturhaushaltes zu erreichen.

Standortgerechte und einheimische Arten bieten z.T. eine enge Symbiose; so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdlän-

dischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient auch deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Maßnahmen minimieren den Eingriff in Bezug auf die Schutzgüter Klima und Luft sowie Tiere und Pflanzen. Außerdem wird das Schutzgut Landschaftsbild positiv beeinflusst. Insbesondere hat diese Festsetzung Auswirkungen auf die neuen Schulgebäude.

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch einzuleiten, sofern ein offenes Entwässerungssystem vorhanden ist (vgl. § 2 Nummer 11). Die Festsetzung unterstützt die Erhaltung des vegetationsverfügbaren Grundwasserstands und dient dem Schutz der Vegetationsbestände. Gräben und Mulden bieten zusätzlichen Lebensraum für bestimmte Pflanzen und Tierarten. Die Sammlung des überschüssigen Niederschlagswassers führt im Vergleich zur direkten Ableitung über Siele zu Vorteilen für den Naturhaushalt. Dies geschieht durch die Ausnutzung des Speicher- und Rückhaltevermögens und die Vorreinigung des Wassers über die belebte Bodenzone. Damit minimieren sich die Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Wasser sowie Boden.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Das Plangebiet wird geprägt von grundwasserabhängigen Marschböden und den damit verbundenen landschaftsprägenden Biotoptypen. Grundwasserspiegelabsenkungen führen langfristig zu unerwünschten Veränderungen (Nivellierungen) der Biotoptypen, Pflanzen- und Tierarten-Vorkommen, mithin zu einer negativen Veränderung des typischen Landschaftsbildes und letztlich zu einem veränderten Landschaftstypus.

Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensive Streuobstwiese anzulegen und zu pflegen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist standortgerecht als Wiese zu begrünen und einmal jährlich im September zu mähen, das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen. Ein Pflegeumbruch ist unzulässig. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden (vgl. § 2 Nummer 13). Bei der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die den Schulerweiterungs- sowie Sportflächen zugeordnet sind, handelt es sich um einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen innerhalb eines bebauten Dorf- bzw. Stadtteilrandes. Der besondere Wert für den Naturhaushalt liegt in der Seltenheit dieses zu entwickelnden Biotoptyps.

Darüber hinaus stellt der besondere Charakter einer Streuobstwiese eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Obstgärten bzw. Streuobstwiesen waren früher in den Vier- und Marschlanden mit ihrem geometrischen Netz der Be- und Entwässerungsgräben (Wettern) verbreitete, orts- und landschaftsbildprägende Biotope, die auf Grund der rationalisierten Landwirtschaft immer seltener wurden. Noch um die Jahrhundertwende machten Streuobstwiesen etwa 1/3 der Fläche der Vier- und Marschlande aus. Heute bilden sie schutzwürdige kulturhistorische Landschaftselemente und sind nach Möglichkeit mit alten Obstbaumsorten neu anzulegen. Es empfehlen sich folgende Sorten: Boskop, Finkenwerder Herbstprinz, Goldparmäne und Klarapfel (Apfelbäume) sowie Alexander Lucas und Gellerts Butterbirne (Birnbäume). Die vorgesehene Maßnahme zur Sicherung, Pflege und Entwicklung dieses Gebiets dient der Kompensation für die beabsichtigten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

#### 5.10 Wasserfläche / vorgesehene Oberflächenentwässerung

Die für den Landschaftsraum der Vier- und Marschlande typischen Marschgräben verlaufen parallel zueinander vorwiegend in nord-südlicher Richtung. Der Graben an den rückwärtigen Grenzen der Grundstücke am Kirchenheerweg und der Graben an der östlichen Plangebietsgrenze

übernehmen künftig für das gesamte überplante Gelände die Entwässerungsfunktion zum Süd-erquerweg. Die vorhandenen Gräben sind als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

Der Graben dazwischen (Grenzgraben zwischen den Flurstücken 1877 und 6432) ist rudimentär erhalten und erfüllt nur im nördlichen Teil eine erkennbare Entwässerungsfunktion. Das oberflächennahe Schichtenwasser fließt jedoch auch im Bereich nicht mehr funktionstüchtiger Gräben in der ehemaligen Fließrichtung des Grabens, was im Bereich der Sportfelder zu Vernässungen führen würde. Er soll deshalb im Bereich der Sportfelder auf einer Länge von 100 m mit einer Drainageleitung verrohrt werden. Das darin aufgefangene Wasser wird in das Grabensystem im Norden geleitet. Dies hat auch zur Folge, dass die beiden Flächen, auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt sind, hydraulisch verbunden werden und damit die Vorflut auch in diesem Bereich erhalten bleibt.

Die meisten Grundstücke profitieren seit jeher von dieser natürlichen Grabenentwässerung, die auch weiterhin eine sichere Oberflächenentwässerung gewährleisten wird. Im Süden des Plan-gebiets auf dem Flurstück 1877 gab es in der Vergangenheit Probleme, die aber mit dem Ausbau des Grenzgrabens zu den Flurstücken 6629, 6628 und 6627 bereits behoben wurden. Als zusätz-liche Sicherheit wird eine Fläche für vorgesehene Oberflächenentwässerung als Verlängerung des Grabens nach Süden bis einschließlich zur Grenze des Flurstücks 8365 unverbindlich ge-kennzeichnet. Die Dimensionierung der Marschgräben gewährleistet, dass das erhöhte Nieder-schlagswasseraufkommen durch die neu versiegelten Flächen auch zukünftig schadlos abgeführt werden kann.

## 6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden Veränderungen in Natur und Landschaft vorberei-tet, die erhebliche Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts verursachen. Die durch den Plan ermöglichte Bebauung einschließlich der notwendigen Erschließung bedeutet eine Be-einträchtigung von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Insbesondere werden die Funktionen des Bodens, des Wasserhaushalts, des Biotop- und Artenschutzes und des Landschaftsbildes be-einträchtigt. Die Realisierung des Bebauungsplans beinhaltet folgende Einzeleingriffe in Natur und Landschaft:

- Versiegelung des Bodens durch zusätzliche bauliche Anlagen und somit Bodensubstanzver-lust,
- Verlust von Vegetation bzw. Grünvolumen von Bäumen, dem zu Folge Minderung des Wertes der Fläche für den Arten- und Biotopschutz,
- Landschaftsbildveränderung/-beeinträchtigung,
- Erhöhter Oberflächenabfluss bzw. geringere Versickerung von Niederschlagswasser und da-mit Verlust von pflanzenverfügbaren Bodenwassers,
- Potentielle Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts durch verminderte Grundwasser-neubildung.

Der Eingriff und auch die Anlage der Ausgleichsfläche finden weitgehend auf den weniger wert-vollen bisherigen Erwerbsgartenbauflächen und Gartenflächen statt. Die wertvolle Obstwiese und Gartenbrache bleiben dabei so weit wie möglich erhalten. Um Nachteile für die Natur zu mindern bzw. auszugleichen, werden Ausgleichsflächen, die den Schulerweiterungs- sowie Sportflächen zugeordnet sind, für die Neuanlage und die Entwicklung von Lebensstätten ausgewiesen.

### Schutzgut Boden

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist erheblich. Er wird durch die Anlage einer Ausgleichsflä-che ausgeglichen.

### Schutzgut Wasser/Gewässer

Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche werden die durch den Eingriff verursachten, zurückblei-benden Beeinträchtigungen als unerheblich eingestuft. Damit gilt der Eingriff für das Schutzgut Wasser/Gewässer naturschutzrechtlich als ausgeglichen.

### Schutzgut Klima/Luft

Durch die Anlage einer Ausgleichsfläche und neuer Anpflanzungen werden die durch den Eingriff verursachten, zurückbleibenden klimatischen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft als unerheblich eingestuft. Damit gilt der Eingriff für das Schutzgut Klima/Luft naturschutzrechtlich als ausgeglichen.

### Schutzgut Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume

Der Eingriff in das Schutzgut Tiere und Pflanzen ist erheblich. Er wird durch die Anlage einer Ausgleichsfläche ausgeglichen.

### Schutzgut Landschaftsbild

Das Schutzgut Landschaftsbild besitzt aktuell eine mittlere Landschaftsbildwertigkeit. Künftig ergibt sich trotz Anlage einer Ausgleichsfläche nur eine geringe Landschaftsbildwertigkeit. Damit gilt der Eingriff für das Schutzgut Landschaftsbild naturschutzrechtlich als nicht ausgeglichen.

### Gesamtabwägung

Der durch den Bebauungsplan zulässige Eingriff in Natur und Landschaft wird mit der Anlage einer Ausgleichsfläche innerhalb des Plangebiets und den zusätzlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern für die betroffenen Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft sowie Pflanzen- und Tierwelt ausgeglichen.

Das Schutzgut Landschaftsbild profitiert von den Anpflanzungen im Bereich der ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der alten Schule sowie entlang der Gräben. Der Eingriff in das Landschaftsbild wird dadurch gemindert, kann jedoch naturschutzrechtlich nur teilweise ausgeglichen werden.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wird dem Wohnfolgebedarf (Schulerweiterung) der Bevölkerung der Vorrang gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft eingeräumt.

## 7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 8. Aufhebung bestehender Pläne , Hinweis auf Fachplanung

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

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 351) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## 9. Flächen- und Kostenangaben

### 9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 68.810 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4.475 m<sup>2</sup>, für Schule inklusive Sportflächen etwa 18.050 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 16.095 m<sup>2</sup>), für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa

9.665 m<sup>2</sup>, für Hochwasserschutzanlage ca. 800 m<sup>2</sup> und für Fläche für die Abwasserbeseitigung etwa 65 m<sup>2</sup> benötigt.

Die Wasserflächen (Gräben) sind in den Flächenangaben für die Schule und die Maßnahmenfläche jeweils anteilig enthalten.

## 9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf der für die Schule vorgesehenen Fläche müssen zwei Pavillongebäude beseitigt werden.

Weiterhin müssen die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben und hergerichtet werden. Hier sind einige Nebengebäude zu beseitigen. Weitere Kosten werden durch den Bau der Schule sowie die Herrichtung der Sportflächen entstehen.