

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem werden für Teilbereiche im Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben. Zur Zurücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 mit der Änderung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I 1987 Seite 890, 1990 Seiten 205, 212) anerkannten Verbänden erfolgt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 1/86 vom 13. Juni 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1089) eingeleitet. Eine dort nicht enthaltene Fläche im Südwesten des Plangebiets wird vom Aufstellungsbeschluß H 3/86 vom 13. Juni 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1090) für das Bebauungsplanverfahren Neuland 10/Harburg 16 erfaßt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Juni 1986 und 18. November 1988 (Amtlicher Anzeiger 1986 Seiten 962 und 978, 1988 Seite 2153) stattgefunden.

...

Das Plangebiet wurde im nördlichen Bereich um einen schmalen Streifen reduziert, der vom Aufstellungsbeschluß H 1/89 für das angrenzende Bebauungsplangebiet Neuland 13/Harburg 56 erfaßt ist.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Fünfundsiebzigsten Änderung vom 30. Mai 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 91) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, Grünflächen, gewerbliche Bauflächen sowie gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Die Straßen Großmoordamm und Großmoorbogen sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

## 3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan wird die am Wohlersweg vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert. Wegen der für den ehemaligen Selbsthilfe-Wohnungsbau typischen handwerklichen Ausprägung wird die Siedlung als Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt. Außerdem werden östlich der Wohnsiedlung bisher als Industriegebiet vorgesehene Flächen dem Bestand entsprechend überwiegend als Gewerbegebiet und in geringem Umfang als Industriegebiet ausgewiesen. Da an diesem Standort Wohn- und Gewerbenutzungen benachbart sind, werden Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, um mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen künftig zu mindern. Mit dem Bebauungsplan soll auch eine Übergangszone zu dem außerhalb des Plangebiets bestehenden Industriegebiet

östlich Großmoorbogen (Bebauungsplan Neuland 1) und zum Wohngebiet am Wohlersweg entwickelt werden. Westlich an die Siedlung Wohlersweg angrenzend werden Dauerkleingärten festgesetzt, um eine angemessene Nachbarschaft zu dem bewohnten Gebiet zu erhalten und um eine Verbindung zur Süderelbe zu schaffen. Außerdem werden Flächen entlang des Großmoordamms für eine Grün- und Wegebeziehung zum geplanten Naherholungsgebiet am Neuländer Baggersee gesichert. Die Straßen Großmoorbogen und Großmoordamm sind im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten und werden überwiegend bestandsgemäß ausgewiesen.

Aus den Gesamtüberlegungen zum Stadtteil Neuland/Gut Moor ergibt sich für den Bereich Wohlersweg/Großmoorbogen als Zielsetzung die Sicherung der Wohnbebauung am Wohlersweg, die Sicherung von Grünflächen mit geplanten Wegeverbindungen und eine Darstellung von Gewerbe- und zum Teil Industrieflächen am Großmoorbogen. Die Ausweisungen des Bebauungsplans entsprechen diesen Aussagen.

#### 4. Angaben zum Bestand

Im Bereich der Siedlung Wohlersweg befinden sich z. Z. ca. 97 Einfamilienhäuser mit ebenfalls ca. 97 Wohneinheiten sowie ca. 70 Garagen, diversen Schuppen bzw. Gartenhäusern. Außerdem ist eine Kirche der St. Johannis-Gemeinde vorhanden. Sechs kleine betonierte Luftschutzbunker aus der Zeit des Zweiten Weltkrieges liegen zwischen oder in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung. Weiterhin befinden sich hier gärtnerisch genutzte Flächen und Brachland. Auf den Flächen westlich der Siedlung sind Kleingärten mit ca. 28 Lauben vorhaben. Die übrigen Flächen sind Brachland.

...

Die Flächen beiderseits des Großmoorbogens werden überwiegend gewerblich genutzt. Hier befinden sich ein Baustoffhandel, ein Betrieb für Gartenbedarf, ein Betrieb für Armaturen und Industriebedarf, ein Korrosionsschutzbetrieb, eine Vermögens- und Verwaltungsgesellschaft, ein Betrieb für Bürobedarf, ein Teppicheinzelhandel, ein Tabaklager, ein Gerüstbaubetrieb, ein Holzhandelbetrieb, ein Güter-Nahverkehr-, Bagger- und Raupenbetrieb, ein Schweiß- und Stahlarbeitenbetrieb, eine Autosattlerei, ein Betrieb für Werbeanlagen, ein Schlossereibetrieb, ein Reproduktionstechnikbetrieb, ein Baumaschinenbetrieb, eine Halle für Büromöbel, eine Schiffs- und Maschinenreparaturwerkstatt, ein Handwerksbetrieb für Bäderbau, ein Kugellagerherstellerbetrieb, zwei Autoverkaufshallen einschließlich Werkstatt, zwei Maschinenbaubetriebe, ein Immobilienunternehmen, zwei Großhandelsbetriebe, eine Tankstelle sowie eine Lackiererei. Außerdem sind Einrichtungen der Verkehrswacht, der Feuerwehr und eines Automobilclubs vorhanden. Weiterhin befinden sich in diesem Bereich freie Flächen, die für eine Ansiedlung von Gewerbebetrieben vorgehalten werden. Im Süden verlaufen drei Freileitungen, die in nordwestlicher Richtung auf zwei Freileitungen zusammenlaufen.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

1932 setzte sich der Gedanke einer Wohnbebauung am Wohlersweg durch. 1933 wurde eine Ansiedlungsgenehmigung für die heutige Wohnbebauung am Wohlersweg erteilt und die zukünftigen Bauherren wurden Mitglied im "Gemeinnützigen Siedlerverein Harburg-Wilhelmsburg e.V.". Bis 1936 entstanden in diesem Bereich 95 Einfamilienhäuser. Der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141) sieht für die Wohnbebauung am Wohlersweg Außengebiet vor, womit die Siedlung planungsrechtlich nicht gesichert ist. Aufgrund von Erhaltungs- und Modernisierungsinvestitionen der Siedler am Wohlersweg soll die Siedlung

in ihrem Bestand gesichert werden.

Unter Berücksichtigung der Nutzung ist beiderseits des Wohlerswegs reines Wohngebiet ausgewiesen worden. In Anlehnung an die Bausubstanz werden 15 m tiefe Baukörper ausgewiesen, womit ein genügend großer gestalterischer Spielraum bei Erweiterungen der Gebäude gegeben ist. Außerdem kann durch diese Festsetzung die charakteristische Bebauung am Wohlersweg gesichert werden. Unterstützt wird dies durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit nicht mehr als zwei Wohnungen in Wohngebäuden. Durch eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,5 m (vgl. § 2 Nummer 7) wird ein weiterer Spielraum bei Erweiterungsbaumaßnahmen ermöglicht. Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf den östlichen Grundstücksflächen soll die Abstände zu der Gewerbenutzung sichern sowie den Schutz der Gewässer und der festgesetzten Anpflanzungsfläche wirksam unterstützen.

Die Bruttogeschoßfläche von Nebenanlagen darf 30 m<sup>2</sup> nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 8). Damit soll sichergestellt werden, daß das Erscheinungsbild der Wohnbebauung nicht durch eine Vielzahl von untergeordneten baulichen Einrichtungen beeinträchtigt wird und der überwiegende Teil der Freiflächen begrünt werden kann.

Das westlich vom Wohlersweg liegende Flurstück 552 der Ev.-lutherischen St. Johannis-Kirchengemeinde ist nach der öffentlichen Auslegung auf Wunsch der Kirche nicht als Gemeinbedarfsfläche, sondern als reines Wohngebiet entsprechend den angrenzenden Ausweisungen festgesetzt worden. Die hier vorgenommene Baukörperausweisung soll ein Wohngebäude ermöglichen, das sich dem Erscheinungsbild der Siedlung anpaßt.

...

Auf diesem Flurstück befand sich ein Kinderspielplatz, der weitestgehend nicht angenommen wurde, weil auf dem privaten Grundstücken genügend Spielmöglichkeiten vorhanden sind. Daher wurde (auch unter Berücksichtigung einer Einwendung) die zunächst beabsichtigte Ausweisung des Flurstücks 559 als Spielplatz bzw. Parkanlage aufgegeben und das Flurstück statt dessen als reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

## 5.2 Erhaltungsbereich

Die bis zum Jahre 1936 entstandenen Häuser am Wohlersweg wurden in einheitlicher Gestaltung im "Niedersachsenstil" als Holzfachwerkbauten auf Pfeilerfundamenten geplant. Das Kellergeschoß wurde wegen der Hochwassergefahr als Massivbau erhöht errichtet und durfte nicht bewohnt werden. Die Häuser wurden in Selbsthilfe erbaut und von der "Niedersächsischen Heimstätte GmbH" und der "Volksfürsorge" finanziert. Bis 1947 hatten sie eigene Wasserversorgung durch Pumpen bzw. öffentliche Zapfstellen; 1937 erfolgte ein Elektrizitätsanschluß. Der Wohlersweg ist bis heute Privatweg. Während des Krieges wurden Rundbunker errichtet. 1938 sollte die Siedlung dem geplanten Elbe-Seeve-Kanal weichen, 1981 bis 1984 war sie durch das Hafenenwicklungsgesetz gefährdet. Sie ist ein anschauliches Beispiel für den Selbsthilfe-Wohnungsbau in seiner handwerklich-architektonischen Ausprägung und soll daher durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches bewahrt werden.

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und

Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher 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 6).

Um die überwiegend vorhandene Struktur der Siedlung mit engstehenden eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern in traufständiger Anordnung, mit weißen oder hellgrau verputzten Wänden und Fachwerk im Wohngeschoß, überwiegend gleicher Dachneigung, Dachart und -deckung sowie Firstrichtung, weitgehend schmalen und tiefen Grundstücken und einem hohen Grundwasserstand knapp unter Gelände langfristig zu sichern, sind im Hinblick auf bauliche Erweiterungen besondere Festlegungen erforderlich. Außerdem soll das einheitliche Erscheinungsbild dieses Quartiers erhalten bleiben. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die in § 3 Nummern 3 und 4 getroffenen gestalterischen Festsetzungen hinsichtlich der Dachausbildung, der Firstrichtung sowie der Trauf- und Firsthöhen geändert. Damit wird klargestellt, daß diese sich nur auf Wohngebäude, nicht jedoch auf Garagen und rückwärtige Anbauten beziehen.

Außerdem wurde die maximal zulässige Traufhöhe nach der öffentlichen Auslegung von 4 m auf 4,5 m angehoben, um bei Neubauten die Herstellung eines Vorflutkellers zu ermöglichen. Die Festsetzung, daß Garagendächer nicht mehr als 6 Grad geneigt sein dürfen und zu begrünen sind (vgl. § 3 Nummer 5), wurde als Folge der vorgenannten Änderungen neu aufgenommen. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Es werden folgende gestalterische Anforderungen festgesetzt:

- Als Einfriedigung sind nur Hecken, Zäune mit senkrechtem Gitterstabwerk oder senkrecht gelattete Holzzäune zulässig (vgl. § 3 Nummer 1). Da das Straßenbild am Wohlersweg entscheidend durch den Übergang vom privaten Bereich zur Straße geprägt wird, soll mit dieser Festsetzung das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung bewahrt werden.
  - Für die Außenwände der Gebäude darf nur verputztes Mauerwerk verwendet werden; für die farbliche Gestaltung der Außenwände sind weiße oder hellgraue Farbtöne zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 2). Diese Festsetzung nimmt auf die verputzten Außenwände Rücksicht.
- ....

- Die Dächer von Wohngebäuden sind als Satteldächer mit einer Neigung zwischen 45 Grad und 55 Grad auszubilden (vgl. § 3 Nummer 3). Mit dieser Festsetzung wird die überwiegend gleiche Dachneigung berücksichtigt.
- Die Firstrichtung von Wohngebäuden ist parallel zu der straßenseitigen Baugrenze anzuordnen. Die Traufhöhe soll mindestens 3,5 m betragen und darf 4,5 m nicht überschreiten. Die Firsthöhe soll mindestens 8 m betragen und darf 9 m nicht überschreiten. Die Höhenfestsetzungen sind jeweils auf die Geländeoberfläche bezogen (vgl. § 3 Nummer 4). Die Festsetzung ist erforderlich, um eine gestalterisch vertretbare Höhe der Traufen und der Firste in Anlehnung an die vorhandene Bausubstanz zu erreichen.
- Garagendächer dürfen nicht mehr als 6 Grad geneigt sein und sind zu begrünen (vgl. § 3 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung soll eine angemessene Einpassung in die städtebauliche Gestalt der Siedlung erreicht werden.
- Bei vorhandenen Siedlungsgebäuden sind das Fachwerk sowie die dunkle Holzverkleidung von Giebeldreiecken zu erhalten (vgl. § 3 Nummer 6). Damit wird erreicht, daß der Charakter der Siedlung erhalten bleibt.
- Seitliche Anbauten an bestehende Wohngebäude sind von der straßenseitigen Baugrenze um mindestens 3 m zurückzusetzen und eingeschossig auszubilden (vgl. § 3 Nummer 7). Diese Festsetzung dient dem Zweck, das typische Siedlungsbild, das durch größtenteils gleiche Baufluchten bestimmt wird, zu bewahren. Auf Grund der untergeordneten Wirkung auf das Siedlungsbild gelten für die Anbauten die in § 3 Nummern 3 und 4 getroffenen gestalterischen Anforderungen hinsichtlich der Dachausbildung, der Firstrichtung sowie der Trauf- und Firsthöhen nicht.

5.3 Kerngebiet

Unter Berücksichtigung der Lage am östlichen Rand der Harburger Innenstadt ist nördlich des Großmoordamms beiderseits Großmoorbogen dreigeschossiges Kerngebiet ausgewiesen worden, um einen Anreiz für die Ansiedlung von Betrieben mit einer hohen Beschäftigungszahl zu schaffen. Westlich des Großmoorbogens ist das bereits im Bebauungsplan Neuland 1 festgesetzte Kerngebiet in nördlicher Richtung bis an die Grenze des Gewerbegebiets ausgedehnt worden. Dies ist vertretbar, weil die bisherige Parzellierung der Gewerbegrundstücke gezeigt hat, daß ein größerer Flächenbedarf nicht erforderlich ist. Die östlich des Großmoorbogens bislang für ein Fernmeldeamt ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist ebenfalls als Kerngebiet bestimmt worden, da die Deutsche Bundespost die Absicht hat, das geplante Fernmeldeamt nicht mehr auf der hierfür vorgesehenen Fläche zu errichten.

In Anlehnung an die Grund- und Geschoßflächenzahlen im Bebauungsplan Neuland 1 und um eine gestaffelte Bebauung bei einer dreigeschossigen Ausweisung zu erhalten, wird für das Kerngebiet westlich der Straße Großmoorbogen eine Grundflächenzahl von 0,7 und eine Geschoßflächenzahl von 1,4 festgesetzt. Im Kerngebiet östlich der Straße Großmoorbogen ist unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestands eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschoßflächenzahl von 1,6 bestimmt worden. Auf die Festsetzung der Bauweise wurde für beide Kerngebietsflächen verzichtet, um eine wirtschaftliche und den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Der auf den Kerngebietsflächen westlich der Straße Großmoorbogen vorgenommene Versatz in der Flächenausweisung ist mit Rücksicht auf den vorhandenen Hochspannungsmast erfolgt.

Von der auf den Kerngebietsflächen möglichen Bebauung ist eine positive optische Wirkung auf die entlang des Großmoordamms vorgesehene Fuß- und Radwegverbindung zum Neuländer Baggerteich und auf den südlichen Eingangsbereich zum Großmoorbogen zu erwarten. Damit im Zusammenhang mit dem Bedarf an Stellplatzflächen und den in § 2 Nummern 10 und 15 vorgeschriebenen Begrünungen ein möglichst großer Freiflächenanteil auf den Grundstücken erhalten bleibt, können die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) nicht ausgeschöpft werden.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Regelung soll sichergestellt werden, daß die noch nicht bebauten Flächen der Unterbringung von zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung vorbehalten bleiben. Außerdem besteht die Gefahr, daß Spielhallen sich in bezug auf die von der Kerngebietsnutzung erwartete positive optische Wirkung (südlicher Eingangsbereich am Großmoorbogen) als Störfaktor im Erscheinungsbild darstellen. Dies führt letztlich zu einem Verlust an Attraktivität dieses Standortes bezogen auf die hier städtebaulich angestrebten Nutzungen.

#### 5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzung (Verkehrsamt) ist auf dem Flurstück 1538 eine dreigeschossige Gemeinbedarfsausweisung erfolgt. In Anlehnung an die bereits bebauten Gewerbegrundstücke ist auf der Fläche für das Verkehrsamt unter Berücksichtigung der vorhandenen Hochspannungsmasten eine Flächenausweisung gewählt worden,

...

die eine Grundflächenzahl von 0,6 zuläßt. Um bei der dreigeschossigen Ausweisung eine gestaffelte Bebauung zu erhalten, wird hier eine Geschoßflächenzahl von 1,6 festgesetzt.

Auf dem Flurstück 1592 nördlich Großmoorkehre/westlich Großmoorbogen ist für die hier vorhandene Feuerwehr eine Gemeinbedarfsfläche mit der Grundflächenzahl 0,7 und der Geschoßflächenzahl 1,4 festgesetzt worden. Das Nutzungsmaß nimmt auf die umgebende gewerbliche Ausweisung Rücksicht.

#### 5.5 Gewerbegebiet

Der Bebauungsplan Neuland 1 setzte für die Flächen östlich angrenzend an die Wohnbebauung Wohlersweg Industriegebiet fest. Diese Festsetzung ging bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans von einer langfristigen Räumung der Wohnsiedlung Wohlersweg aus. Nunmehr soll die Wohnsiedlung erhalten werden. Eine Vielzahl von inzwischen errichteten Betrieben liegt in einer Nachbarschaft zur Wohnnutzung. Deshalb ist beabsichtigt, den Bereich beiderseits der Straße Großmoorbogen städtebaulich neu zu ordnen. Dabei wird davon ausgegangen, die heute bestehenden gewerblichen Nutzungen zu erhalten und den Betrieben zugleich Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Ebenso soll ein Schutz der Wohnbebauung vor den Emissionen der gewerblichen Betriebe erreicht werden, so daß mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen insgesamt dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme von Wohn- und Gewerbenutzung hinreichend entsprochen werden kann. Es war auch zu berücksichtigen, daß das Wohngebiet am Wohlersweg auf Grund der situationsbedingten Einwirkung benachbarter Betriebe einer Geräuschbelästigung ausgesetzt ist und daher nicht den Schutz in Anspruch nehmen kann, der einem nicht vorbelasteten Wohngebiet zuzubilligen ist. Die Geräuschbelästigungen liegen

nicht in einem die Grenze des Zumutbaren überschreitenden Rahmen, der den planerisch getroffenen Ausweisungen eines Wohngebiets sowie eines im Nahbereich von Wohnungen liegenden Gewerbegebiets entgegenstehen würde; außerdem liegen von den Bewohnern der Siedlung keine Beschwerden über Gesundheitsbeeinträchtigungen aus Lärmbelastigungen der benachbarten Gewerbegebiete vor. Durch die Umwandlung eines Teils des bisherigen Industriegebiets in dem an die Siedlung angrenzenden Bereich in Gewerbegebiet sollen die bei Umstrukturierungen oder Neuansiedlungen möglichen gewerblichen Belästigungen für das Wohngebiet soweit wie möglich reduziert werden; ein Eingriff in bestehende Nutzungen ist damit nicht verbunden. Diesem Zweck dient auch der ca. 30 m große Abstand zwischen den Baugrenzen des Wohn- und Gewerbegebiets sowie die Festsetzung zweier jeweils 4 m breiter Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Die im Gewerbegebiet bislang angesiedelten Betriebe sind auf der Grundlage der Hamburgischen Bauordnung genehmigt worden; die Arbeiten finden überwiegend in Gebäuden statt, so daß diese Betriebe auch heute mit einer Reduzierung der Störungszulässigkeit existieren können. Insofern ergeben sich keine Änderungen für die Zulässigkeit und die Möglichkeit der Weiterentwicklung der Betriebe. Unter Berücksichtigung der bestehenden gewerblichen Nutzungen wird zweigeschossiges Gewerbegebiet mit der Grundflächenzahl 0,7 und der Geschoßflächenzahl 1,4 sowie einer Gebäudehöhe von 12 m über Gelände festgesetzt. Damit das Wohngebiet vor möglichen Emissionen infolge Umstrukturierungen oder Neuansiedlungen von Betrieben aus dem angrenzenden Gewerbegebiet geschützt wird, sind im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Ausweisung entsteht für die hier ansässigen Betriebe keine Benachteiligung, da sie auch weiterhin im Gewerbegebiet zulässig sind.

...

Auf die Festsetzung einer Bauweise ist in dem überwiegenden Bereich verzichtet worden, um eine wirtschaftliche und den Betrieben gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Nur in einem ca. 34 m tiefen Bereich beiderseits der Straße Großmoorbogen ist eine offene Bauweise festgesetzt worden, um eine entsprechende werbewirksame Eingangszone zu erreichen und das vorhandene Erscheinungsbild zu bewahren. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung sind nicht ausgeschöpft worden, weil der vorgesehene Begrünungsanteil von 10 vom Hundert sonst schwer zu realisieren wäre. Außerdem soll hiermit in Anlehnung an die bereits bebauten Flurstücke und mit Rücksicht auf die Wohnbebauung am Wohlersweg sowie den Übergang zur freien Landschaft eine Nutzungsdichte bestimmt werden, die das heute vorhandene Erscheinungsbild der Gewerbegebiete bewahrt und weiterhin unterstützt. Ein weiterer Beitrag hierzu ist durch die Festsetzung einer Gebäudehöhe von 12 m gegeben. Die Festsetzung der Grund- und Geschoßflächenzahlen ermöglicht auf dem überwiegenden Teil der bereits bebauten Flurstücke eine Erweiterung der vorhandenen Bausubstanz.

#### 5.6 Industriegebiet

Bei der planungsrechtlichen Sicherung zum Erhalt der Wohlersweg-Siedlung müssen die unterschiedlichen Belange untereinander und gegeneinander abgewogen werden. Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, daß schädliche Umwelteinwirkungen

...

auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete "soweit wie möglich" vermieden werden. Dieser Grundsatz tritt gleichberechtigt zu den Planungsgrundsätzen des § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs; das bedeutet, daß ein Planungsträger bei der Ausübung seines Planungsermessens auch die Vorschrift des § 50 BImSchG zu beachten hat. Danach ist es ein elementarer städtebaulicher Grundsatz, Wohn- und Industriegebiete räumlich zu trennen. Ziel des Abwägungsgebots (§ 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs) muß es daher sein, durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu erreichen, daß mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen gemindert und zukünftig vermieden werden. Dabei wird zugleich berücksichtigt; daß die heute im Nahbereich eines schutzwürdigen Wohngebiets bestehenden gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben und den Betrieben zugleich Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden.

Auf Flurstücken beiderseits des nördlichen Straßenteils Großmooring und beiderseits der Großmoorkehre ist Industriegebiet festgesetzt worden.

Damit das Wohngebiet am Wohlersweg und die umgebende Nutzung vor Emissionen aus diesem Bereich geschützt werden, ist eine Gliederung des Industriegebiets vorgenommen worden. Danach sind in dem mit "A" bezeichneten Industriegebiet Gewerbebetriebe, die erhebliche Luftverunreinigungen einschließlich Geruchsbelästigungen für die Umgebung verursachen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Gliederung soll angestrebt werden, daß sowohl eine Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation in diesem Bereich erzielt wird als auch ein an der Großmoorkehre ansässiger und nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigter Betrieb weiterhin bestehen bleiben kann. Die Beschränkung der planerischen Festlegung des Industriegebiets stellt darauf ab, daß bei neuen Betriebsgenehmigungen oder Umstrukturierungen keine erheblichen

Luftbelastungen und Geruchsbelästigungen im Stadtteil Neuland verursacht werden, die einer wesentlichen Aufwertung dieses Bereichs in bezug auf die Wohnbebauung am Wohlersweg entgegenstehen. Angesichts der Auflagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, die von der in Rede stehenden Firma bereits jetzt erfüllt werden, bleibt die notwendige betriebliche Entwicklung der Firma am gegebenen Standort weiterhin möglich. Die Ausweisungen sind auch für die Anwendung neuer Technologien offen; sie dienen allerdings dazu, umweltgefährdende Entwicklungen zu vermeiden, die auch nach den Standards des Bundes-Immissionsschutzgesetzes unzulässig wären. Abschließend erscheint die Ausweisung eines eingeschränkten Industriegebiets anstelle einer Umwandlung in Gewerbegebiet auch wegen des relativ großen Abstands (ca. 100 m von Baugrenze zu Baugrenze) und des dazwischenliegenden, als Gewerbegebiet und Anpflanzungsfläche ausgewiesenen Bereichs im Rahmen der Abwägung als ausreichend.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung, und um auch in diesem Bereich die Höhenentwicklung der Bebauung im Hinblick auf das westlich benachbarte bewohnte Gebiet zu begrenzen, ist eine Gebäudehöhe von 14 m über Gelände ausgewiesen worden. Die Grundflächenzahl beträgt 0,7, die Baumassenzahl 7,0. Diese Werte bleiben wegen der unter Ziffer 5.5, letzter Absatz, aufgeführten Gründe unter den in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten.

Östlich der vom Großmoorbogen abzweigenden Straße Am Neuländer Baggerteich ist auf dem Flurstück 1761 eine Industriegebietsnutzung in Anlehnung an die im Bebauungsplan Neuland 1 bestehende Ausweisung bestimmt worden. Auch hier sind die Grundflächenzahl von 0,7 und die Baumassenzahl von 7,0 aus den in Ziffer 5.5 genannten

...

Gründen nicht ausgeschöpft worden. Aufgrund der Höhenbegrenzung der Gebäude im Gewerbegebiet und des Übergangs zur freien Landschaft ist auf diesem Flurstück eine 12 m hohe Gebäudefestsetzung erfolgt. Für diese bislang brachliegende Fläche sind wegen des Abstands von rd. 400 m zur Siedlung Wohlersweg keine planungsrechtlichen Emissionsbeschränkungen aufgenommen worden.

5.7

#### Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben

In den Industrie-, Gewerbe- und Kerngebieten sind Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser Regelung werden die hier städtebaulich nicht erwünschten größeren Betriebe der Lebensmittelbranche ausgeschlossen, zugleich wird aber mit Rücksicht auf die bestehende Gewerbestruktur den hier vorhandenen Betrieben eine Erweiterungsmöglichkeit gegeben. Es soll außerdem sichergestellt bleiben, daß die noch nicht bebauten Flächen in den Industrie- und Gewerbegebieten dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben.

Die städtebauliche Verteilung sogenannter "Zentraler Standorte" ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" und seiner Fortschreibung. Es soll verhindert werden, daß eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Mit erheblichem Einsatz ist auf der Grundlage der Zentrenplanung die Planung für das Bezirkszentrum Harburg mit einem

...

differenzierten Angebot nicht nur der Güter des täglichen Bedarfs, sondern auch auf dem Sektor der Dienstleistungen und Verwaltung betrieben worden. Die Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Industrie-, Gewerbe- und Kerngebietsflächen würde die Ausgewogenheit des Bezirkszentrums und seinen weiteren Ausbau gefährden und zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen.

#### 5.8 Straßenverkehrsflächen

Zur Erschließung des Plangebiets werden weitgehend die vorhandenen Straßen genutzt. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen für die Straßen Wohlersweg, Großmoorbogen, Am Neuländer Baggerteich, Großmoorkehre und Großmoorring entsprechen dem vorhandenen Zustand. Die Straße Großmoorbogen ist überwiegend beidseitig mit Bäumen bepflanzt; Nebenflächen sollen zu weiteren Baumpflanzungen mit einheimischen großkronigen Bäumen und strauchartigen Pflanzungen genutzt werden. Die Verkehrsbelastung der Straße Großmoorbogen entspricht der einer stark befahrenen städtischen Hauptverkehrsstraße. Hervorgerufen wird diese Belastung nur zum Teil durch den Verkehr der Gewerbebetriebe am Großmoorbogen. Ein nicht unerheblicher Anteil der Verkehrsbelastung des Großmoorbogens besteht aus Durchgangsverkehr, zum einen in Richtung Rönneburg/Meckelfeld und zum anderen in und aus Richtung Harburger Innenstadt sowie zur Bundesautobahn A 1.

Die im Bebauungsplan Neuland 1 vom Großmoorbogen in westlicher Richtung abzweigende geplante Straße ist aufgegeben worden, weil sie weiter westlich keine Fortsetzung durch den Bestand der Siedlung Wohlersweg und aufgrund der geänderten Planungsziele keine Bedeutung mehr hat.

Der das südliche Plangebiet begrenzende Großmoordamm bildet die Verbindung zwischen der Harburger Innenstadt und der Bundesstraße "Umgehung Harburg" einerseits und den Gewerbe- und Industrieflächen am Großmoorbogen andererseits. Er ist als Hauptverkehrsstraße im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Im Bereich der Anschlussstelle Harburg-Mitte ist der Großmoordamm vierspurig ausgebaut. Langfristig muß die Möglichkeit für einen entsprechenden Weiterbau bis zum Großmoorbogen gegeben sein. Die hierfür unter Vermeidung von Restflurstücken im Bebauungsplan als Straßenerweiterungsfläche ausgewiesenen Flächen werden zwischenzeitlich als Straßenbegleitgrün genutzt. Ebenso ist die Anlage eines von der Fahrbahn abgesetzten Geh- und Radwegs geplant, so daß eine Verbindung zwischen dem östlichen Bahnhofsvorplatz (außerhalb des Plangebiets) und den geplanten Naherholungsflächen in der Umgebung des Neuländer Baggersees sowie in Richtung Großmoor/Rönneburg ermöglicht wird.

Der bisher als Privatstraße genutzte Wohlersweg wird aufgrund der §§ 14 und 15 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 26. Juni 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117), und des § 4 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Wegen der beengten Situation und dem städtebaulichen Ziel, die auch das Wohngebiet prägenden Vorgärten im Erhaltungsreich zu sichern, wird auf eine Verbreiterung des Straßenquerschnitts verzichtet. Die Breite des Wohlerswegs wird daher bestandsgemäß mit 5 m ausgewiesen.

...

Ein Teilstück eines öffentlichen Wegs vom Bahnhof Harburg zu den geplanten Naherholungsflächen in der Umgebung des Neuländer Baggersees soll mit der vom Großmooring abzweigenden und durch das Gewerbegebiet verlaufenden Straßenverkehrsfläche (Flurstück 1471) sowie der sich anschließenden und durch das Wohngebiet führenden Grünfläche (Flurstücke 1066, 1067 und 1068) gesichert werden. Durch diese Festsetzung konnte eine Einwendung teilweise berücksichtigt werden, die sich gegen die Ausweisung des gesamten Wegabschnitts als Straßenverkehrsfläche aussprach. Die Änderung erfolgte nach der öffentlichen Auslegung; sie ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Ein weiterer öffentlicher Weg ist im Anschluß an die Kehre Am Neuländer Baggerteich ausgewiesen worden. Mit diesem 5 m breiten Weg soll eine Anbindung an das Freizeitgebiet Neuländer Baggersee geschaffen werden.

Für die Erschließung der Industrie- und Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 5). Es sind auch Erschließungen durch die Bildung von sogenannten Pfeifenstielgrundstücken möglich.

Im südwestlichen Plangebiet sind die nach dem Bundesfernstraßengesetz festgestellten Straßenverkehrsflächen nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Diese Flächensicherung war erforderlich, um den durch den

Bau der Anschlußstelle Harburg-Mitte veränderten Anschluß des Wohlerswegs an die Straße Großmoordamm wieder herzustellen. Seit Fertigstellung der Maßnahme gehören diese Flächen nicht mehr zur Bundesfernstraße, sondern sind in das Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg übergegangen.

#### 5.9 Grünflächen

Der im Westen des Plangebiets ausgewiesene ca. 80 m breite Grünstreifen ist als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Er soll nicht nur den Kleingärtnern zur Erholung dienen, sondern als Kleingartenpark auch der Allgemeinheit. Deshalb werden innerhalb der Fläche für Dauerkleingärten wichtige überörtliche Fußwegverbindungen in Ost-West-Richtung zum Neuländer Baggersee wie auch in Nord-Süd-Richtung zur Süderelbe geschaffen. Hierfür soll der mittlere Bereich weitgehend von einer kleingärtnerischen Nutzung freigehalten werden, so daß ein großzügiger Durchgangsbereich verbleibt. Des weiteren sollen die vorhandenen Beetgräben erhalten bleiben und als naturnahe Feuchtflächen entwickelt werden.

Auf Grund der vorgenannten Funktionen soll die Anzahl der möglichen Kleingartenparzellen auf 75 beschränkt werden. Ein Teil dieser Parzellen wird für die Umsetzung der auf dem westlich anschließenden Gelände (außerhalb des Plangebiets) vorhandenen Kleingärten benötigt. Außerdem sollen die im nördlichen Bereich an der westlichen Grenze der Grünfläche bestehenden Parzellen langfristig verlegt werden, so daß eine durchgehende 20 m breite Schutzpflanzung errichtet werden kann, die mit standortgerechten einheimischen Gehölzen angelegt und ihrer Art entsprechend gepflegt werden soll.

...

Um eine städtebauliche Gestaltung des südlichen Eingangsbereichs der Siedlung Wohlersweg, abgesetzt von der Hauptverkehrsstraße Großmoordamm, zu erhalten, werden in diesem Abschnitt des Wohlerswegs öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) ausgewiesen. Es wird hierdurch eine optische Aufweitung der geplanten Fuß- und Radwegverbindung entlang des Großmoordamms zum Neuländer Baggerteich und ein Anschluß an die ausgewiesene Fläche für Dauerkleingärten erreicht. Weiterhin ist in Anbetracht der Lärmbelastung durch den Fahrzeugverkehr auf der Straße Großmoordamm ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung an die vorgenannte Straße städtebaulich nicht zu vertreten.

Der Grünstreifen hat auf Grund der Vorbelastungen dieses Stadtraums (insbesondere durch die westlich gelegenen Nutzungen, wie Industrie, Hafen, Bahnanlagen, Umgehung Harburg) und des Verlusts von Grünflächen durch die geplante Bebauung folgende weitere Funktionen zu erfüllen:

- Ausfilterung von Luftschadstoffen,
- Kleinklimaverbesserung durch Verdunstung und Luftaustausch,
- Trennung zwischen den westlich angrenzenden Nutzungen und der vorhandenen Wohnbebauung am Wohlersweg,
- Reduzierung von Windströmungen in West-Ost-Richtung,
- Schutz des gewachsenen Bodens als Restbestand dieses Raumes,
- Wasserversickerung, Wasserregeneration auf Feuchtwiesen und in bewachsenen Gräben,

...

- Erhalt und Entwicklung hochwertiger Feuchtwiesen mit entsprechender Flora und Fauna,
- Verbindung der Landschaftsräume nördlich der Neuländer Straße mit dem Zentrum Harburg.

Die im nordöstlichen Plangebiet auf Teilflächen der Flurstücke 1569 und 1761 ausgewiesene öffentliche Grünfläche ist Teil einer Parkanlage, die sich außerhalb des Plangebiets (geplante Naherholungsflächen in der Umgebung des Neuländer Baggersees) fortsetzt und der Naherholung der Bewohner des Plangebiets und den in den Gewerbegebieten Beschäftigten dient. Des weiteren ist im östlichen Plangebiet eine öffentliche Grünfläche auf dem Flurstück 1761 ausgewiesen. Die hier bislang vorgesehenen Flächen für Bahnanlagen werden nicht mehr benötigt und sind deshalb weitgehend der Gewerbenutzung zugeordnet worden, so daß eine trapezförmige Fläche auf Grund der geplanten Naherholungsflächen in der Umgebung des Neuländer Baggersees für eine Herrichtung als Parkanlage verbleibt.

Südlich des Kerngebiets ist auf dem Flurstück 1032 eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen worden, um hier einen umfangreich eingegrüntem Fuß- und Radweg in Richtung Großmoor/Rönneburg anlegen zu können und um den Übergang vom städtischen Bereich in die freie Landschaft zu betonen.

Der als Verbindungsweg zwischen dem Bahnhof Harburg und den geplanten Naherholungsflächen vorgesehene öffentliche Weg wurde im Bereich des Wohngebiets als Grünfläche ausgewiesen (siehe Ziffer 5.8).

#### 5.10 Begrünungsmaßnahmen

Um eine Durchgrünung der Industrie-, Gewerbe- und Kerngebietsflächen und somit eine Aufwertung des Umfeldes

...

zu erreichen, werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, Fassadenbegrünungen vorgesehen sowie Maßnahmen zum Ausgleich für Verluste an Vegetation getroffen. Im einzelnen:

- In den Industrie-, Gewerbe- und Kerngebieten sind mindestens 10 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen herzurichten und mit einheimischen hohen Sträuchern und großkronigen Laubbäumen zu bepflanzen. Sofern eingeschossige Gebäude errichtet werden, kann der Grünanteil auch durch eine flächendeckende Einfachbegrünung der Dächer nachgewiesen werden. Ist auf einer Grundstücksfläche eine Anpflanzungsfläche ausgewiesen, so wird diese Fläche auf den vom-Hundert-Satz der Begrünung angerechnet (vgl. § 2 Nummer 10). Bei einer flächendeckenden Überprüfung wurde festgestellt, daß die unversiegelten Flächen bzw. Begrünungen zwischen 1 bis 30 v. H. auf den einzelnen Betriebsflächen schwanken. Durch die Festsetzung einer prozentualen Begrünung soll eine gleichmäßige Durchgrünung auf den Betriebsflächen erreicht werden. Durch die Bepflanzungen wird die Grundlage für abwechslungsreiche Freiräume geschaffen, die zur Erholung von Betriebsangehörigen genutzt werden können. Im übrigen haben die Betriebe Bestandschutz, so daß nur bei wesentlichen Änderungen der baulichen Anlage des Betriebs oder bei Neubau die Begrünungsanteile durchzusetzen sind. Dadurch sind die Betriebe in der Lage, Grünanforderungen mit den betrieblichen Belangen in Einklang zu bringen.
  
- Das Gewerbegebiet Großmoorbogen liegt zwischen der Wohnbebauung Wohlersweg und dem Freizeitgebiet am Neuländer Baggersee. Es muß daher, nachdem der Erhalt der Wohlersweg-Siedlung sowie die Entwicklung des Freizeitgebiets Neuländer Baggersee (Anlage eines Rundwanderwegs) feststeht, die städtebauliche und landschaftliche Situation mit planungsrechtlichen Mitteln verbessert werden.

Zwischen den Wohngebietsgrundstücken und den Gewerbegebietsgrundstücken sowie der südlich anschließenden Gemeinbedarfsfläche des Verkehrsamts ist deshalb eine jeweils 4 m breite Anpflanzungsfläche beiderseits des Entwässerungsgrabens ausgewiesen worden. Im Bereich der Nachbarschaft zwischen Gewerbe und Wohnen sind keine Abweichungen der Anpflanzungsflächen zulässig, da die Flächen ungeschmälert zur optischen Trennung dieser beiden Nutzungen beitragen sollen. Die relativ schmalen Anpflanzungsflächen an den Gewerbegebietsgrenzen orientieren sich an dem verfügbaren Platz und werden durch Grünfestsetzungen für die Gewerbeflächen ergänzt. Um die Zugänglichkeit des zwischen den beiden Anpflanzungsflächen liegenden Grabens für Wartungszwecke zu sichern, ist die Anpflanzung auf der Seite des Wohngebiets um 2,5 m von der östlichen Flurstücksgrenze abgerückt worden.

- Zur Betonung des Übergangs vom bebauten Bereich in die freie Landschaft ist auf den Industrie-, Gewerbe- und Kerngebietsflächen östlich des Großmoorbogens eine 10 m breite Anpflanzungsfläche festgesetzt worden. Im Bereich der Anpflanzung sollen dichtwachsende einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Einheimische Bäume und Sträucher fügen sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild ein. Sie sind anpassungsfähig und gedeihen auch bei den hier vorhandenen Bodenverhältnissen (hoher Grundwasserstand bzw. aufgeschütteter Boden). Außerdem bieten sie den wild lebenden Tieren artgerechte Lebensbedingungen. Die Anpflanzungsfläche kann unter Berücksichtigung betrieblicher Notwendigkeiten auf 5 m Breite verringert werden, wenn die städtebauliche Gliederungsfunktion nicht beeinträchtigt wird und

...

innerhalb der Grundstücksfläche eine dem Umfang der Verringerung entsprechende Ersatzpflanzung erfolgt (vgl. § 2 Nummer 15). Hiermit soll eine sinnvolle Verzahnung zwischen gewerblicher Nutzung und der zur freien Landschaft hin ausgewiesenen Anpflanzungsfläche ermöglicht werden, ohne daß Lücken innerhalb der durchgehend geplanten Bepflanzungen entstehen.

- In den Industrie-, Gewerbe- und Kerngebieten sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Hiermit soll eine bessere Einbindung der Gebäude in die Umgebung bewirkt und die Nachbarschaft von Wohn- und Gewerbenutzung verträglicher gemacht werden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.
  
- Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein einheimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Festsetzung ist aus gestalterischen, ökologischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Begrünung soll die Flächen der Stellplatzanlagen strukturieren und lange Reihen von Stellplätzen durch Anpflanzungen von Bäumen unterbrechen. Die Bäume mildern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der Stellplatzflächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen der versiegelten Flächen und der zusätzlichen Luftbelastungen durch den Fahrzeugverkehr. Die Vorschrift, im Kronenbereich jedes

Baumes mindestens 12 m<sup>2</sup> offene Vegetationsfläche anzulegen, soll den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig gewährleisten. Die Spielräume für die Gestaltung der Stellplatzanlagen werden dadurch nicht eingeschränkt.

- Für Bäume, die einen Stammumfang von mehr als 80 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) aufweisen, sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Arten vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung sollen Bäume, die einen prägenden Charakter auf das Landschaftsbild haben, geschützt und ein langfristiger Erhalt von Bäumen im Plangebot gesichert werden.

#### 5.11 Entwässerung

Die Gebäude mit Belegenheit am Wohlersweg sind an Einrichtungen zum Sammeln und zur Förderung von Abwässern, die für die Entwässerung mehrerer Grundstücke bestimmt sind, anzuschließen (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Verpflichtung zum Anschluß an sogenannte "Mehrspanner" modifiziert den in § 5 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 21. Februar 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45) vorgeschriebenen Rahmen. Die vorgesehene Drucksielentwässerung ermöglicht eine kostensparende Entsorgung, da der Sielanschlußbeitrag jeweils auf die Anschließer eines Sammelschachtes aufgeteilt wird. Dem Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Sammelschacht untergebracht ist, erstattet die Freie und Hansestadt Hamburg eine einmalige Abfindung. Die Anschlüsse sowie der Sammelschacht werden auf kürzestem Weg nach Maßgabe der Stadtentwässerung hergestellt. Außerdem werden bei dieser Art der Abwasserbeseitigung auch abwasserbiologische Gründe berücksichtigt, weil die Aufenthaltszeit der Abwässer im Drucksielentwässerungssystem möglichst gering gehalten wird. Ferner werden die Unterhaltungs- und

Wartungsaufgaben für die Einrichtungen der Drucksie-  
lentwässerung erheblich geringer, was auch zu einem  
ruhigen Wohnumfeld beisteuert. Die Abführung des im  
Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers erfolgt  
über offene Oberflächenentwässerungsanlagen, wie Mulden  
und Gräben. Soweit die örtlichen Bodenverhältnisse  
eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers  
zulassen, soll zum Schutz und zur Anreicherung des  
Grundwassers eine Versickerung angestrebt werden.

5.12

#### Besondere Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen

Zur Sicherung der Begrünungsmaßnahmen, des Bodenwasser-  
haushalts und der Lebensräume sind besondere Maßnahmen  
vorgesehen:

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungs-  
mitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzu-  
lässig (vgl. § 2 Nummer 13). Der Einsatz chemischer  
Pflanzenbehandlungsmittel bedeutet eine nachhaltige  
Schädigung der vorhandenen und der noch zu entwickeln-  
den Gewässerbiotope und des Grundwassers. Dieses  
trifft insbesondere im Bereich der Gewerbeflächen  
östlich des Großmoorbogens zu, da das anfallende  
Oberflächenwasser in den Großmoorbogengraben eingelei-  
tet wird. Gleiches gilt für den Einsatz von Tau-  
salzen. Eine entsprechende Festsetzung konnte nach  
der öffentlichen Auslegung entfallen, da dies nunmehr  
in der (nach der öffentlichen Auslegung geänderten)  
Hamburgischen Bauordnung generell geregelt ist. Zur  
Sicherung der Lebensbedingungen der Vegetation, der  
Erhöhung der Wasseraufnahmekapazitäten, der Verbesse-  
rung des Sauerstoffhaushalts und der Förderung des  
Bodenlebens war festgesetzt, daß die Durchlässigkeit  
gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung  
wiederherzustellen ist. Diese Festsetzung entfiel  
ebenfalls aus den obengenannten Gründen.

- Im Plangebiet wird das Oberflächenwasser über offene Gräben (Großmoorbogengraben und dem Graben an der Westseite der Wohnbebauung im Wohlersweg) abgeleitet und zum Teil zur Versickerung gebracht.

Eine naturnahe Ufergestaltung der Gräben im Plangebiet ist teilweise hergestellt und soll weiter vervollständigt werden, um die Selbstreinigungskraft der Gewässer zu erhöhen und so eine Vorklärung des verschmutzten Oberflächenwassers zu erreichen und um ausreichende Lebensbedingungen für wassergebundene Pflanzen und Tiere zu schaffen.

- Der Großmoorbogengraben und die Fünfhausener-Landweg-Wettern sind Verbandsgewässer des Neuländer Schleusenverbands, die kaum Sohlgefälle aufweisen. Ein Wasserspiegelgefälle ist nur bei Schöpfwerksbetrieb vorhanden, daher ist die Unterhaltung (Entkrautung, Mahd, Grundräumung) besonders wichtig. Bei der Bepflanzung der Uferränder bzw. bei der naturnahen Ufergestaltung, die mit der Fachdienststelle und dem Neuländer Schleusenverband abzustimmen sind, muß auf die Unterhaltungsaufgaben Rücksicht genommen werden.

5.13

#### Baum- und Landschaftsschutz

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Neuland vom 22. Oktober 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-q), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7).

...

Da die Ausweisungen von Kerngebiet und Gewerbegebiet im Bebauungsplan mit den Festsetzungen der Landschaftsschutzverordnung unvereinbar sind, wird die Landschaftsschutzverordnung für Teile der Flurstücke 1761 und 1031 sowie für die Flurstücke 1438 und 1415 aufgehoben (vgl. § 2 Nummer 17). Rechtsgrundlage hierfür ist § 5 Absatz 1 Satz 2 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen nach der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der spezielleren Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

Auf der Kerngebietsfläche östlich der Straße Großmoorbogen befindet sich ein erhaltenswerter Baumbestand. Mit Rücksicht auf diesen Baumbestand und um den Übergang vom städtischen Bereich in die freie Landschaft zu betonen, ist in dem südöstlichen Bereich des Grundstücks über die Regelungen der Baumschutzverordnung hinausgehend die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt worden. Die Flächenausweisung nimmt auf diese besonders wertvollen Bäume (wie Weiden und Eschen) Rücksicht.

...

5.14 Lärmschutz

Die Straße Großmoordamm zwischen der Umgehung Harburg und der Straße Großmoorbogen ist als Hauptverkehrsstraße eine stark belastete Straße. Eine im Juni 1987 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung für den Bereich Neuland - Bundesautobahn/Umgehung Harburg/Neuländer Straße - hat ergeben, daß die im reinen Wohngebiet nördlich des Großmoordamms liegenden Wohngebäude hohen Verkehrslärmmissionen ausgesetzt sind; Lärmschutzmaßnahmen sind daher erforderlich. Für Wohngebäude muß aktiver Lärmschutz (z. B. Anlage von Lärmschutzwänden oder -wällen) aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen ausscheiden; ebenso lassen die örtlichen Gegebenheiten keine Veränderung in der Straßenführung zu. Es verbleiben für die betroffenen Gebäude in einem mit "B" bezeichneten Bereich im südlichen Teil des Wohlerswegs nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Der Bebauungsplan schreibt daher vor, daß auf diesen Flächen durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 16). Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

...

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der nördliche Bereich des Wohlerswegs in die textliche Regelung des § 2 Nummer 16 einbezogen und in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans ebenfalls mit "B" bezeichnet. Für diesen südlich der Neuländer Straße liegenden Teil der Siedlung sind nach einer durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auch hier muß aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen von aktiven Lärmschutzeinrichtungen abgesehen werden. Da ebenfalls keine Veränderung der Straßenführung möglich ist, verbleiben für die Wohngebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Die Einbeziehung der Fläche in die sog. "Lärmschutzklausel" ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Im Rahmen der eingeschränkten Bürgerbeteiligung sind keine Einwendungen vorgetragen worden.

5.15

#### Bodenverunreinigungen

Für das Plangebiet sind im Altlasthinweiskataster keine planungsrelevanten Altlasten registriert. Untersuchungen der Schwermetallbelastung des Bodens, die vom Institut für Angewandte Botanik und vom Ordinariat für Bodenkunde zwischen 1979 und 1984 durchgeführt wurden, lösten durch punktuell erhöhte Schwermetallgehalte im Boden für einen eng begrenzten Bereich im Plangebiet Untersuchungen in den nachfolgenden Jahren aus. Eine großflächige Verunreinigung des Bodens durch Schwermetalle war hiernach nicht zu erkennen.

Durch Luftbildauswertungen und detaillierte Angaben der Anwohner ist die punktuelle Schwermetallbelastung hinter dem Grundstück Wohlersweg 65a auf einen

...

nach dem Zweiten Weltkrieg verfüllten Bombenrichter zurückzuführen. Das Verfüllmaterial für diesen Bombenrichter setzte sich vorwiegend aus Bauschutt und hausmüllartigen Bestandteilen zusammen. Der Ausdehnung und dem Schadstoffinventar des Bombenrichters wurde in drei Untersuchungsschritten nachgegangen. Aufgrund der heterogenen Zusammensetzung des Verfüllmaterials konnten in den ersten beiden Untersuchungsschritten bei einzelnen Schadstoffen bzw. Schadstoffgruppen punktuell z. T. stark erhöhte Gehalte ermittelt werden. Diesem Befund wurde in einem dritten Untersuchungsschritt nachgegangen. Da zwischenzeitlich im betreffenden Bereich Bodenbewegungen durch Umgestaltungsmaßnahmen der Gartenbauabteilung Harburg stattgefunden hatten, war die Lage des untersuchungsbedürftigen Bombenrichters nicht mehr eindeutig rekonstruierbar. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungen lateral als auch tiefenmäßig entsprechend ausgedehnt. Als Ergebnis dieses dritten Untersuchungsschrittes ist festzuhalten, daß sowohl bei Arsen und den untersuchten Schwermetallen als auch bei denjenigen Parametern, die eine organische Belastung anzeigen, unauffällige Werte zu verzeichnen sind. So liegen die Analysedaten für die Schwermetalle und Arsen unterhalb des Prüfwertes für den Nutzpflanzenanbau.

Nach den durchgeführten Untersuchungen liegen somit für das Plangebiet keine erheblichen Bodenverunreinigungen im Sinne des Baugesetzbuchs vor. Punktuelle Verunreinigungen, die bei den durchgeführten Untersuchungen auffielen, können als stark zurücktretende Beimengungen (Drahtreste, Farbsplitter o.ä.) betrachtet werden. Beeinträchtigungen, die den getroffenen Planabweisungen entgegenstehen könnten, sind nicht erkennbar.

...

5.16 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 9 bis 11 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 12 und 13 erfolgen allein auf der Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden in Teilbereichen insbesondere der Baustufenplan Harburg vom 28. Dezember 1954 (Amtlicher Anzeiger 1955 Seite 141), der Bebauungsplan Neuland 1 vom 27. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205) und der Bebauungsplan Neuland 5 vom 9. Januar 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 6) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 560 870 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 59 670 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 670 m<sup>2</sup>), für neue öffentliche Grünflächen etwa 13 400 m<sup>2</sup>, für Dauerkleingärten etwa 73 800 m<sup>2</sup>, für Wasserflächen etwa 13 000 m<sup>2</sup> und für Gemeinbedarfsflächen etwa 34 100 m<sup>2</sup> (davon Feuerwehr etwa 8 860 m<sup>2</sup>, Verkehrsamt etwa 25 240 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 1 550 m<sup>2</sup> (für Straßen etwa 200 m<sup>2</sup> und für Parkanlagen etwa 1 350 m<sup>2</sup>), durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden muß ein Gebäude auf dem Flurstück 1032; die übrigen Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch Straßenbaumaßnahmen sowie für die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

