

ANLAGE 1 - BEWERBUNGSFORMULAR

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder



IBA_HAMBURG

BEWERBUNGSFORMULAR

Einfamilienhausgrundstück Georgswerder-Kirchenwiese

IHRE PERSÖNLICHEN DATEN

Bitte geben Sie alle Personen an, die in der Finanzierungsvorabzusage berücksichtigt wurden.

Name, Vorname _____

Adresse _____

Telefon/Mobil _____

E-Mail _____

Name, Vorname _____

Adresse _____

Telefon/Mobil _____

E-Mail _____

FINANZIERUNGSVORABZUSAGE (zwingend)

- Aktuelle Finanzierungsvorabzusage eines Kreditinstituts (nicht älter als 6 Monate) ist beigelegt.

NACHWEISE FÜR DIE BEWERTUNG

Folgende Unterlagen sind beigelegt (bitte Betreffendes ankreuzen)

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde | <input type="checkbox"/> Ärztliches Zeugnis / Zeugnis einer Hebamme oder Entbindungspfleger |
| <input type="checkbox"/> Eigenerklärung zur Haushaltsgröße | <input type="checkbox"/> Schwerbehindertenausweis |
| <input type="checkbox"/> Bestätigung des Arbeitgebers zum Ort des Arbeitsplatzes | <input type="checkbox"/> Bescheinigung der Pflegekasse |
| <input type="checkbox"/> Aktueller Mietvertrag | |

Senden Sie Ihre Bewerbung schriftlich an:

- Grundstücksbewerbung -
IBA Hamburg GmbH
z.H. Abteilung Vertrieb
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

Die Bewerbung gilt nur in Verbindung mit einer aktuellen Finanzierungsvorabzusage eines Kreditinstituts als vollständig. Bitte beachten Sie, dass die im Exposé benannten Nachweise für die Bewertung erforderlich sind. Je Haushalt darf nur eine Bewerbung abgegeben werden. Erfolgt eine weitere Bewerbung, wird die vorangegangene Bewerbung ungültig. Die Bewerber bzw. Bewerberinnen dürfen keine Eigentümer bzw. Eigentümerinnen bzw. Erbbauberechtigte eines Wohngrundstücks bzw. einer Wohnung sein. Sollte dies doch der Fall sein, ist das Wohngrundstück bzw. die Wohnung spätestens bis zur Baufertigstellung zu veräußern.

- Ich/wir habe(n) das Exposé zur Ausschreibung des Einfamilienhausgrundstücks im Projektgebiet Georgswerder-Kirchenwiese gelesen und bin/sind mit den Verkaufsbedingungen einverstanden.
- Ich bin/wir sind mit der Verarbeitung meiner/unserer Daten gemäß DSGVO einverstanden.

Ich/wir bestätige(n) die Richtigkeit der Angaben.

Von der IBA Hamburg GmbH auszufüllen

Datum Eingang:

Bewerbung vollständig

Datum, Unterschrift

Datum, Unterschrift

ANLAGE 2 - MUSTERFINANZIERUNGSNACHWEIS

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

Musterfinanzierungsnachweis

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder-Kirchenwiese

Musteranbieter

Hamburg, den

Grundstücksausschreibung der IBA Hamburg GmbH „Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder-Kirchenwiese“

Sehr geehrte/-r,

hiermit bestätigen wir Ihnen, dass wir gerne bereit sind, das vorgenannte Bauvorhaben mit einem _____ € Gesamtvolumen (Kaufpreis + Bauvolumen + Nebenkosten) zu finanzieren.

Die Zusage gilt vorbehaltlich einer positiv verlaufenden Objektprüfung durch unser Haus und der Genehmigung durch unseren Kreditausschuss.

Mit freundlichen Grüßen

ANLAGE 3 – ÜBERSICHT DER ZU ERBRINGENDEN NACHWEISE

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

Übersicht der zu erbringenden Nachweise

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder-Kirchenwiese

Kriterien	Anforderungen an die Nachweise
Anzahl der Personen im Haushalt	<p>Sofern die Anzahl der Personen identisch ist mit der aktuellen Haushaltsgröße, erfolgt der Nachweis durch eine Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde, die nicht älter als 6 Monate ist.</p> <p>Durch ärztliches Zeugnis oder Zeugnis einer Hebamme bzw. Entbindungspfleger nachgewiesene Schwangerschaften werden bei der Bewertung der Personenanzahl berücksichtigt.</p> <p>Sofern mehr Personen einziehen, als aktuell in einem Haushalt leben, ist eine Eigenerklärung zu unterzeichnen.</p>
Hauptwohnung der Bewerber:innen in Hamburg	Nachweis durch eine Meldebescheinigung der zuständigen Meldebehörde, der umziehenden Personen, die nicht älter als 6 Monate ist.
Arbeitsplatz der Bewerber:innen in Hamburg (einschließlich Elternzeit)	Aktueller Nachweis durch Bestätigung des Arbeitgebers zum Ort des Arbeitsplatzes.
Wohnung und/oder Arbeitsplatz in Wilhelmsburg oder Veddel	Wird durch die eingereichten Unterlagen zu den beiden vorherigen Kriterien nachgewiesen.
Vorhandene Wohnung nicht familiengerecht	<p>Nachweis durch aktuellen Mietvertrag der vorhandenen Wohnung in Zusammenhang mit der nachzuweisenden Personenanzahl im Haushalt (s.o.).</p> <p>Die Wohnung gilt als nicht familiengerecht, sofern die Zimmeranzahl geringer ist als die Personenanzahl.</p>
Gesundheitliche Beeinträchtigungen und Behinderungen von Personen im gemeinsamen Haushalt	<p>Nachweis durch Schwerbehindertenausweis oder alternativ Nachweis des Pflegegrades im Sinne des Pflege-Versicherungsgesetzes durch Bescheinigung der Pflegekasse.</p> <p>Die schwerbehinderten bzw. pflegebedürftigen Personen müssen dauerhaft im Haushalt leben. Dies ist über die Haushaltsbescheinigung bzw. die Eigenerklärung nachzuweisen.</p>

ANLAGE 4 – VORLAGE

EIGENERKLÄRUNG HAUSHALTSGRÖßE

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

Eigenerklärung zur Haushaltsgröße

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder-Kirchenwiese

Hiermit bestätige ich, dass bei Erwerb des Einfamilienhausgrundstücks im Wohngebiet Kirchenwiese in Georgswerder _____ Personen einziehen werden.

Diese Eigenerklärung ist auszufüllen, wenn die Haushaltsgröße nicht identisch mit der aktuell in einem Haushalt lebenden Personenzahl ist und ein Nachweis über eine Meldebescheinigung demnach nicht möglich wäre.

Datum, Unterschrift

ANLAGE 5 – LAGEPLAN

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder



GW-11
EH-16

ANLAGE 6 – BEBAUUNGSPLAN

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

Begründung zum
Bebauungsplan
Wilhelmsburg 97
„Langenhövel“

INHALTSVERZEICHNIS

1. Anlass der Planung	4
2. Grundlagen und Verfahrensablauf	5
3. Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1 Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1 Flächennutzungsplan	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz	5
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2 Denkmalschutz.....	7
3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.5 Schutzgebiete.....	8
3.2.6 Baumschutz.....	8
3.2.7 Arten- und Biotopschutz	8
3.2.8 Bodenordnung	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	8
3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	9
3.4 Angaben zum Bestand	10
4. Umweltprüfung	12
5. Planinhalt und Abwägung	13
5.1 Art der baulichen Nutzung	15
5.1.1 Allgemeine Wohngebiete	15
5.1.2 Urbanes Gebiet	28
5.2 Fläche für den Gemeinbedarf	33
5.3 Gemeinschaftsanlagen	34
5.3.1 Gemeinschaftstiefgaragen.....	34
5.3.2 Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter.....	35
5.4 Straßenverkehrsflächen	35
5.5 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	39
5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Gehrecht / Leitungsrecht	39
5.7 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	40
5.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung	42
5.9 Gestalterische Festsetzungen	43
5.10 Technischer Umweltschutz	44
5.10.1 Boden / Bodengase	44
5.10.2 Lärm	47
5.10.3 Verschattung durch Windenergieanlagen.....	56
5.11 Oberflächenentwässerung	58
5.12 Grünflächen	59
5.12.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage (FHH)“.....	60

5.12.2	Öffentliche Grünfläche „Spielplatz (FHH)“	61
5.12.3	Private Grünflächen.....	61
5.13	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	62
5.13.1	Baumbestand und Baumschutz	63
5.13.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen.....	65
5.13.3	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	69
5.13.4	Grundwasserschutz.....	70
5.13.5	Artenschutz	71
5.14	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung	77
6.	Abwägungsergebnis	79
7.	Nachrichtliche Übernahmen	80
8.	Kennzeichnungen/Hinweise auf Fachplanungen	80
9.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	80
10.	Aufhebung bestehender Pläne	80
11.	Flächen- und Kostenangaben	81
11.1	Flächenangaben	81
11.2	Kostenangaben	81

1. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 ist ein zentraler Baustein zur Umsetzung der mit dem „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ verbundenen Zielsetzung einer nachhaltigen Belebung und Stabilisierung des Stadtteils. Der für das Plangebiet bisher geltende Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 setzt eine verdichtete Einzel- und Doppelhausbebauung (circa 120 Wohneinheiten) fest, welche wegen mangelnder Wirtschaftlichkeit nicht umgesetzt werden kann. Grund hierfür sind die Kosten je Wohneinheit für Bodensanierung und Erschließung.

Im April 2012 führten die IBA Hamburg GmbH, das Bezirksamt Hamburg-Mitte und die damalige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine öffentliche Planungswerkstatt zum „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ durch. In diesem Rahmen wurde das Ziel bekräftigt, den Stadtteil auch weiterhin für neue Bewohnerinnen und Bewohner zu öffnen, um die vorhandene Infrastruktur (Schule, Kita, Einzelhandel) zu erhalten und zu stärken.

Auf dieser Basis wurde im Sommer 2014 unter dem Titel „Wohnen und Arbeiten in Georgswerder“ ein Gutachterverfahren mit drei Büros und unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger durchgeführt, um Lösungswege für eine Aktivierung der Wohnraumpotenziale im Plangebiet durch eine stadtteilverträgliche und behutsame Verdichtung des Wohnungsbaus aufzuzeigen. Die siegreich aus dem Verfahren hervorgegangene Konzeption sieht für das Plangebiet einen größeren Anteil an Geschosswohnungsbau vor, sodass insgesamt etwa 180 neue Wohneinheiten im Plangebiet ermöglicht werden können. Mit der neuen Planung werden die Kosten je Wohneinheit für Bodensanierung und Erschließung verringert und zugleich der aus städtebaulicher, wohnungspolitischer und stadtwirtschaftlicher Sicht wünschenswerte Wohnungsbau ermöglicht.

Die Planung trägt damit auch zur Umsetzung der Ziele des am 4. Juli 2011 zwischen dem Senat und den Bezirken geschlossenen und am 8. September 2016 fortgeschriebenen „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ (Drucksache 2011/01087) und dem darauf aufbauenden bezirklichen Wohnungsbauprogramm bei. Hamburg hat demnach das Ziel, den Wohnungsbau zu aktivieren und zu stärken, um für den prognostizierten Zuwachs an Haushalten ein adäquates Wohnungsangebot bereitzustellen. So gibt es Bestrebungen des Senats und der Bezirke, jährlich 10.000 neue Wohnungen zu genehmigen. Ziel ist unter anderem die Realisierung von Wohnungen in nachgefragten, bereits erschlossenen Lagen. Zusätzlich soll das Flächenpotenzial für den Wohnungsbau erweitert und zum Beispiel durch Schaffung von neuem Planrecht mobilisiert werden. Diese Zielsetzung findet sich auch im gesamtstädtischen Rahmenkonzept „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ wieder, das den Fokus der Stadtentwicklungsplanung insbesondere auf die Elbinsel Wilhelmsburg und den südlich angrenzenden Bezirk Hamburg-Harburg lenkt.

Da die gewünschte bauliche Weiterentwicklung des Plangebiets nach bestehendem Planungsrecht nicht umsetzbar ist, wird die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans erforderlich, welcher im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird (siehe Ziffer 2).

Der Bebauungsplan 97 überdeckt Blatt 1 des Bebauungsplans Wilhelmsburg 81 vollständig. Blatt 1 wird damit aufgehoben. Blatt 2 des Bebauungsplans Wilhelmsburg 81 wird in einem separaten Planverfahren (Wilhelmsburg 101) den aktuellen Planungserfordernissen angepasst.

2. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach Bekanntmachung vom 5. Juli 2016 (Amtl. Anz. S. 1165) am 12. Juli 2017 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans wurde nach Aufstellungsbeschluss M 02/19 und Bekanntmachung vom 17. September 2019 (Amtl. Anz. S. 1352) in der Zeit vom 9. Oktober 2019 bis einschließlich 11. November 2019 durchgeführt.

Für den Bebauungsplan ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden.

Das Bebauungsplanverfahren wird als qualifizierter Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchgeführt, das heißt ohne formale Umweltprüfung und ohne planungsrechtliche Eingriffsregelung. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 4).

Mit dem neuen Konzept werden für das Plangebiet der Baustufenplan Wilhelmsburg, der Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 (Blatt 1) sowie Teile des Bebauungs- und Grünordnungsplans Wilhelmsburg 71 überplant.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen und für eine Wendekehre an der Rahmwerder Straße im Nordwesten des Plangebiets Grünflächen dar. Die Straße Niedergeorgswerder Deich ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Karte Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und entlang der Straße Niedergeorgswerder Deich das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit der milieübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert. Im Landschaftsprogramm sind entlang der Buschweide und der Brackwettern grüne Wegeverbindungen dargestellt. Westlich des Plangebietes verläuft benachbart eine Landschaftsachse.

Die Karte „Arten- und Biotopschutz“ stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar. Entlang des Niedergeorgswerder Deichs ist „Städtisch geprägter Bereich teils geschlossener, teils offener Wohn- u. sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dargestellt.

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Baustufenplan Wilhelmsburg

Der Baustufenplan vom 6. Januar 1956 (HmbGVBl. S. 7) setzt für den Bereich nordöstlich der Rahmwerder Straße Flächen mit besonderer Nutzung und der Zweckbestimmung Schule fest.

Bebauungsplan Wilhelmsburg 81

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 vom 5. April 2005 (HmbGVBl. S.128) umfasst ein Plangebiet mit zwei Teilbereichen: Blatt 1 gilt für Flächen südlich der Rahmwerder Straße bis zur sogenannten Buschweide und westlich des Niedergeorgswerder Deichs und stellt das eigentliche Baugebiet dar. Blatt 2 umfasst Ausgleichsflächen und Grünflächen an der Wilhelmsburger Dove-Elbe und der Hövelpromenade.

Mit Ausnahme eines Mischgebiets nordöstlich der Straße Langenhövel und eines circa 40 m breiten Streifens entlang des Niedergeorgswerder Deichs, der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird, setzt der Bebauungsplan die zur Wohnbebauung vorgesehenen Flächen des Blatts 1 als reines Wohngebiet mit differenzierten Regelungen zur Grundflächenzahl, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zu Gebäudehöhen und zur Bauweise fest. Im südlichen Randbereich des Plangebiets wird eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, im Westen und Norden des Plangebiets Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die Straße Langenhövel und der Niedergeorgswerder Deich werden weitgehend bestandskonform als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt, des Weiteren werden eine nach Süden von der Straße Langenhövel abzweigende Stichstraße zur Erschließung der dortigen Baufelder und eine Verbindung zur nördlich des Plangebiets gelegenen Rahmwerder Straße als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Das vorhandene Pumpwerk wird bestandskonform als Fläche für die Abwasserbeseitigung gesichert.

Bebauungsplan Wilhelmsburg 71

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 206) erstreckt sich im Wesentlichen am westlichen Rand des neuen Plangebiets Wilhelmsburg 97 in einer Breite von etwa 11 m zwischen der Straße Langenhövel und der südlichen Plangrenze. Der Bebauungsplan setzt hier Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ fest. Im Bereich der Straße Langenhövel sind außerdem Straßenverkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung der Hövel-Siedlung festgesetzt.

Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71

Analog zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 setzt der Grünordnungsplan vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 257), in einem etwa 11 m breiten Streifen, der östlich parallel der Brackwettern zwischen der Straße Langenhövel und dem Weg Buschweide verläuft, Grünfläche mit einem Fuß- und Radweg sowie Erhaltungs- und Anpflanzgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung für Bäume und Gehölzgruppen fest.

3.2.2 Denkmalschutz

Nördlich der Rahmwerder Straße befindet sich ein dreigeschossiges Schulgebäude aus dem Jahr 1903 (Rahmwerder Straße 3), das als Baudenkmal nach § 4 Absatz 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) unter der Identitätsnummer 28678 in der Denkmalliste geführt wird. Das Gebäude ist ein sehr gut erhaltenes und anschauliches Zeugnis des Hamburger Schulbaus kurz nach 1900 und repräsentiert innerhalb dieser Bauten einen kompakten und kleindimensionierten Typus, wie er gleichzeitig mehrfach in Wilhelmsburg errichtet wurde. Die Erweiterungen aus den 1950er Jahren stehen nicht unter Denkmalschutz.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Das Plangebiet liegt auf einer Projektfläche der zuständigen Dienststelle. Die Projektfläche hat die Bezeichnung BodUG-001 und umfasst ein Gebiet, das hinsichtlich seiner Schadstoffbelastungen von der umgebenden Industrie beeinflusst wurde und wird. Insbesondere in der Vergangenheit wurden Schadstoffe, unter anderem Arsen und Schwermetalle, über den Luftpfad in den Boden eingetragen.

Das Plangebiet liegt zudem auf einer weiteren Projektfläche der zuständigen Dienststelle mit der Bezeichnung GasBW-000. Diese Fläche umfasst einen Bereich der Elbmarsch, in dem organische Weichschichten (Klei, Mudde und Torf) im Untergrund vorhanden sind. Infolge von Zersetzungsprozessen in diesen Böden können auf natürliche Weise Bodengase (Methan und Kohlendioxid) entstehen und bis in die oberflächennahen Bodenschichten aufsteigen, sich insbesondere unter versiegelten/bebauten Flächen anreichern und ggf. in bauliche Anlagen eindringen (siehe Ziffer 5.10.1).

Des Weiteren befinden sich im Bereich des Plangebiets zwei Flächen, die im sogenannten Bodenzustandsverzeichnis bei der zuständigen Dienststelle geführt werden. Es handelt sich zum einen um die Fläche mit der Bezeichnung 6630-051/02 mit der Spezifizierung ERD, die durch Erdaushub oder Bauschutt mit schädlichen Verunreinigungen belastet ist, und zum anderen um die Fläche mit der Bezeichnung 6630-052/00 mit der Spezifizierung LUF, deren Boden durch einwirkende Luftverunreinigungen belastet ist.

Aufgrund der vorliegenden Verunreinigungen ist der Boden im Plangebiet großflächig abzutragen und durch unbelasteten Boden zu ersetzen. Im Bereich der geplanten Bebauung sollen bis zu 35 cm Boden ausgehoben und mindestens 60 cm unbelasteter Boden aufgebracht werden.

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet ist mit Bombenblindgängern zu rechnen.

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung – KampfmittelVO) vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Vor Eingriffen in den Baugrund oder vor Beginn eines Bauvorhabens muss der jeweilige Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, gestellt werden.

3.2.5 Schutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Schutzgebiete (zum Beispiel nach Bundesnaturschutzgesetz [BNatSchG] vom 29. Juli 2009 [BGBl. I S. 2542], zuletzt geändert am 4. März 2020 [BGBl. I S. 440], Hamburgischem Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes [HmbBNatSchAG] vom 11. Mai 2010 [HmbGVBl. S. 350, 402], zuletzt geändert am 24. Januar 2020 [HmbGVBl. S. 92], Wasser- und Hochwasserschutzgebiete, Bodenschutzgebiete) vorhanden.

3.2.6 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Baumgruppen. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369) (siehe Ziffer 5.13.1).

3.2.7 Arten- und Biotopschutz

Die Regelungen zum Artenschutz nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Das Vermeidungsgebot ist anzuwenden, auch wenn keine Ausgleichspflicht besteht.

Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden. Zum Artenschutz wurde auf Basis konkreter Bestandserhebungen ein Gutachten erstellt.

3.2.8 Bodenordnung

Im Jahre 2008 wurde – noch auf der Grundlage des Bebauungsplans Wilhelmsburg 81 – seitens der zuständigen Dienststelle ein Umlegungsverfahren mit der Bezeichnung U 353 eingeleitet.

Auch für die Realisierung der neuen städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 sind die Grundstücke für die mit dem Bebauungsplan verfolgten, neuen Ziele zukünftiger baulicher und sonstiger Nutzungen unzweckmäßig gestaltet und werden durch das bestehende Umlegungsverfahren entsprechend neu geordnet. Hierdurch sollen unter anderem die erforderlichen Erschließungsflächen bereitgestellt und nach Lage, Form und Größe zweckmäßig Grundstücke geschaffen werden. Bereits vor Rechtskraft des Bebauungsplans und der damit erst möglichen hoheitlichen Festsetzung von Umlegungsregelungen wird gemäß § 76 BauGB die Vorwegnahme von Entscheidungen herbeigeführt. Dies geschieht bei einzelnen Grundstücken, die relevant für die Umsetzung der Baukonzeption sind.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Die folgenden Untersuchungen und Gutachten wurden für das Plangebiet im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 erstellt bzw. herangezogen:

- Schattenwurfprognose für eine Windenergieanlage am Standort Hamburg-Georgswerder vom 27. Oktober 2010
- Depositionsbelastung und Abschätzung der zukünftigen Schadstoffeinträge in den Boden über den Luftpfad vom 23. Juni 2014

- Bodengutachten vom 15. Oktober 2014
- Bodengutachten zur Untersuchung der geplanten Grünflächen vom 13. Oktober 2017
- Kampfmittelsondierungskonzept vom 10. Oktober 2014
- Baumbestandsbeurteilung vom 4. März 2016
- Arten- und biotopschutzfachliches Gutachten vom 28. November 2017
- Inaussichtstellung der artenschutzrechtlichen Ausnahme vom 17. August 2018
- Dokumentation der CEF-Maßnahmen vom 04. Dezember 2018, aktualisiert am 17. Januar 2020
- Schalltechnische Untersuchung vom 4. März 2019
- Entwässerung – Ermittlung der zulässige Drosselabflusspenden vom 9. Februar 2016
- Nachweis der Entwässerung auf der Basis des Funktionsplans und Bebauungsplan-Entwurfs Wilhelmsburg 97 in der Fassung vom 17. April 2019
- Dokumentation zur ökologischen Baubegleitung vom 18. Februar 2019
- Bodengutachten – Ergänzende Untersuchung zur geplanten Grünfläche Nord vom 22. März 2019
- Kurzstellungnahme zum Baumerhalt bei Bodenaustausch/-erhalt vom 4. April 2019
- Überprüfung des Plangebiets auf Laubfroschvorkommen vom 03. Dezember 2019
- Klärung potentieller Vorkommen streng geschützter Tierarten nach FHH-Richtlinie, hier: Scharlachkäfer vom 16. Dezember 2019

3.3.2 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm (Fortschreibung 2018)

Die Fläche ist Teil des Bezirklichen Wohnungsbauprogramms und soll für die Zielgruppe der (jungen) Familien überwiegend mit Einzel-, Doppel-, Reihen- und kleinen Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

Programmplan Wilhelmsburg

Der Programmplan Wilhelmsburg von Juni 1983 stellt für das Plangebiet reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,6 dar. Entlang des Niedergeorgswerder Deichs wird in einem 40 m breiten Streifen allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Weiterhin ist ein Pumpwerk dargestellt sowie Wegeverbindungen entlang der Rahmwerder Straße und der Buschweide. Für den Bereich nördlich der Rahmwerder Straße wird Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Grund-, Haupt- und Realschule dargestellt.

Landschaftsrahmenplan

Zusätzlich zu den Darstellungen des Programmplans werden im Landschaftsrahmenplan Wilhelmsburg von Juni 1983 reines Wohngebiet sowie Einzelhausbauweise mit einem Anteil von 25 bis 55 vom Hundert (v.H.) privatem Grün dargestellt. In einem 40 m-Streifen entlang des Niedergeorgswerder Deichs ist allgemeines Wohngebiet mit 20 v.H. öffentlich zugänglichem Grün dargestellt. Eine zusätzliche Wegeverbindung verläuft an der westlichen Plangebietsgrenze an der Brackwettern.

Rahmenkonzept „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ (2014)

Mit dem Rahmenkonzept „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ sind die übergeordneten planerischen Ziele für Wilhelmsburg getroffen worden. Inhaltliche Zielsetzungen sind ein Wohnungsbau mit Mut zum Experiment, die städtebaulich innovative Integration neuer Arbeitsstätten, die Entwicklung familiengerechter und altersgemischter Wohnformen und eine Aufwertung ohne Verdrängung. Von Bedeutung ist die Berücksichtigung der Themen Wasser und Grün, Architektur und Baukunst, intelligente Infrastruktur. Im Rahmen des Sprungs über die Elbe soll bürgerliches Engagement gefördert und eine neue Verfahrenskultur erprobt werden. Die kulturelle Vielfalt des Stadtteils soll dabei als Chance verstanden und genutzt werden.

Das Plangebiet ist innerhalb des Konzepts als Projekt der Siedlungsentwicklung in Ergänzung zu der bestehenden Hövel-Siedlung gekennzeichnet.

Vertrag für Hamburg

Die Entwicklung des Wohnstandorts Georgswerder steht im Kontext mit dem Senatsprogramm zur Entwicklung des Wohnungsbaus (seit 2011 jährlich Baugenehmigungen für 6.000 Wohnungen; seit dem neu geschlossenen Bündnis für das Wohnen vom 7. Juni 2016 Baugenehmigungen für 10.000 Wohnungen pro Jahr) und ist insbesondere auch im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung und Aufwertung des Stadtteils Wilhelmsburg und des Ortsteils Georgswerder bedeutsam. So sollen mindestens 30% des zu erstellenden Geschosswohnungsbaus im öffentlich geförderten Wohnungsbau geschaffen werden.

IBA Hamburg GmbH

Das Gebiet ist in den Senatsbeschluss Nr. 2013/02886 – „Beauftragung der IBA Hamburg GmbH mit der Entwicklung von Gebieten auf den Elbinseln sowie Zustimmung zur Erweiterung des Geschäftsfeldes und des Geschäftszwecks der IBA Hamburg GmbH“ vom 26. November 2013 und in den Senatsbeschluss Nr. 2014/02753 – „Weiterentwicklung von fünf Gebieten auf den Elbinseln durch die IBA Hamburg GmbH“ vom 9. Dezember 2014 aufgenommen, deren Zielsetzung jeweils eine beschleunigte Entwicklung der Wohnungsbauvorhaben auf den Elbinseln durch die IBA Hamburg GmbH ist.

Zukunftsbild Georgswerder 2025

Das Zukunftsbild Georgswerder 2025 sieht für das Plangebiet vorrangig eine Bebauung entlang des Deiches vor, die konzeptgemäß vorzugsweise mehrgeschossig auszugestaltet ist. Das Plangebiet wird im Zukunftsbild als Schwerpunktbereich zur Schaffung von neuem Wohnraum dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen das bisherige Blatt 1 des Plangebiets Wilhelmsburg 81, welches im Norden von der Rahmwerder Straße, im Westen von der Brackwettern, im Süden vom Privatweg der sogenannten Buschweide und im Osten von der Straße Nieder-georgswerder Deich eingegrenzt wird. Das Plangebiet ist insgesamt geprägt von einem Wechsel verschiedener Landschaftselemente sowie lückenhafter, heterogener (Wohn-) Bebauung entlang der Straßen.

Im Plangebiet befindet sich in Teilen eine lockere Bebauung, die sich zum Niedergeorgswerder Deich im Osten des Plangebiets verdichtet. Die Gebäude dienen insgesamt überwiegend dem Wohnen, es finden sich jedoch auch noch die folgenden Nutzungen:

- nördlich der Rahmwerder Straße befindet sich das Gelände der Grundschule Rahmwerder Straße als Außenstelle der Elbinselschule in der Krieterstraße, das teilweise im Plangebiet belegen ist,
- im Nordosten befinden sich ein kleines Betriebsgrundstück (Schmutzwasser-Pumpwerk) von Hamburg Wasser sowie ein Wohnhaus mit Elektrotechnikbetrieb,
- am Niedergeorgswerder Deich 79 nördlich der Straße Langenhövel liegt die Kita „Deichpiraten“ mit circa 45 Plätzen (im September 2014 eröffnet),
- am Niedergeorgswerder Deich befindet sich der Hotel- und Gastronomiebetrieb „Kupferkrug“, welcher auch eine Funktion als Versammlungsstätte für den Stadtteil hat und
- im Süden des Plangebiets liegt ein zur Herstellung von Speiseeis sowie zum Abstellen der für den Eis-Vertrieb genutzten Eiswaagen genutztes Wohngrundstück.

Der Nordwesten des Plangebiets ist von Gehölzflächen geprägt. Teile davon wurden bis 2008 noch als Kleingartenfläche genutzt und sind seither der Sukzession überlassen. Südlich Langenhövel schließt sich ein von ehemaligen, zwischenzeitlich stark verlandeten Beetgräben durchzogener Grünlandkomplex an, der im südwestlichen Bereich noch als Pferdeweide genutzt wird, während andere Flächen seit einigen Jahren aus der Nutzung genommen wurden. Hier wachsen erste Pioniergehölze auf. Im zentralen Bereich der ehemaligen Grünlandflächen entstand ein circa 2.000 m² großer höherwüchsiger Baumbestand aus überwiegend Pappeln und Erlen.

Am südlichen Rand des Plangebiets finden sich prägende Baumreihen in Form einer Erlenreihe sowie entlang des Niedergeorgswerder Deichs und der Rahmwerder Straße mit vitalen Linden. Markante Einzelbäume sind die beiden alten Silber-Weiden im Südwesten des Plangebiets sowie eine Baumgruppe aus alten Hybridpappeln westlich des Niedergeorgswerder Deichs.

Die Brackwettern hat südlich Langenhövel den Charakter eines nährstoffreichen Grabens mit Stillgewässercharakter, nördlich Langenhövel hingegen ist die Wasserfläche frei von Bewuchs, der Graben ist deutlich tiefer und von den begleitenden Gehölzen überschattet. Ein möglicher Schutzstatus der Brackwettern ist im Rahmen des arten- und biotopschutzfachlichen Gutachtens (Erfassung 2016) umfassend geprüft worden. Gleichlautend mit dem Ergebnis der Hamburger Stadtbiotopkartierung wurde festgestellt, dass das Gewässer als „nährstoffreicher Graben mit Stillgewässercharakter“ nicht unter den gesetzlichen Biotopschutz fällt.

Nördlich der Rahmwerder Straße befindet sich ein Spielplatz. Dieser ist nicht Bestandteil des eingefriedeten Geländes der Grundschule Rahmwerder Straße, liegt höhenmäßig unterhalb der Straße Niedergeorgswerder Deich und wird von dieser durch einen Zaun und einen Baumstreifen abgegrenzt. Dieser Spielplatz soll gemäß Ergebnis des Workshops zum „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ zu einem Quartiersplatz umgestaltet werden und wird deshalb in das Plangebiet einbezogen.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen, der vorgesehenen Parkanlage, den zukünftigen privaten Grünflächen sowie den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Für die Erschließung werden bis zu drei

Netzstationen notwendig. Hiervon ist bereits eine Netzstation am Niedergeorgswerder Deich vorhanden. Diese muss im Rahmen der Bebauung auf dem Grundstück versetzt und in das Bauvorhaben integriert werden.

Des Weiteren gehört das gesamte Plangebiet südlich der Rahmwerder Straße zu den Evakuierungsgebieten ab 7,30 m über NHN. Eine Evakuierung der Bevölkerung ist über die Bushaltestellen der Linie 154 an dem Niedergeorgswerder Deich vorgesehen. Die Busse verkehren in regelmäßigen Abständen zu den S-Bahnen, die zum Hauptbahnhof Hamburg und zum Bahnhof Harburg führen. Von dort werden die Evakuierten durch Busse in Notunterkünfte verteilt. Insbesondere für den Fall von Sturmfluten mit kurzen Vorwarnzeiten werden innerhalb von Wilhelmsburg sogenannte Fluchtburgen eingerichtet. Dazu gehört auch die Elbinselschule an der Rahmwerder Straße 3. Die Fluchtburgen können nicht mit privaten Fahrzeugen angefahren werden.

4. Umweltprüfung

Für die Änderung des Planrechts ist ein neuer Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Die Voraussetzungen für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB sind gegeben, da

- der Bebauungsplan der Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dient,
- die festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO 2017 weniger als 20.000 m² – nämlich etwa 17.500 m² – beträgt,
- durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513, 2521) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 524), unterliegen und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, also der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, bestehen.

Schließlich bestehen auch keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Absatz 1 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432): Östlich und westlich des Plangebietes befinden sich jeweils Betriebsbereiche, die in den Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fallen. Solche Betriebe und schutzbedürftige Nutzungen (z. B. Wohngebiete) sind gemäß § 50 BImSchG einander so zuzuordnen, dass durch schwere Unfälle hervorgerufene Auswirkungen soweit wie möglich vermieden werden.

Für die östlich gelegene Luftzerlegungsanlage der Fa. Air Liquide wurde der ursprünglich von der Fachdienststelle festgelegte Achtungsabstand von 1000 m aufgrund des mittlerweile vorliegenden Gutachtens über eine gleichartige Anlage auf 150 m reduziert.

Für den westlich gelegenen Lagerbetrieb Reher & Ramsden muss ein angemessener Sicherheitsabstand von 100 m berücksichtigt werden.

Das Plangebiet ist im geringsten Abstand ca. 800 m von beiden Betrieben entfernt, sodass es sich außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände befindet. Eine konfliktfreie Zuordnung der Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG wird dadurch gewährleistet.

Die zuständige Dienststelle hat eine Ausnahme nach § 45 Absatz 7 BNatSchG für die Arten Dorngrasmücke und Stieglitz in Aussicht gestellt. Voraussetzung dafür ist, dass die Realisierung einer naturnahen und strukturreichen Begrünung des Umfelds der Bauflächen mit heimischen Arten, ein Erhalt von Großbäumen sowie eine naturnahe und störungsfreie Gestaltung des östlichen Ufers der Brackwettern sichergestellt ist (siehe Ziffer 5.13.5).

Da das Plangebiet in einem landschaftlich und naturschutzfachlich sensiblen Bereich gelegen ist, haben die zuständigen Dienststellen/Behörden vereinbart, gänzlich abgekoppelt vom förmlichen Bebauungsplanverfahren des Bezirksamts, einen entsprechenden Ausgleich durchzuführen.

In diesem Zusammenhang ist es nicht von Belang, dass im alten Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 Eingriffsermittlungen stattgefunden haben bzw. Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt wurden. Der Eingriff durch die im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 geplanten Bauvorhaben hat nicht stattgefunden, sodass auch keine Verpflichtung zur Umsetzung der entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen besteht. Für den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 gelten ausschließlich die Verpflichtungen, die sich aus den Regelungen des § 13 a BauGB ergeben. Dennoch sollen diese seinerzeit festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen als freiwillige Maßnahme außerhalb des Plangebiets durchgeführt werden.

Eine eigenständige Umweltprüfung mit Umweltbericht ist damit nicht erforderlich. Die relevanten Umweltbelange wurden dennoch gutachterlich untersucht, abgewogen und in das Verfahren eingestellt.

5. Planinhalt und Abwägung

Der dem Bebauungsplan zugrunde liegende Funktionsplan basiert auf dem Ergebnis des Gutachterverfahrens „Wohnen und Arbeiten in Georgswerder“ und einer Weiterentwicklung dieser Planung durch die IBA Hamburg GmbH in Abstimmung mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und anderen relevanten Behörden. Der Funktionsplan sieht als übergeordnete Konzeptidee vor, die Sozialstruktur der Bevölkerung vor Ort über Eigentumsbildungsmaßnahmen und die bestehenden Infrastrukturen Georgswerders zu stärken und den Charakter des Stadtteils im Rahmen der identifizierten Themen weiterzuentwickeln.

Hierzu zählt insbesondere, dass die Stadtstruktur entlang des Niedergeorgswerder Deichs im Rahmen des Entwurfs als Rückgrat und Hauptachse des Stadtteils erkannt wurde und weiterentwickelt werden soll. Dementsprechend sieht der Entwurf hier Geschosswohnungsbau und Möglichkeiten zur Ergänzung der Wohnnutzung vor, während in den rückwärtigen Bereichen des Quartiers Reihenhäuser sowie kleinteilige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen sind, die einen Übergang zu der westlich benachbarten Hövel-Siedlung formulieren.

Entlang der Hauptwegeverbindung des Niedergeorgswerder Deichs ergeben sich derzeit zwischen den baulichen Raumkanten zudem immer wieder weite Ausblicke und Sichtbeziehungen in die umgebende Landschaft. Diese Ausblicke prägen die stadträumliche Atmosphäre des Stadtteils maßgeblich und stellen eine Besonderheit Georgswerders dar. Daher sollen im

Rahmen des Entwurfs insbesondere die zu der Nord-Süd-Verbindung des Niedergeorgswerder Deichs verlaufende Ost-West Wegeverbindungen Rahmwerder Straße und Langenhövel als wichtige Wegeverbindungen und der Bereich Buschweide als künftige Grünachse mit weiten Sichtbeziehungen in Querrichtung gestärkt werden. Parallel zu diesen übergeordneten Ost-West-Verbindungen entwickelt der Entwurf zudem ein verschränktes Netz aus Grünräumen, welche die verdichteten Baufelder umgeben, das sich in Form von naturnah gestalteten „Landschaftsfingern“ von der westlich gelegenen Brackwettern in das Wohnquartier zieht und so den Charakter der weiten Sichtbeziehungen in Georgswerder weiterführt. Die „Landschaftsfinger“ sind als wohnungsnah und gemeinschaftlich nutzbare Grünräume konzipiert, die darüber hinaus die Funktion der Wasserretention übernehmen. Zudem sollen vor den Gebäuden grünpregte, gärtnerisch gestaltete Übergangsbereiche entstehen.

Die Erschließung des neuen Quartiers wird über die Bestandsstraßen Niedergeorgswerder Deich, Rahmwerder Straße und Langenhövel sichergestellt, die durch zwei Planstraßen ergänzt werden. Im Norden wird eine neue Querverbindung zwischen Rahmwerder Straße und Langenhövel angelegt (Planstraße A), im Süden ist eine an die Straße Langenhövel anbindende Bügelschließung geplant (Planstraße B). Im Westen des Quartiers wird entlang der Brackwettern ein durchgängiger Landschaftsraum gestaltet, der in Kombination mit einem Schauweg eine zusätzliche Wegeverbindung in Nord-Süd-Richtung bietet.

Im Norden des Quartiers ist am Knotenpunkt Niedergeorgswerder Deich / Rahmwerder Straße ein neuer Quartiersplatz geplant, der im Zusammenspiel mit dem vorhandenen und zu qualifizierenden Spielplatz sowie dem historischen Gebäude auf dem Schulgelände die Chance zur Ausbildung einer Neuen Mitte für das neue Quartier und den Stadtteil Georgswerder bietet. Dieser Ort stellt bereits heute einen der wichtigsten Treffpunkte des Quartiers dar und soll zukünftig als Quartiers- und Spielplatz multifunktional nutzbar sein.

Aufgrund der topographischen Lage der Elbinsel zwischen Norder- und Süderelbe besitzt das Leben mit dem Wasser eine große Bedeutung für Georgswerder. Die umgebenden Landschaftsräume sind stark geprägt von Wettern und kleinen Wasserläufen in Verbindung zur Dove-Elbe. Das Wasser ist nach Niederschlägen auf den Wiesenflächen des Stadtteils aufgrund der langsamen Versickerung noch lange erlebbar. Es nimmt daher auch innerhalb des Entwurfs eine prägende Rolle ein: In die grünen Landschaftsfinger werden großzügige Elemente der offenen Oberflächenentwässerung integriert, in denen das Wasser auch dauerhaft angestaut wird.

Gemäß den Festlegungen des Bündnisses für das Wohnen und dem Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau (Drucksache 2011/01087) bzw. der Fortschreibung von 2016 sollen von den jährlich mindestens 10.000 neu zu genehmigenden Wohnungen 3.000 als geförderte Mietwohnungen gebaut werden, um die Wohnraumversorgung für die Hamburger Bevölkerung im preisgünstigen Segment zu sichern. Es ist daher beabsichtigt, auch von den im Plangebiet entstehenden Wohnungen im Geschosswohnungsbau 30 % als öffentlich geförderte Mietwohnungen zu realisieren.

5.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.1 Allgemeine Wohngebiete

Art der baulichen Nutzung

Um die vorhandene bauliche Nutzung zu sichern sowie die auch zukünftig vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das Plangebiet südlich der Rahmwerder Straße mit Ausnahme eines nordöstlichen Teilbereichs am Niedergeorgswerder Deich „allgemeine Wohngebiete“ (WA) gemäß § 4 BauNVO 2017 fest.

Durch diese Ausweisung leistet das Plangebiet einen Beitrag zur Deckung des aktuellen Wohnraumbedarfs und damit zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete soll insbesondere der Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrüntem Wohnquartieren entsprochen werden. Das Plangebiet bietet sich mit seiner Lage in einem für großstädtische Verhältnisse eher gering verdichteten Stadtteil und der Nähe zu qualitativ hochwertigen Freiflächen in besonderer Weise als Standort für familiengerechtes Wohnen an, ist aber gleichermaßen auch für andere Zielgruppen wie Senioren attraktiv. Das neue Wohngebiet soll somit im Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg eine Abwanderung von Bürgerinnen und Bürgern in die Umlandgemeinden verhindern und die Bildung von Wohneigentum fördern.

Das Plangebiet eignet sich für die angestrebte Nutzung aufgrund der Struktur des Umfelds mit den vorhandenen Wohnnutzungen und der Nähe zu anderen Wohnungsbauprojekten. Im Zusammenspiel mit diesen im Umfeld bereits vorhandenen beziehungsweise in der Entstehung befindlichen oder geplanten Wohnnutzungen wird die Funktionsfähigkeit des Stadtteils und der dortigen Infrastruktur insgesamt gestützt.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird zudem dem Planungsziel entsprochen, eine für die angrenzende, überwiegend vorhandene Wohnnutzung verträgliche Nutzung zu gewährleisten.

Gegenüber der planungsrechtlichen Bestandssituation kommt es durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete in großen Teilen des Plangebiets zu einer moderaten Aufweitung des zulässigen Nutzungsspektrums. Bisher waren in den reinen Wohngebieten in erster Linie Wohnungen zulässig. Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete ist nun zwar gewährleistet, dass auch zukünftig Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich entstehen aber auch Spielräume für eine zeitgemäße, wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung. Die Wohnnutzung kann zum Beispiel durch kulturelle und soziale Einrichtungen ergänzt werden, sofern der Bedarf beziehungsweise eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (zum Beispiel Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.), sowie von Telearbeitsplätzen,

mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Zudem kann dadurch, dass untergeordnete gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen in Wohnungen zulässig sind, eine sehr kleinteilige Funktionsmischung gefördert werden, die zu einer verkehrssparsamen Lebens- und Siedlungsform beiträgt. Innerhalb eines allgemeinen Wohngebiets sind planungsrechtlich zudem kleinere Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, nicht störende Handwerksbetriebe und Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zulässig. Mit der Festsetzung wird daher auch der gesamtstädtischen Zielsetzung einer engeren Verzahnung von Wohnen und Arbeiten entsprochen. Ausnahmsweise können auch Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden, sofern von diesen keine negativen Auswirkungen auf Wohnungen zu erwarten sind.

Durch die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete wird im Plangebiet somit ein relativ breites Nutzungsspektrum zulässig. Darunter befinden sich aber auch Nutzungen, die im Plangebiet keinesfalls entstehen sollen. Es handelt sich hierbei um Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die ausnahmsweise im allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Diese werden in § 2 Nummer 1 der Verordnung ausgeschlossen:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 2 Nummer 1 der Verordnung).

Planerisches Ziel ist, die Wohnnutzung im Quartier zu stärken und vor Verdrängung durch gewerbliche Nutzungen zu schützen. Hotels und Pensionen bieten nur temporäre Formen der Unterbringung an, tragen allerdings nicht zu einer stabilen und weitgehend konstanten Bewohnerschaft des Quartiers bei. Die Entstehung von Nachbarschaften und die Identifikation mit dem Wohnumfeld sind aber insbesondere für in relativ kurzen Zeiträumen entstehende und nicht über Jahrzehnte langsam wachsende Quartiere wichtig. Mit der Ansiedlung von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, die in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig wären, können auch erhebliche Störungen verbunden sein, die in aller Regel mit der Größe des Betriebs zunehmen. Zum Beispiel lassen Betriebe des Beherbergungsgewerbes eine spürbare Zunahme des nächtlichen Verkehrs durch spät anreisende Gäste erwarten. Aus den genannten nutzungsstrukturellen und umweltrelevanten Gründen wird daher diese Nutzung im allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes werden allerdings im urbanen Gebiet zugelassen, um den dort bestehenden Hotel- und Gastronomiebetrieb „Kupferkrug“ abzusichern (siehe Ziffer 5.1.2).

Auch die gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO 2017 in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe werden ausgeschlossen, um sicherzustellen, dass an dieser für den Wohnungsbau prädestinierten Stelle möglichst viele Wohnungen errichtet werden und Wohnraum nicht zweckentfremdet wird. Der Ausschluss von Gewerbebetrieben erfolgt auch vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Entwicklung eines möglichst verkehrsberuhigten Wohnquartiers. Gewerbebetriebe generieren nutzungsbedingt (Angestellten- und Kunden-) Verkehre, die im Plangebiet nicht gewünscht sind. Zudem haben die Gewerbebetriebe im Allgemeinen andere Flächen-, Grundrissbedarfe und hochbauliche Bedarfe und Anforderungen, die mit der Planung nicht vereinbar sind. Deshalb sind sie an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

Die sonst in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Funktionsmischung bzw. den Quartierscharakter gefährden könnten. Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung erfolgen, die in ihrer Dichte und Struktur der angrenzenden Wohnbebauung entspricht. Folglich sind an diesem Standort flächenintensive Betriebe städtebaulich nicht erwünscht. Insbesondere Gartenbaubetriebe sind im Plangebiet aufgrund ihrer nichtbaulichen Typik bei gleichzeitig hohen Flächenbedarfen nicht vertretbar und sollen deshalb unzulässig sein.

Tankstellen können durch ihren häufig 24-stündigen Betrieb erhebliche Störpotenziale für die geplante Wohnnutzung mit sich bringen. Durch ihren Ausschluss wird daher möglichen Störungen und Beeinträchtigungen durch Lärm- und Schadstoffimmissionen in Folge des Kunden- und Lieferverkehrs vorgebeugt. Tankstellen sind zudem unerwünscht, weil sie sich nicht in die beabsichtigte Bebauung integrieren lassen und somit das Stadtbild deutlich entwerten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Gebäude nicht mehr – wie im bislang geltenden Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 – flächig, sondern entsprechend des Funktionsplans überwiegend baukörperartig durch Baugrenzen festgesetzt. Sie sichern planungsrechtlich die angestrebte Struktur mit den zwischen den Landschaftsfingern liegenden durchgrünter Innenbereichen zwischen den Gebäuden ab, um die sich Reihenhäuser – teilweise mit Kopfbauten – und Einzelhäuser gruppieren. In den Randbereichen des Quartiers, insbesondere dem westlichen Abschluss zur benachbarten, kleinteiligen Hövel-Siedlung, bilden Einzelhausgruppen einen harmonischen Übergang zu den benachbarten Bestandsgebäuden und Grünräumen. Die entlang der Brackwettern im bisherigen Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 dicht am Landschaftsraum festgesetzten Bauflächen werden deutlich zurückgenommen zu Gunsten von differenzierten Baukörperausweisungen. In den Bereichen mit Bestandsbebauung im Südosten des Plangebiets und nördlich der Straße Langenhövel (Flurstücke 982, 983) werden durch weitere Baukörperausweisungen zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Die Erschließung der Bauplätze am Niedergeorgswerder Deich kann über Pfeifenstielanbindungen zur öffentlichen Straße sichergestellt werden.

Hinsichtlich der vorgesehenen Gebäudebreiten und -tiefen werden – je nach Haustyp – differenzierte Festsetzungen getroffen: Für die Einzelhäuser 9 bzw. 10 m Breite, für die Doppel- und Reihenhäuser 12 m Tiefe, für die Kopfbauten der Reihenhäuser und die Geschosswohnbauten 14 m Tiefe. Mit diesen Festsetzungen wird eine hinreichende Flexibilität für die bauliche Umsetzung gewahrt, da die Funktionsplanung jeweils Haustypen mit jeweils um 1 m bis 1,50 m geringerer Gebäudetiefe vorsieht.

Für das Baugrundstück südlich der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel wird abweichend von den im Übrigen überwiegend baukörperbezogenen Regelungen ein flächiges Baufenster festgesetzt, da hier bereits im Gutachterverfahren zwei verschiedene Bebauungsmöglichkeiten in Betracht gezogen wurden: Ein sich nach Südosten zum Straßenraum öffnender Winkelbau mit einem kleinen Vorplatz oder zwei Zeilen in Ost-West-Richtung, wie derzeit im Funktionsplan-Entwurf dargestellt. Es soll jedoch auch eine zu beiden Straßen parallele Bebauung mit Eckbetonung möglich sein, um optional einen noch wirksameren Schutz vor Straßenverkehrslärm durch einen ruhigeren Innenbereich zu erreichen. Da keine der mögli-

chen Varianten städtebauliche Spannungen auslösen würde und zudem immer eine Integration in die übrige Bebauungsstruktur gewährleistet werden kann, wird hier eine Baufeldausweisung getroffen, die alle Optionen für eine Bebauung offenhalten kann bzw. soll.

Für die überwiegend durch Bestandsgebäude geprägten Bereiche im nordwestlichen Abschnitt der Straße Langenhövel und im südlichen Teil des Niedergeorgswerder Deichs erfolgen baukörperähnliche Festsetzungen, die sich in der Regel an den im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 getroffenen Festsetzungen orientieren. Lediglich im nordwestlichen Abschnitt der Straße Langenhövel wird die bislang bis nahe an die Brackwettern heranreichende Bauflächenausweisung zurückgenommen, um hier zu dem westlich und insbesondere nördlich angrenzenden Landschaftsraum (Wäldchen) einen Übergangsbereich zu schaffen. Durch die im Vergleich zu den stark an den geplanten Baukörpern orientierten Baugrenzen in den Neubaubereichen werden durch die Baugrenzen in den überwiegend durch Bestandsgebäude geprägten Bereichen größere Spielräume geschaffen, die in Teilen den Bestand absichern, mit Tiefen zwischen 11 und 20 m aber auch unterschiedliche Formen der Neubebauung ermöglichen, sodass langfristig städtebaulich verträgliche Spielräume für die Entwicklung des Quartiers eröffnet werden.

Durch die festgesetzten Baugrenzen werden jedoch nicht alle Bestandsbauten vollständig abgesichert. Die betroffenen Gebäude werden somit auf Bestandsschutz zurückgesetzt. Sie können zunächst unverändert genutzt und erhalten bleiben. Eine Verpflichtung zur Ausnutzung der neuen Baugrenzen besteht nicht. Es ist durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nun aber nicht mehr möglich, die Bestandsgebäude wesentlich zu ändern. Sollen bauliche Änderungen vorgenommen werden, darf für diese keine bauordnungsrechtliche Genehmigung erforderlich sein und die Identität des Gebäudes darf nicht berührt werden (keine Nachberechnung der Standfestigkeit). Der mit baulichen Änderungen verbundene Aufwand darf zukünftig nicht vergleichbar mit einem Neubau sein. Die Baugrenzen sind mit der Grundeigentümerschaft im Plangebiet bereits vorabgestimmt. Die Interessen der Grundeigentümer werden zudem im Umlegungsverfahren berücksichtigt.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Treppenhäuser, Balkone, verglaste Vorbauten und Terrassen, da sie keine Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 2017 sind und außerhalb der Baugrenzen nicht verwirklicht werden können.

Um hinsichtlich der festgesetzten Baugrenzen, die bereits eine gewisse Flexibilität bieten (siehe oben), für diese Bauteile einen noch größeren gestalterischen Spielraum für die hochbauliche Feinplanung zu schaffen, sollen die festgesetzten Baugrenzen durch Nebenbauteile überschritten werden können. Um dies zu ermöglichen und zugleich den städtebaulichen Entwurf in seiner hochbaulichen Raumwirkung nicht zu gefährden, trifft der Bebauungsplan hierzu eine detaillierte Festsetzung.

Zur Schaffung hochwertiger Wohnungen nach heutigem Standard sollen den einzelnen Wohneinheiten private Freiräume (Balkone, Loggien, Terrassen mit Sichtschutzwänden) zugewiesen werden. Während die Geschosswohnungen Balkone erhalten sollen, sollen für die Erdgeschosswohnungen und übrigen Wohngebäude Terrassen ermöglicht werden. Die genannten Elemente können im Bebauungsplan jedoch nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung gesichert werden, da ihre konkrete Lage noch nicht abschließend bekannt ist und

jeweils erst im Rahmen der Hochbauplanung entwickelt wird. Dies gilt gleichermaßen für untergeordnete Bauteile wie Erker oder Treppenhäuser. Es sollen daher Spielräume für ihre genaue Anordnung und Dimensionierung verbleiben. Der Bebauungsplan setzt daher fest:

An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände um bis zu 1,5 m auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge jedes Geschosses und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen und Kellerersatzräume um bis zu 3 m zulässig (§ 2 Nummer 3 der Verordnung).

Durch die festgelegten Größenbeschränkungen wird sichergestellt, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und Terrassenanlage bzw. Balkonen usw. in den Proportionen angemessen ist. Sie ermöglichen jedoch gleichzeitig jeweils für den herkömmlichen Wohnungs-/Reihenhausbau nutzbare und angemessene Größen für untergeordnete Gebäudeteile wie Balkone, Loggien, Sichtschutzwände, Erker und Treppenhausvorbauten.

Die Beschränkung auf maximal ein Drittel der jeweiligen Fassadenlänge stellt sicher, dass alle in der Festsetzung benannten Gebäudeteile als untergeordnete Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Für Terrassen erfolgt lediglich eine Beschränkung der Terrassentiefe. Durch die Festsetzung wird eine außerhalb der Baugrenzen gelegene Terrasse mit einer Tiefe von bis zu 3 m ermöglicht. Sofern der Baukörper hinter der Baugrenze zurückbleibt, ist auch eine tiefere Terrasse zulässig. Jedoch wurde mit 3 m Überschreitungsmöglichkeit ein Maß gewählt, das auch bei einer vollständig außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Terrasse eine problemlose und großzügige Anordnung des Terrassenmobiliars ermöglicht. Eine Beschränkung in der Breite bezogen auf die jeweilige Fassadenlänge erfolgt nicht, da Terrassen städtebaulich kaum wirksam werden. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenzen im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten erhalten.

Die Überschreitungsmöglichkeiten der Baugrenzen gelten nur für die straßenabgewandten Gebäudeseiten, damit einerseits die rückwärtigen Gebäudeteile mit ihren individuellen und privaten Außenräumen flexibel gestaltet werden können und andererseits für die zur Straße gelegenen oder von der Straße einsehbaren Fassaden aus stadtgestalterischen Gründen eine homogene, lineare Straßenflucht erreicht wird.

Die Festsetzung gilt auch für das urbane Gebiet (siehe Ziffer 5.1.2).

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Für die im Quartier geplanten Geschosswohnungsbauten, insbesondere entlang des Niedergeorgswerder Deichs und südlich angrenzend an die Rahmwerder Straße und der Straße Langenhövel angrenzend, sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig, um hier eine stärkere Belebung und Verdichtung zu erreichen. Am Niedergeorgswerder Deich ist ein Geländeversprung vorhanden. Für die Bemessung der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse ist wie allgemein üblich auch hier die natürliche Geländeoberfläche der Baugrundstücke maßgebend.

Mit Ausnahme von zwei Baufenstern südlich der Ecke Langenhövel / Niedergeorgswerder Deich soll bei allen viergeschossigen Gebäuden das oberste Geschoss jeweils als zurückgesetztes Geschoss ausgeführt werden:

Sofern in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen die als Höchstmaß festgesetzte Geschosszahl ausgeschöpft wird, ist das oberste Vollgeschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2 m von der Hauptfassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen (§ 2 Nummer 4 Satz 1 der Verordnung).

Neben einigen dreigeschossigen Gebäuden am Niedergeorgswerder Deich werden für alle übrigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Teilen soll oberhalb dieser festgesetzten Vollgeschossigkeit noch ein weiteres, als Nicht-Vollgeschoss ausgebildetes Dachgeschoss entstehen, in den anderen Bereichen sollen oberhalb keine weiteren Geschosse entstehen dürfen. Um diesbezüglich eine eindeutige Regelung zu treffen, setzt der Bebauungsplan fest:

Oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen keine weiteren Geschosse zulässig (§ 2 Nummer 4 Satz 2 der Verordnung).

Die in Teilbereichen festgesetzten zurückgesetzten Geschosse sowie der Ausschluss oder die Zulässigkeit von Nicht-Vollgeschossen entsprechen dem siegreichen städtebaulichen Konzept aus dem Gutachterverfahren und sollen insbesondere zu einer kleinteiligen, gestalterisch ansprechenden Gliederung der Gebäude beitragen. Insbesondere durch die zurückgesetzten Geschosse ergibt sich außerdem eine gute Wohnqualität durch die Möglichkeit der Anordnung von Dachterrassen. Durch die höheren Geschossigkeiten am Niedergeorgswerder Deich, der Straße Langenhövel und der Rahmwerder Straße ergibt sich zudem eine städtebauliche Verdichtung, die diese wichtigen Verbindungen akzentuiert. Dahingegen tragen die niedrigeren Geschossigkeiten im übrigen Plangebiet zu einem angemessenen Übergang zu den umgebenden Bestandsgebieten bei.

In den mit „(E)“ bezeichneten Teilbereichen des Plangebiets sind ergänzend zur Zahl der Vollgeschosse auch absolute Gebäudehöhen festgesetzt: So sind bei den geplanten Einzelhäusern am Südwestrand des Plangebiets im Übergang zur Hövel-Siedlung nur Satteldächer mit einer Firsthöhe von max. 8,5 m und einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung; siehe auch Ziffer 5.9). Es wird somit gewährleistet, dass keine überhohen Dachgeschosse ausgebildet werden und die neuen Gebäude einen angemessenen Übergang zu der vorhandenen Bebauung formulieren.

Insgesamt sollen die differenziert festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen – in Verbindung mit den jeweils festgesetzten Dachformen (siehe Ziffer 5.9) – zwischen den Bestandsbauten, dem erwünschten kleinteiligen Maßstab der Höhe und einer möglichst hohen Dichte für die verbesserte Wirtschaftlichkeit der Bau- und Erschließungsmaßnahmen vermitteln.

Bauweise

Die Planung sieht eine große Vielfalt an Angeboten von Geschosswohnungsbau, über Reihenhäuser und Doppelhäuser bis hin zu Einzelhäusern, vor. Diese wird durch entsprechende Festsetzungen zur Bauweise (E, D und Rh) im Bebauungsplan abgesichert. Die dezidierte Festlegung der jeweiligen Bautypologie ist zum einen zur zweifelsfreien Absicherung der Inhalte des Funktionsplans erforderlich und zudem wichtig, um die bauliche Nutzungsdichte planungsrechtlich zu steuern. So wären insbesondere in den für Reihenhäuser vorbehaltenen Baufeldern auch kleine Geschosswohnungsbauten mit einer deutlich höheren Anzahl von

Wohneinheiten realisierbar. In diesem Fall entstünde jedoch eine zu hohe Nutzungsdichte, die insbesondere mit der geplanten Herrichtung der Straßenverkehrsfläche als Mischverkehrsfläche unvereinbar wäre.

Grundflächenzahl

In den allgemeinen Wohngebieten wird die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) in Abhängigkeit von dem jeweiligen Zuschnitt des Baugrundstücks überwiegend auf 0,3 bzw. 0,4 festgesetzt. Es ist somit eine Bebauung von 30 % respektive 40 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch Gebäude sowie unmittelbar zu dieser Hauptanlage hinzuzurechnende Gebäudeteile, wie Terrassen, zulässig. Lediglich im Süden des Plangebiets wird für einen kleinen Bereich im Bestand eine GRZ von 0,2 festgesetzt. Aufgrund der rückwärtigen Lage soll hier auch zukünftig keine wesentliche zusätzliche Verdichtung zulässig sein.

Das nach § 17 Absatz 1 BauNVO 2017 zulässige Maß der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird damit teilweise voll ausgeschöpft, überwiegend jedoch nicht überschritten (siehe unten). Die festgesetzten Grundflächenzahlen sind erforderlich, um die Realisierung der Gebäude entsprechend des Funktionsplans und einschließlich aller Balkone, Loggien und Terrassen, die ebenfalls auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind, zu ermöglichen.

Auf einem Baugrundstück an der Straße Langenhövel wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze von 0,4 gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO 2017 wird damit punktuell überschritten. Es ist auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO 2017 zudem eine Versiegelung für Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,75 zulässig.

Des Weiteren werden gesonderte Regelungen zur GRZ für Reihenmittelhäuser getroffen:

Für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihenmittelhäuser) errichtet werden, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 2 Nummer 5 Satz 1 der Verordnung).

Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan ergänzend fest, dass im Bereich der Reihenmittelhäuser weitere Überschreitungen für Nebenanlagen zulässig sind. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO 2017 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamtversiegelung von 80 % der gesamten Grundstücksfläche; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Angesichts der festgesetzten GRZ von 0,2, 0,3 und 0,4 ist im Plangebiet also eine Überschreitung bis zu einer GRZ von 0,3, 0,45 bzw. 0,6 zulässig. Dieses Maß ist überwiegend auskömmlich, um alle erforderlichen baulichen Anlagen zu errichten. Für den Bereich der Reihenmittelhäuser mit einer festgesetzten GRZ von 0,6 wäre eine Überschreitung bis zu der Kappungsgrenze von 0,8 zulässig. Aufgrund der ohnehin schon hohen GRZ in diesem Bereich, soll die zusätzliche Versiegelung jedoch auf das absolut erforderliche Mindestmaß beschränkt werden. Es wird daher eine gesonderte Festsetzung getroffen:

Darüber hinaus ist für diese Grundstücke eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig (§ 2 Nummer 5 Satz 2 der Verordnung).

Für die in den allgemeinen Wohngebieten gelegenen 31 Reihenmittelhäuser wird somit ebenfalls die Dichteobergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO 2017 überschritten. Für die voraussichtlich zwei Reihenmittelhäuser im urbanen Gebiet gilt dies nicht, da hier die Dichteobergrenze von 0,8 anzusetzen ist.

Abgesehen von dem Geschosswohnungsbau kommt es durch die ermöglichten GRZ-Werte im Zusammenspiel mit den festgesetzten Geschossigkeiten zu keiner Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO festgelegten Obergrenze für die Geschossflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten von 1,2. Bei dem Geschosswohnungsbau, für den eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird, wird eine Geschossflächenzahl von bis zu 2,0 erreicht.

Städtebauliche Gründe im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO, die diese Überschreitungen erforderlich machen, ergeben sich aus folgenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

Reihenmittelhäuser werden grundsätzlich auf relativ kleinen Grundstücken errichtet, da das jeweilige Grundstück nur die Breite des Gebäudes aufweist. Dies ist auch im vorliegenden Fall, mit Grundstücksbreiten zwischen 5 und 6 m, und angesichts des Ziels insbesondere auch kostengünstigen Wohnraum zu errichten im Zusammenspiel mit den derzeitigen Grundstückspreisen, städtebaulich geboten. Sollen nicht unverhältnismäßig tiefe Grundstücke ausgebildet werden, kommt es daher bei der Bauform des Reihenmittelhauses insbesondere im Falle der Realteilung von Reihenzeilen in einzelne Grundstücke somit immer zu sehr hohen GRZ-Werten. Dies ist auch im vorliegenden Fall so, sodass durch die Festsetzung § 2 Nummer 5 Satz 1 der Verordnung eine entsprechende Bebauung ermöglicht werden soll.

Bei dem Gebäude an der Straße Langenhövel, für das eine GRZ von 0,5 festgesetzt wird, handelt es sich um eine städtebauliche Sonderform. An dieser Stelle wird am nördlichen Ende einer Reihenhauszeile ein Mehrfamilienhaus als größerer Kopfbau ausgebildet, der jedoch – u.a. aufgrund der unmittelbar angebauten Reihenhauszeile – nur einen verhältnismäßig kleinen Grundstücksanteil zugeschlagen bekommt. An dieser Stelle soll im Zusammenspiel mit den Eckgebäuden am Niedergeorgswerder Deich und dem gegenüberliegenden Sonderbaustein Soziale Einrichtung eine städtebauliche Akzentuierung ausgebildet werden, die durch ein Reihenendhaus nicht entstehen würde. Die Straße Langenhövel soll baulich gefasst werden und nicht durch den Randbereich eines privaten Gartens begleitet werden. Zudem soll die Einmündungssituation in die Planstraße B akzentuiert werden.

Um die städtebaulich gewünschte Gebäudekonfiguration inkl. der zum Hauptbaukörper gehörigen Terrassen und Nebenanlagen auch im Falle der Realteilung zu ermöglichen, ist eine Grundflächenzahl von bis zu 0,6 bzw. 0,5 für die Hauptbaukörper sowie 0,7 bzw. 0,75 für die Nebenanlagen erforderlich, die durch die Festsetzung in der Planzeichnung und in § 2 Nummer 5 der Verordnung ermöglicht wird.

In Hinblick auf die Auswirkungen, die durch die erhöhte GRZ entstehen, ist im Wesentlichen die geplante Reihenhausbebauung einer potenziell auch alternativen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern gegenüberzustellen. Denn während - wie beschrieben - eine Reihenhausbebauung im Bereich der Mittelhäuser nahezu immer mit einer Überschreitung der Dichteobergrenze des § 17 BauNVO einhergeht, könnte bei einer alternativen Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern bei gleichen Grundstückszuschnitten und unter Reduktion der Anzahl der Wohneinheiten, die Dichteobergrenze eingehalten werden. Durch die ermöglichte GRZ kommt es somit im Plangebiet punktuell zu einer starken baulichen Verdichtung,

durch die eine erhöhte Anzahl von Wohneinheiten ermöglicht wird. Diese Verdichtung gegenüber dem zuvor geltenden Planrecht des Bebauungsplans Wilhelmsburg 81 stellte den wesentlichen Planungsanlass für das Planverfahren und damit das vorrangige städtebauliche Ziel der Planung dar. Nichtsdestotrotz resultieren aus der baulichen Dichte und der erhöhten Anzahl von Wohneinheiten auch eher nachteilige Auswirkungen, die bei einer mit den Dichteobergrenzen des § 17 BauNVO konformen Bebauung etwa mit freistehenden Einfamilienhäusern nicht auftreten würden.

Aus der Überschreitung der durch die BauNVO vorgegebenen Dichtewerte resultieren unter dieser Prämisse folgende Auswirkungen:

Der vorliegende Funktionsplan zeigt, dass anstelle von sechs Reihenhäusern zwei freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden könnten. Anstelle von etwa 48 in den allgemeinen Wohngebieten geplanten Reihenhäusern (davon 31 Reihemittelhäusern) im Plangebiet wären bei Realisierung von freistehenden Einfamilienhäusern rechnerisch demnach überschlägig 16 Wohneinheiten möglich, sodass von einer entsprechend niedrigeren Zahl privater Pkw im Plangebiet auszugehen wäre.

Durch die bei einer Reihenhausbauweise höhere Anzahl der Wohneinheiten erhöht sich das Verkehrsaufkommen dahingegen leicht. Es kommt somit auch zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrslärmbelastung und zu einem geringfügig vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen.

Zudem ist die Versiegelung aufgrund der erhöhten GRZ bei der geplanten Reihenhausbauweise geringfügig höher als bei einer Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern. Bei einer Einfamilienhausbebauung mit einer im Allgemeinen Wohngebiet maximal zulässigen GRZ von 0,4 und einer auf der Grundlage von § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO 2017 zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen bis 0,6 könnten bis zu 60% der Grundstücke versiegelt werden. Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben diesbezüglich bei den Reihemittelhäusern 10% (maximale GRZ von 0,7) bzw. bei dem Geschosswohnungsbau 15 % mehr (maximal GRZ von 0,75). Angesichts der relativ kleinen Grundstücke handelt es sich dabei jedoch auf das gesamte Plangebiet bezogen nur um wenige Quadratmeter, die zusätzlich versiegelt werden. Überschlägig ist bei etwa 200 m² großen Grundstücken und etwa 48 Reihenhäusern von insgesamt 9.600 m² Grundstücksfläche auszugehen. Aus der Differenz zwischen einer GRZ von 0,7 bei den Reihenhäusern und von 0,6 bei einer alternativen Bebauung derselben Grundstücksfläche mit freistehenden Einfamilienhäusern, kommt es also zu einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 960 m². Das für den Geschosswohnungsbau vorgesehene Grundstück ist etwa 530 m² groß. Es können demnach bei einer GRZ von 0,75 insgesamt knapp 400 m² Grundstücksfläche versiegelt werden. Gegenüber einer GRZ von 0,6 stellt dies eine zusätzliche Versiegelung von etwa 80 m² dar.

Für diese Flächen ist mit zusätzlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Wasser gegenüber einer mit § 17 BauNVO konformen Bebauungsdichte auszugehen. Es kommt durch die zusätzliche Versiegelung insbesondere zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen und zu einer verminderten Versickerung. Durch die geringfügig höhere Dichte stehen langfristig in den betroffenen Baufeldern zudem geringere Flächenanteile für eine Begrünung zur Verfügung. Dadurch wird auch der Lebensraum für Tiere und Pflanzen gegenüber einer mit der Dichteobergrenze des § 17 BauNVO konformen Bebauung in den betroffenen Bereichen leicht reduziert.

Diese Auswirkungen sind in allen zehn Baufeldern (neun Reihenhauszeilen und ein Geschosswohnungsbau), in denen Überschreitungen der Dichteobergrenze des § 17 BauNVO zulässig sind, in etwa gleich. Es kommt im Vergleich zu einer dem § 17 Absatz 1 BauNVO entsprechenden Bebauung jeweils zu einer zusätzlichen Versiegelung von etwa 100 m² bei den Reihenhauszeilen bzw. 80 m² beim Geschosswohnungsbau. Diese Mehrversiegelung ist relativ gleichmäßig über das Plangebiet verteilt, es werden keine Bereiche ausgebildet, in denen eine deutliche bauliche Verdichtung stattfindet. Angesichts einer Plangebietsgröße von etwa 95.000 m² sind diese zusätzlichen Belastungen auf einer Fläche von überschlägig 1.040 m² (etwa 1% des Plangebiets) jedoch als geringfügig zu bewerten.

Durch die mittels einer Erhöhung der GRZ ermöglichte Reihenhausbebauung kommt es zudem zu Auswirkungen auf das Stadtbild, da diese Bauform im Plangebiet und seinem Umfeld bislang nicht vorkam. Insbesondere in Bezug auf die westlich angrenzende Hövelsiedlung, die vor allem durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt ist, kommt es zu einer dichteren Bebauung. Da östlich des Niedergeorgswerder Deichs jedoch bereits im Bestand auch Mehrfamilienhäuser mit bis zu drei Geschossen zzgl. Dachgeschoss vorhanden sind, ist auch diese Veränderung des Stadtbildes als geringfügig zu bewerten.

Andere im Rahmen von erhöhten GRZ-Werten denkbare Auswirkungen werden im vorliegenden Fall nicht gesehen. Insbesondere sind die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen abgesehen von dem oben thematisierten Aspekt überwiegend der Baumaßnahme insgesamt geschuldet, da sie bereits im Zuge der Baufeldvorbereitung (Freimachung, Rodung, Geländevorbereitung, Bodensanierung) auftreten. Die diesbezüglich formulierten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege (siehe Ziffer 5.13) sind somit unabhängig von der baulichen Dichte in einzelnen Teilen des Plangebiets erforderlich.

Des Weiteren kommt es durch die erhöhten GRZ-Werte und die damit verbundene GFZ zu keiner Verschlechterung der Besonnung oder Belichtung. Dies gilt sowohl für die Reihenmittelhäuser selbst, die wie bei dieser Bauform üblich von zwei Seiten besonnt und ausreichend belichtet werden, als auch für die angrenzende Bebauung. Durch die festgesetzten Baugrenzen und die entsprechend des Funktionsplans geplanten Gartenbereiche und großzügigen Wegeverbindungen innerhalb der Baufelder sind die Abstände zwischen den Gebäuden augenscheinlich ausreichend dimensioniert, um von diesbezüglich unproblematischen Verhältnissen auszugehen. Auch der Kopfbau wird trotz der vergleichsweise hohen GFZ von 2,0 aufgrund seiner Lage und der städtebaulichen Gesamtkonfiguration augenscheinlich ausreichend besonnt und belichtet.

Auch die Belüftung der Baufelder und der Gebäude wird durch die zulässige bauliche Dichte nicht verschlechtert. Zwar wird durch die Reihenhausbebauung punktuell eine geschlossene Baustruktur ausgebildet, die eine Durchlüftung des Plangebiets im Vergleich zu einer offenen Einfamilienhausbebauung eher erschwert. Die geplanten Reihen sind jedoch mit maximal sieben Gebäuden immer noch so kurz, dass die Durchlüftung des Plangebiets und damit die Belüftung der Gebäude nicht erheblich verschlechtert wird. Die natürliche Belüftung durch das Öffnen von Türen und/ oder Fenstern ist sowohl im Bereich der Reihenmittelhäuser bzw. des Geschosswohnungsbaus als auch in den umgebenden Gebäuden uneingeschränkt möglich.

Durch die Überschreitung der Dichteobergrenzen kommt es des Weiteren zu keinem Mangel an wohnungsbezogenen Freiräumen. Die Reihenmittelhäuser erhalten jeweils einen privaten Garten und auch für den Geschosswohnungsbau an der Straße Langenhövel ist ein Garten

vorgesehen. Darüber hinaus werden durch die erhöhte GRZ in den genannten Bereichen auch die Möglichkeiten zur Realisierung wohnungsbezogener Freiräume in den angrenzenden Bereichen nicht eingeschränkt. Auch die umgebenden Gebäude erhalten jeweils einen auskömmlich dimensionierten Gartenbereich.

Die Abstandsflächen werden eingehalten, sodass auch Fragen des Sozialabstands oder der Gefahrenabwehr (Brandüberschlag) nicht berührt werden.

Alle Auswirkungen sind durch die enge räumliche Begrenzung auf den Bereich der etwa 31 Reihenmittelhäuser und des einzelnen Geschosswohnungsbaus an der Straße Langenhövel nur sehr punktuell. Es kommt durch die festgesetzte GRZ zu keinen Auswirkungen, die in einem Wohngebiet unüblich wären. Insbesondere unter der Maßgabe, dass durch die GRZ von 0,5 bzw. 0,6 ermöglichte Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten gegenüber dem bisherigen Planrecht das wesentliche Planungsziel ist, sind die Auswirkungen als nicht erheblich zu bewerten.

Dennoch werden durch den Bebauungsplan Maßnahmen ergriffen bzw. Festsetzungen getroffen, die direkt oder mittelbar zu einem Ausgleich der erhöhten GRZ führen.

Zur Minderung der Auswirkungen des Pkw-Verkehrs werden im Bebauungsplan detaillierte Festsetzungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs getroffen (siehe Ziffer 5.7). Auch durch die Tiefgaragen am Niedergeorgswerder Deich soll eine übermäßige Belastung des Plangebiets durch Pkw-Verkehr vermieden werden. Zudem wird durch Regelungen zur Art der baulichen Nutzung sichergestellt, dass in den Allgemeinen Wohngebieten tatsächlich nur Wohngebäude entstehen und keine Nutzungen, die in größerem Maße Verkehre induzieren würden (siehe Ziffer 5.1 weiter oben). Des Weiteren wird in den mit Reihenhäusern bebaubaren Bereichen des Plangebiets die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf im Regelfall eine Wohneinheit beschränkt, sodass eine steigende Anzahl von privaten Pkw durch noch mehr Haushalte gegenüber einer potenziellen Einfamilienhausbebauung mit ggf. zwei Wohneinheiten ausgeschlossen wird (siehe Ziffer 5.1 weiter unten).

Die Auswirkungen auf den Boden und den Wasserhaushalt, die durch eine erhöhte Versiegelung entstehen, werden durch das geplante, oberflächlich geführte Entwässerungssystem sowie die Festsetzung § 2 Nummer 16 der Verordnung gemindert. Demnach ist das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird. Es kommt somit durch die erhöhte Versiegelung zwar zu einer Reduktion der Versickerung und zu einem punktuell erhöhten Abfluss, das Wasser wird jedoch weiterhin dem Wasserkreislauf zugeführt. Darüber hinaus wird in § 2 Nummer 28 der Verordnung festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen die Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Auch durch diese Maßnahme werden die Auswirkungen der erhöhten Versiegelung ausgeglichen.

Die Auswirkungen auf das Stadtbild werden durch die festgesetzten Regelungen zu Geschosigkeiten (§ 2 Nummer 4 der Verordnung), gestalterischen Maßnahmen (§ 2 Nummern 12 und 13 der Verordnung) sowie das städtebauliche Konzept an sich ausgeglichen. Sie stellen sicher, dass die Reihenhäuser sich harmonisch in die Gesamtbebauung einfügen.

Weitere Maßnahmen, die zum Ausgleich der punktuell erhöhten baulichen Dichte beitragen, sind die umfangreich festgesetzten privaten Grünflächen, die öffentlichen Parkanlagen im

Westen und Süden des Plangebiets sowie die im Norden vorgesehene Quartiersplatz und der Spielplatz. Sie sorgen im Zusammenspiel mit den baulich genutzten Bereich für eine insgesamt ausgewogene bauliche Dichte im Plangebiet.

Es ist des Weiteren in die Abwägung einzustellen, dass im Plangebiet auch Bereiche vorhanden sind, in denen die Dichteobergrenze des § 17 BauNVO unterschritten wird, indem hier nur eine GRZ von 0,3 festgesetzt wird. Hier werden somit weniger Flächen versiegelt als nach BauNVO grundsätzlich zulässig wären. Durch die gleichmäßige Verteilung der Reihenhauszeilen über das Plangebiet grenzen diese überwiegend an Bereiche an, in denen nur eine GRZ von 0,3 festgesetzt ist. Es kommt somit zu einem kleinräumigen Ausgleich innerhalb der jeweiligen Nachbarschaft.

Die punktuell erhöhte bauliche Dichte ist zudem durch Umstände des Umfelds ausgeglichen. Diesbezüglich ist insbesondere die Nähe zu größeren Freiflächen wie dem Energieberg Georgswerder und der Dove-Elbe mit der Hövelpromenade zu nennen, die sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet befinden.

Im Ergebnis kann somit zusammenfassend festgestellt werden, dass durch die Festsetzung einer GRZ von 0,5 an der Straße Langenhövel und die Überschreitungsmöglichkeit für Reihenmittelhäuser keine unübliche Dichte zugelassen, sondern lediglich das erforderliche und städtebaulich anhand eines konkreten Entwurfs auf seine Verträglichkeit hin überprüfte Maß ermöglicht wird. Durch die Begrenzung der Überschreitungsmöglichkeit auf ein einzelnes Baugrundstück an der Straße Langenhövel bzw. auf die verteilt im Plangebiet gelegenen Reihenmittelhäuser wird einer übermäßigen Verdichtung vorgebeugt.

Da im Plangebiet die Grundflächenzahlen nach § 17 BauNVO 2017 überwiegend unterschritten werden, fügt sich das städtebauliche Konzept in die kleinteilig bebaute Umgebung aber dennoch ein. Zugleich ermöglicht das zulässige Maß der baulichen Nutzung insgesamt eine deutliche, aber angemessene Verdichtung im Gebiet. Der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Absatz 2 BauGB wird bei diesem Vorhaben durch die geplante Dichte der Baukörperstellungen sowie durch die – im Vergleich mit dem bislang verfolgten städtebaulichen Konzept zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 – deutlich höhere Anzahl von Wohneinheiten mit höherem Anteil an Geschosswohnungen berücksichtigt.

Durch die festgesetzten GRZ-Werte über 0,4 kommt es somit nicht zu einer unverhältnismäßigen Verdichtung. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, es entstehen keine weitergehenden nachteiligen Auswirkungen auf die Belange der Umwelt und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Zusammenhang mit den festgesetzten Grundflächenzahlen und Geschossigkeiten bzw. Gebäudehöhen ist die Festsetzung von Geschossflächenzahlen entbehrlich.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit dem Bebauungsplan wird die ortstypische aufgelockerte Einfamilienhausbebauung fortgeführt. Der das Plangebiet umgebende Gebietscharakter soll auch im Zuge der Neuentwicklung in seinen Grundzügen erhalten werden. Es wird daher ein Bebauungskonzept angestrebt, das eine dichtere Bebauung am Niedergeorgswerder Deich vorsieht und einen eher locker bebauten Übergang zu der bestehenden Hövel-Siedlung formuliert. Zugleich soll entsprechend der übergeordneten Planungskonzeptionen eine intensive Mischung unterschiedlicher Wohnty-

pen, die für verschiedene Zielgruppen geeignet sind, entstehen. Dabei soll jedoch eine unverhältnismäßige Verdichtung vermieden werden. Dies gilt insbesondere auch aus verkehrlichen Gründen. Es ist zu befürchten, dass mit einer hohen Zahl von Wohneinheiten auch ein entsprechendes Verkehrsaufkommen und ein Stellplatzbedarf einhergeht. Dies soll gerade in den westlichen Teilen des Plangebiets im Übergang zur Hövel-Siedlung vermieden werden. Es soll daher in den Bereichen mit Einzel- und Reihenhäusern immer nur eine Wohneinheit entstehen. Durch diese Regelung wird eine Bebauung mit hoher Wohnqualität ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Verkehrsbelastung gesichert. Insbesondere wird auch eine erhöhte Konzentration von Stellplätzen, die in der geplanten Situation städtebaulich nicht wünschenswert ist, vermieden.

Um dies zweifelsfrei sicherzustellen, wird folgendes festgesetzt:

In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist je 350 m² anrechenbarer Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „Rh“ je 120 m² anrechenbarer Grundstücksfläche nur ein Wohngebäude mit höchstens einer Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens 40 von Hundert (v.H.) der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 BauNVO des Wohngebäudes einnimmt (§ 2 Nummer 6 der Verordnung).

Die in Einzelhäusern nicht unübliche Einliegerwohnung ist ausnahmsweise zulässig, sodass vielfältige Lebenskonzepte – vom Mehrgenerationenwohnen über die Beherbergung von Personen zur Kinderbetreuung („Au-Pairs“) oder zur häuslichen Pflege bis hin zur Vermietung der zweiten Wohneinheit – möglich sind. Um den untergeordneten Charakter einer solchen Wohneinheit sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan fest, dass sie höchstens 40 % der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 BauNVO 2017 des Wohngebäudes einnehmen darf.

Mehr als zwei Wohneinheiten sollen hingegen nicht zulässig sein, weil der durch eine größere Anzahl von Wohnungen in einem Gebäude und der damit entstehende „Mietshauscharakter“ des Gebäudes, insbesondere in Kombination mit den tatsächlich geplanten Mehrfamilienhäusern, dem aufgelockerten Charakter des Gebiets und der Lage am innerstädtischen Siedlungsrand widersprechen würde.

Durch die Festsetzung wird keine unverhältnismäßige Einschränkung der Bebaubarkeit der Grundstücke vorgenommen, da ohnehin nur freistehende Einzel- bzw. Reihenhäuser zulässig sind.

Kinderspielflächen

In bestimmten Regelungsbereichen, in denen kein vorrangiges städtebauliches Anforderung besteht, kann sich der Bebauungsplan darauf zurückziehen, lediglich grundlegende Festsetzungen bzw. keine Regelungen zu treffen, wenn die Sicherung der Ziele aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben erfolgt. Dies gilt unter anderem für den Themenbereich der Kinderspielflächen.

Ein Ziel der Planung ist es, die Spielangebote und die Aufenthaltsqualitäten im Quartier insbesondere für Kinder zu verbessern. Dafür ist es erforderlich, den Bestand an Kinderspielflächen quantitativ und qualitativ auszubauen. Gemäß § 10 HBauO sind für Wohngebäude mit mehr als drei Wohnungen mindestens 10 m² Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten, insgesamt jedoch mindestens 100 m².

Die Kinderspielflächen sind als Bestandteil der Wohnnutzung allgemein zulässig und werden nicht separat festgesetzt. Es ist absehbar, dass ausreichend Raum für Spielflächen vorhanden ist. Die genaue Lage der Spielfläche ist städtebaulich nicht entscheidend. Es sind unterschiedliche Lagen denkbar, ohne dass städtebauliche Missstände zu befürchten wären, sodass die Fixierung der Lage durch eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Ergänzend zu den privaten Kinderspielflächen ist zudem eine Qualifizierung des öffentlichen Spielplatzes im Zusammenspiel mit dem Quartiersplatz im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Mit dem Dritten Gesetz zur Änderung der Hamburgischen Bauordnung vom 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) hat die Gesetzgebung die bauordnungsrechtliche Stellplatzpflicht für Kraftfahrzeuge bei Wohnungsbauvorhaben ausgesetzt und damit die Verantwortung für eine sachgerechte Stellplatzausstattung in die Hände der Bauherinnen und Bauherren gelegt (vgl. HmbBü-Drs. 20/9751, S. 9). Hiervon weicht der Bebauungsplan nicht ab.

Gleichwohl verfolgt der Bebauungsplan für die Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung einen Stellplatzschlüssel von 1,0. Die Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen möglichst überwiegend direkt am Gebäude oder in kleineren Gruppen entlang der erschließenden Straßen positioniert werden (siehe auch Ziffer 5.7).

Für den Geschosswohnungsbau ist beabsichtigt, entlang der Rahmwerder Straße Stellplätze für Kraftfahrzeuge jeweils über eine zentrale Zufahrt überwiegend in den seitlichen Grenzabständen zwischen den Gebäuden anzuordnen und erdgeschossig unter die angrenzenden Gebäudekörper zu schieben, um die Anzahl der Stellplätze bzw. deren Einsehbarkeit im Übergangsbereich zur Rahmwerder Straße zu minimieren. Entlang des Niedergeorgswerder Deichs sind zwei Tiefgaragen mit Zufahrten von der Rahmwerder Straße und Langenhövel zulässig.

Durch die Begrünung von Kraftfahrzeugstellplätzen und Tiefgaragen soll die starke Versiegelung der Flächen unterbrochen und deren Gliederung verfolgt werden. Es werden daher Festsetzungen zur Begrünung von Stellplatzanlagen und Tiefgaragen getroffen (siehe Ziffer 5.13.2).

5.1.2 Urbanes Gebiet

Art der baulichen Nutzung

Im nordöstlichen Bereich zwischen Rahmwerder Straße, Niedergeorgswerder Deich, der Straße Langenhövel und der neuen Planstraße A im Westen wird ein „urbanes Gebiet“ (MU) auf Grundlage von § 6 a BauNVO festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt, um die am Niedergeorgswerder Deich bereits bestehenden gewerblichen Strukturen (Hotel- und Gastronomiebetrieb „Kupferkrug“, Elektrotechnikbetrieb), die vorhandene Kindertageseinrichtung sowie Wohnnutzungen planungsrechtlich zu sichern und ihren Ausbau zu ermöglichen.

Die in der BauNVO 2017 neu eingeführte Kategorie des urbanen Gebietes orientiert sich hinsichtlich der Nutzungsstruktur an einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO 2017. Dort soll die Verteilung der Nutzungen jedoch in etwa gleichgewichtig sein. Dies ist in einem urbanen Gebiet nicht erforderlich, sodass durch die Ausweisung eine flexible Nutzungsmischung mit Wohnungen und gewerblichen Nutzungsanteilen ermöglicht wird, die den planerischen Zielen für

das Quartier entspricht. Durch die Einschränkung gewerblicher Nutzungen hinsichtlich des Störgrades wird generell ein verträgliches Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe gewährleistet.

Insbesondere der Hotel- und Gastronomiebetrieb „Kupferkrug“ ist ein für Georgswerder bedeutsamer Betrieb, der sich über die Flurstücke 979, 981 sowie 11656 und 11658 (Gästehäuser) erstreckt. Diesem sollen auch in Zukunft Möglichkeiten zur Erweiterung eingeräumt werden. So wird am nördlichen Grundstücksrand ein weiteres Gästehaus ermöglicht. Auf den Freiflächen zwischen den Gebäuden ist eine neue Stellplatzanlage vorgesehen. Anders als in den allgemeinen Wohngebieten wird daher im urbanen Gebiet von einem Ausschluss von Beherbergungsbetrieben abgesehen.

Auch die vorhandene Kita am Niedergeorgswerder Deich 79 wird durch die Ausweisung eines urbanen Gebiets abgesichert. Die Einrichtung ist derzeit ausgelastet. Bei der Realisierung von 180 neuen Wohneinheiten entsteht ein voraussichtlicher Mehrbedarf von circa 50 Kitaplätzen, der auf dem Grundstück wegen der erforderlichen Außenspielfläche von dann insgesamt mindestens 600 m² nicht ohne weiteres nachgewiesen werden kann. Es wird daher ergänzend ein weiterer Standort für eine Kindertagesstätte als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt (siehe Ziffer 5.2).

Die genannten Einrichtungen und auch der Elektrotechnikbetrieb sind im urbanen Gebiet allgemein zulässig und werden somit planungsrechtlich gesichert. Zudem sind durch die Festsetzung eines urbanen Gebiets auch andere Nutzungen wie Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Auch die beabsichtigte Wohnnutzung wird planungsrechtlich ermöglicht.

Weitere Festlegungen – etwa einer bestimmten Lage oder Größe der einzelnen Nutzungsbau- steine – erfolgen nicht, da sie städtebaulich nicht erforderlich sind. Zudem soll planungsrechtlich eine flexible Anpassung an sich ggf. verändernde Bedarfe ermöglicht werden. Grundsätzlich sind der überwiegende Teil der in einem urbanen Gebiet zulässigen Nutzungen zunächst verträglich und langfristig ist auch eine andere Anordnung der einzelnen Nutzungen denkbar und städtebaulich verträglich.

Um für die geplante Nutzungsmischung ein angemessenes Umfeld zu schaffen und um insbesondere die Wohnnutzung vor Beeinträchtigungen zu schützen, schließt der Bebauungsplan jedoch einzelne Nutzungen aus, die im urbanen Gebiet zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, von denen aber unerwünschte Störungen ausgehen könnten.

Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6 a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig (§ 2 Nummer 2 der Verordnung).

Der Ausschluss der Nutzungen dient zur Sicherstellung eines städtebaulich ausgewogenen, gemischtgenutzten Quartiers. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, soll eine städtebauliche Fehlent-

wicklung, die in der Regel mit solchen Einrichtungen einhergeht, verhindert werden. Vergnügungsstätten, zu denen zum Beispiel Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen sowie Wettbüros zählen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist („Sexshops“), erzielen häufig einen hohen Flächenumsatz und hohe Gewinnmargen, sodass sie im Vergleich zu anderem Gewerbe auch höhere Mieten zahlen können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten gewerblichen Nutzungen führen und den angestrebten Gebietscharakter gefährden. Durch die ausgeschlossenen Betriebe könnte zudem eine Beeinträchtigung des Stadtbildes am Niedergeorgswerder Deich eintreten, wenn sie sich im Erdgeschoss ansiedeln und mit aggressiver Werbung durch Leuchtreklame bei Verzicht auf eine ansprechende Schaufenstergestaltung Kunden anzuwerben versuchen. Da Vergnügungsstätten sowie Bordellen und bordellartigen Betrieben und Sexshops grundsätzlich ein negatives Image anhaftet, können sich zudem Probleme mit den dahingehend sensiblen Nutzerinnen und Nutzern der Kindertageseinrichtung ergeben. Auch die innerhalb des urbanen Gebiets geplanten Wohnnutzungen sollen nicht durch Vergnügungsstätten bzw. Bordelle und bordellartige Betriebe und den mit ihnen insbesondere auch in den Nachtstunden einhergehenden Lärm durch zusätzlichen Kraftfahrzeug- und Publikumsverkehr belastet werden. Lärmbelastungen entstehen außerdem durch Autotürenschielen, Musikabspielen, lautes Rufen und auch dadurch, dass sich die Besucher der Einrichtungen auch in den Nachtstunden im öffentlichen Raum zum Beispiel über Wetteinsätze und Ergebnisse von Sportereignissen unterhalten. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass der von Vergnügungsstätten bzw. ihren Nutzerinnen und Nutzern ausgehende Schall erfahrungsgemäß einen höheren Informationsgehalt besitzt als gewerblicher Schall und daher als besonders störend empfunden wird. Insbesondere soll auch vermieden werden, dass Bordelle sich in den geplanten Wohnungen ansiedeln und somit eine nicht erwünschte Verdrängung der Wohnnutzung stattfindet. Zudem würden ortsfremde Nutzerinnen und Nutzern in die Gebäude gezogen, sodass auch die Wohnruhe gefährdet werden könnte.

Tankstellen werden aus den gleichen Gründen wie in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen, insbesondere weil sie eine erhebliche Verkehrs- und damit auch Lärmbelastung erzeugen und das Stadtbild deutlich entwerten.

Die Regelung zum Einzelhandel erfolgt, um eine Schädigung der bezirklichen Zentren - gemäß des bezirklichen Nahversorgungskonzepts von 2017 - zu vermeiden. Es sollen daher keinesfalls Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in einer Größe entstehen, die geeignet ist, diese zu beeinträchtigen. Die definierten Entwicklungsschwerpunkte für entsprechende Ansiedlungen sind die zentralen Versorgungsbereiche „Veringstraße“ und „Wilhelmsburg“ (Berta-Kröger-Platz) sowie die nah gelegenen Nahversorgungsanlagen „Sieldeich“ (Veddel) und „Adolf-Menge-Platz“ (Wilhelmsburger Rathausviertel). Ein Nahversorgungsschwerpunkt im Bereich Georgswerder erscheint dagegen aufgrund der geringen Bevölkerungsdichte nicht sinnvoll und würde in Konkurrenz zu den genannten Zentren treten. Die Zulässigkeit von Einzelhandel wird daher durch die Regelung in § 2 Nummer 2 und die Begrenzung der überbaubaren Fläche eingeschränkt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen angrenzend an den Niedergeorgswerder Deich orientieren sich an den Festsetzungen des bislang geltenden Bebauungsplans Wilhelmsburg 81

und am baulichen Bestand. Es werden dementsprechend verhältnismäßig großzügige Baufelder mit Tiefen zwischen 14 und 27 m festgesetzt. Zudem werden in rückwärtigen Bereichen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten geschaffen, die mit Tiefen zwischen 12 und 14 m für Wohnungsbau geeignet sind, aber auch andere Nutzungen – etwa ein weiteres Betriebsgebäude mit Unterkünften des Hotel- und Gastronomiebetriebs „Kupferkrug“ – zulassen. Durch die festgesetzten Baugrenzen soll eine flexible Bebaubarkeit der Grundstücke mit einem Spielraum für die Ausmaße und die Anordnung der Gebäude gewährleistet werden, die auch eine der Bedeutung des Niedergeorgswerder Deichs und der Straßen Langenhövel entsprechende städtebauliche Fassung und Verdichtung erlaubt.

Durch die Baugrenzen werden zudem die Bestandsgebäude, insbesondere die sehr tief in das Grundstück reichende Bebauung des Hotel- und Gastronomiebetriebs „Kupferkrugs“, überwiegend abgesichert sowie zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. Dies gilt allerdings nicht für alle Gebäude. Diesbezüglich sind die Ausführungen zum Bestandsschutz unter Ziffer 5.1.1 zu beachten.

Auch im urbanen Gebiet dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände um bis zu 1,5 m auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge jedes Geschosses und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen und Kellerersatzräume bis zu 3 m überschritten werden (§ 2 Nummer 3, siehe Ziffer 5.1.1).

Zahl der Vollgeschosse, Gebäudehöhe

Entlang des Niedergeorgswerder Deichs wird entsprechend der Bedeutung dieses Straßenzugs eine Drei- bis Viergeschossigkeit als Höchstmaß festgesetzt. Südlich der Rahmwerder Straße wird eine bis zu viergeschossige Bebauung ermöglicht, um auch hochbaulich die nördlich angrenzend geplante neue Quartiersmitte zu markieren. Um einen Übergang zu dem westlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet zu schaffen und um den aufgelockerten Charakter des Gebiets zu gewährleisten, wird die Geschossigkeit nach Westen abgestaffelt.

Für die rückwärtig überbaubaren Flächen bzw. Baukörper, die Erweiterungsoptionen bieten, so auch das neu ermöglichte Betriebsgebäude für Unterkünfte im Nordwesten des urbanen Gebiets, werden zwei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Das bestehende, flach geneigte große Betriebsgebäude für Unterkünfte am Ostrand wird bestandsgemäß eingeschossig festgesetzt.

Bauweise

Für eine konkret geplante Reihenhauserzeile an der Planstraße A wird eine entsprechende Bauweise festgesetzt (Rh). Im Übrigen urbanen Gebiet werden keine Regelungen zur Bauweise getroffen, um analog zu der Flexibilität hinsichtlich der Nutzung auch eine vielfältige bauliche Ausgestaltung zu ermöglichen.

Grundflächenzahl

Die Ausweisung der GRZ im urbanen Gebiet orientiert sich am bislang geltenden Bebauungsplan Wilhelmsburg 81. Als höchstzulässige GRZ wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird das Höchstmaß des § 17 BauNVO 2017 von 0,8 nicht ausgeschöpft. Dies entspricht der bestehenden kleinteiligen Baustruktur im vorstädtisch geprägten Georgswerder.

Im Hinblick auf die zusätzlich mögliche Versiegelung durch Stellplätze und Nebenanlagen wird auf Ziffer 5.1.1 verwiesen.

Kinderspielfläche

Auch für das urbane Gebiet gilt, dass sich der Bebauungsplan in bestimmten Regelungsbe-
reichen, in denen kein vorrangiges städtebauliches Regelungserfordernis besteht, darauf zu-
rückziehen kann, lediglich grundlegende Festsetzungen bzw. keine Regelungen zu treffen,
wenn die Sicherung der Ziele aufgrund anderer rechtlicher Vorgaben erfolgt. Dies gilt unter
anderem für den Themenbereich der Kinderspielflächen.

Ein Ziel der Planung ist es, die Spielangebote und die Aufenthaltsqualitäten im Quartier ins-
besondere für Kinder zu verbessern. Dafür ist es erforderlich, den Bestand an Kinderspielflä-
chen quantitativ und qualitativ auszubauen. Gemäß § 10 HBauO sind für Wohngebäude mit
mehr als drei Wohnungen mindestens 10 m² Kinderspielfläche je Wohneinheit zu errichten,
insgesamt jedoch mindestens 100 m².

Die Kinderspielflächen sind als Bestandteil der Wohnnutzung im urbanen Gebiet allgemein
zulässig und werden nicht separat festgesetzt. Es ist absehbar, dass ausreichend Raum für
Spielflächen vorhanden ist. Die genaue Lage der Spielfläche ist städtebaulich nicht entschei-
dend. Es sind unterschiedliche Lagen denkbar, ohne dass städtebauliche Missstände zu be-
fürchten wären, sodass die Fixierung der Lage durch eine Festsetzung im Bebauungsplan
nicht erforderlich ist.

Ergänzend zu den privaten Kinderspielflächen ist zudem eine Qualifizierung des öffentlichen
Spielplatzes im Zusammenspiel mit dem Quartiersplatz im Norden des Plangebiets vorgese-
hen.

Stellplätze

Für die Nutzungen im urbanen Gebiet sind ausreichend Stellplätze gemäß Fachanweisung
nachzuweisen. Da anders als im Wohnungsbau die meisten Nutzungen im urbanen Gebiet
hinsichtlich ihrer Gestaltung weniger sensibel sind, erfolgen Regelungen zum Ausschluss von
Stellplätzen nur in den zukünftig überwiegend durch Wohnen geprägten Bereichen an der
Rahmwerder Straße (siehe Ziffer 5.7). Es ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen,
dass die Nutzungsmischung in den übrigen Bereichen des urbanen Gebiets nicht abschlie-
ßend bekannt ist und die Realisierung etwaiger Projekte zudem nicht aus einer Hand erfolgt.
Es erfolgt daher auch aus diesem Grund überwiegend kein Ausschluss, um langfristig eine
flexible und an den bestehenden Bedarfen orientierte Anordnung von Stellplätzen zu ermögli-
chen.

Für den Geschosswohnungsbau entlang der Rahmwerder Straße sollen die Stellplätze jeweils
über eine zentrale Zufahrt überwiegend in den seitlichen Grenzabständen zwischen den Ge-
bäuden angeordnet und erdgeschossig unter die angrenzenden Gebäudekörper geschoben
werden, um die Anzahl der Stellplätze bzw. deren Einsehbarkeit im Übergangsbereich zur
Rahmwerder Straße zu minimieren. Zwei Tiefgaragen sind am Niedergeorgswerder Deich zu-
lässig (siehe Ziffer 5.1.1).

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Für den nordöstlichen Bereich des Plangebiets nördlich der Rahmwerder Straße, westlich des geplanten Quartiersplatzes sowie nördlich und westlich des geplanten Spielplatzes werden die bestehenden Flächen der Elbinselschule – Schulstandort Rahmwerder Straße – als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt. Die Festsetzung entspricht dem Bestand und sichert das historische, dreigeschossige Schulgebäude von 1903 bestandsgemäß ab. Direkt östlich und südlich dieses Altgebäudes verbleibt eine Fläche, die neben dem Schuleingang auch die Feuerwehrezufahrt und -aufstellfläche umfasst.

Durch die Festsetzung der Zweckbestimmung „Schule“ wird das Grundstück ausschließlich für diese Nutzung vorbehalten und die Funktionalität und Einheit des Schulstandorts gewahrt. Es ist sichergestellt, dass das Bestandsgebäude weiterhin nur für die schulische Nutzung zur Verfügung steht und nicht anderweitig genutzt wird. Es ist nicht beabsichtigt, das Schulgebäude außerhalb des Schulbetriebs für dem Stadtteil dienende Nutzungen zur Verfügung zu stellen. Durch die diesbezüglich eher restriktive Zweckbestimmung erlegt sich die Stadt Hamburg eine Selbstbindung auf, die angesichts steigender Schülerzahlen und knapper Kapazitäten für Schulen die ausschließliche Sicherung von Flächen für die Schullnutzung bedingt. Diese Beschränkung ist zudem auch aus Gründen des Lärmschutzes sinnvoll, weil durch die abendliche Nutzung von Räumlichkeiten auf dem Schulgelände durch externe Nutzerinnen und Nutzer, die nicht nur aus dem Quartier stammen würden, Verkehrsbewegungen auf der Rahmwerder Straße erzeugt würden.

Im Rahmen einer zusammenhängenden Neugestaltung der östlich bzw. südlich an die Schulgebäude angrenzenden Freiflächen soll zusammen mit dem Quartiersplatz und dem Spielplatz (siehe Ziffern 5.5 und 5.12.2) eine neue Quartiersmitte als vielfältig nutzbarer öffentlicher Platz entstehen, der Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen bietet. In diesem Zusammenhang sollen auch neue Fahrradbügel aufgestellt werden.

Das übrige Schulgelände liegt weiterhin in einem Bereich, der durch den Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 als Außengebiet festgesetzt wird. Da das Hamburgische Oberverwaltungsgericht die Außengebietsfestsetzungen der übergeleiteten Baustufenpläne für obsolet erklärt hat (OVG Hamburg, Urteil vom 20.04.2017, 2 E 7/15.N, Rn. 45 nach Juris, m.w.N.), beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in diesem Bereich daher auch zukünftig nach den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) oder den Vorschriften über das Bauen im Außenbereich (§ 35 BauGB).

Innerhalb des überwiegend als urbanes Gebiet festgesetzten Baublocks zwischen Rahmwerder Straße, Niedergeorgswerder Deich, Langenhövel und Planstraße A wird an der Ecke Langenhövel / Planstraße A ein weiteres Grundstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ festgesetzt.

Der Bestand der privaten Kita am Niedergeorgswerder Deich mit 45 Plätzen ist planungsrechtlich nicht konkret gesichert. Zudem liegt der für die Neubebauung errechnete Bedarf bei zusätzlichen 50 Plätzen. Es soll daher durch den Bebauungsplan eine ausreichend große Fläche zur Bereitstellung dieser Plätze gesichert werden, um die Versorgung mit Betreuungsplätzen sicherzustellen. Angesichts dynamischer sozialer Entwicklung soll die Zweckbestimmung für

die Fläche jedoch weitergefasst werden, um zu einem späteren Zeitpunkt zum Beispiel auch Angebote für Jugendliche, Senioren o.ä. zu ermöglichen. Der Bebauungsplan soll also angesichts der zukünftig möglichen Entwicklungen eine gewisse Flexibilität bieten. Es wird daher die Zweckbestimmung „soziale Einrichtung“ ausgewiesen und ein Nutzungsspielraum gewährleistet.

5.3 Gemeinschaftsanlagen

5.3.1 Gemeinschaftstiefgaragen

Im Plangebiet sind zwei Tiefgaragen geplant bzw. sollen planungsrechtlich ermöglicht werden - zum einen im Norden des urbanen Gebiets, zum anderen in Verlängerung des Landschaftsfingers südlich der Straße Langenhövel und damit im allgemeinen Wohngebiet. Grundsätzlich müssten auch die Tiefgaragen der Mehrfamilienhäuser innerhalb der Baugrenzen liegen. Um funktional und ökonomisch sinnvolle Tiefgaragen errichten zu können, müssen diese aber auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden dürfen. Tiefgaragengrundrisse erfordern üblicherweise eine mittige Fahrgasse und beidseitige Einstellmöglichkeiten und somit insbesondere im Vergleich zu den Wohngebäuden größere Gebäudetiefen. Die stark an den Baukörpern orientierten Baugrenzen lassen hierzu kaum Spielräume, sodass durch ergänzende festgesetzte Flächen für Gemeinschaftstiefgaragen eine größere Flexibilität geschaffen wird. Um bei Bedarf auch für Kellerräume eine flexiblere Anordnung zu ermöglichen, werden Kellerräume in die Festsetzung zu den Gemeinschaftstiefgaragen in der Planzeichnung aufgenommen.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen soll die Möglichkeit eröffnet werden, einen Teil des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage unterzubringen, um die Qualität der öffentlich nutzbaren Freiräume, insbesondere im Hinblick auf ihre Durchwegung und ihre Wahrnehmbarkeit, als quartiersbildprägendes Kontinuum zu erhöhen.

Um darüber hinaus eine möglichst verträgliche gestalterische Einbindung der Tiefgaragen sicherzustellen, wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur im Bereich am Niedergeorgswerder Deich und ausschließlich mit Zufahrten von der Rahmwerder Straße oder der Straße Langenhövel zulässig sind. In diesem Bereich kann das vorhandene Geländegefälle am gegenüber den Bauflächen höher gelegenen Niedergeorgswerder Deich für die Integration der Tiefgaragen insofern ausgenutzt werden, als dass die Tiefgarage zur Straße hin als Untergeschoss ausgeführt wird, im rückwärtigen Bereich jedoch aus dem Erdreich tritt. Den mit der Festsetzung verfolgten stadtgestalterischen Zielen wird damit entsprochen, weil die Tiefgarage zur Straße hin optisch nicht wirksam wird. Es ist in diesem Zusammenhang im Zusammenspiel mit der Festsetzung § 2 Nummer 25 darauf zu achten, dass im Bereich der Tiefgaragen keine gestalterisch unangemessenen, d. h. etwa hügelartige Geländemodellierungen entstehen. Ferner sind Geländemodellierungen im Zusammenhang mit Tiefgaragen so zu gestalten, dass keine Geländeversprünge entstehen, sondern sich die Tiefgaragen in die Geländemodellierungen einfügen. Dies betrifft besonders den Bereich zwischen der privaten Grünfläche (sog. Landschaftsfinger), der Planstraße B und dem Niedergeorgswerder Deich.

5.3.2 Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter

Im Süden des Plangebiets zweigt von der Planstraße B ein Erschließungsstich ab, der so dimensioniert ist, dass die Stadtreinigung ihn nicht befahren kann. Gemäß § 43 HBauO dürfen bauliche Anlagen nur errichtet werden, wenn eine einwandfreie Beseitigung der Abfälle dauerhaft gesichert ist. Dafür sind ausreichend bemessene Standplätze für Abfallbehälter zu schaffen. Wenn – wie vorliegend – eine Entsorgung nicht direkt am Gebäude stattfinden kann, muss die Eigentümerschaft an einem befahrbaren öffentlichen Weg einen gemeinsamen Standplatz errichten. Um Lage und Größe der Fläche bereits planungsrechtlich abschließend zu regeln, werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu einem Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter sowie zu den Grundstücken, für welche die entsprechende Festsetzung gilt, getroffen. Weitergehende Regelungen können über das Baugenehmigungsverfahren definiert werden.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Das Erschließungssystem im Plangebiet wird zukünftig im Wesentlichen die Bestandsstraßen Niedergeorgswerder Deich als Hauptachse und Nord-Süd-Verbindung sowie die Straßen Rahmwerder Straße und Langenhövel als wichtige Wegeverbindungen in Ost-West-Querrichtung umfassen, die vom Niedergeorgswerder Deich in die Tiefe des Stadtteils führen. Sie werden als Erschließungsstraßen ausgebaut. Zusätzlich werden innerhalb des Wohngebiets zwei neue Anliegerstraßen gebaut, die als Mischverkehrsflächen ausgebildet werden.

Das städtebauliche und verkehrsplanerische Konzept für das Plangebiet stammt im Kern aus dem Jahr 2014. Maßgeblich für die Dimensionierung der Straßen waren damals die Planungshinweise für Stadtstraßen (PLAST). Dementsprechend wurde für einen Teil der Erschließungsanlagen eine Breite von 7 m vorgesehen. Die Planung wurde im Folgenden auf der Grundlage des neueren Hamburger Regelwerks für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) weiterentwickelt. Eine Anpassung der Straßenbreite erfolgte dabei jedoch nicht.

Das Erschließungskonzept wurde unter Abwägung der Vorgaben der Verkehrsdirektion und des Fachamts Management des öffentlichen Raumes des Bezirksamts Hamburg-Mitte und Belangen wie der Befahrbarkeit der Verkehrsflächen durch Müllfahrzeuge, dem Bedarf an öffentlichen Parkplätzen sowie dem Ausschluss von Durchgangsverkehr erstellt.

Niedergeorgswerder Deich

Das Plangebiet ist über den Niedergeorgswerder Deich an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Es ist davon auszugehen, dass durch die derzeit konkret geplanten etwa 180 neuen Wohneinheiten im Verhältnis zu dem bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen auf dem Niedergeorgswerder Deich keine wesentlichen zusätzlichen Verkehre entstehen. Die Planung hat daher keine relevanten Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz. Die durch den Bebauungsplan ausgewiesenen und im Umfeld des Plangebiets vorhandenen Straßenverkehrsflächen sowie die maßgeblichen Kreuzungspunkte sind insgesamt ausreichend leistungsfähig, um den aus der Entwicklung des Plangebiets resultierenden eher geringfügigen Mehrverkehr abzuwickeln. Ein Ausbau der Straßenquerschnitte bzw. vorhandener Knotenpunkte ist für die Belange des Kfz-Verkehrs nicht erforderlich.

Der Niedergeorgswerder Deich wird daher bestandskonform als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Lediglich im südlichen Abschnitt werden im Bereich der Flurstücke 5185, 9065, 10586 und 10587 Bereiche außerhalb des derzeitigen Straßenflurstücks in die Straßenverkehrsfläche einbezogen. Sie werden für den Ausbau erforderlicher Fahrbahnbreiten und Nebenflächen für Buslinien sowie der Veloroute 10 benötigt, die im Rahmen des Bündnisses für den Radverkehr hergerichtet werden soll. Die Festsetzung entspricht dem bisherigen Planungsrecht des Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 sowie der tatsächlichen Nutzung vor Ort, sodass durch die Festsetzung kein erstmaliger Eingriff in privates Eigentum stattfindet. In den benannten Bereichen sind Flächenankäufe erforderlich. Die Festsetzung wurde daher zum Teil mit der Eigentümerschaft abgestimmt und wird darüber hinaus im Rahmen des Umlegungsverfahrens berücksichtigt.

Rahmwerder Straße

Die Rahmwerder Straße ist derzeit für Kraftfahrzeuge eine Sackgasse und dient momentan der Erschließung der anliegenden Grundstücke wie der Elbinselschule, dem Pumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung sowie dem angrenzenden Elektrotechnikbetrieb. Fußgänger können über die Rahmwerder Straße außerdem die nördlich der Wendeanlage angrenzenden Kleingärten sowie den westlich benachbarten Sportplatz erreichen. Auf einem bis zu 13,6 m breiten Straßenflurstück weist die Straße eine circa 5,0 m breite Fahrbahn und einen circa 2,15 m breiten Gehweg auf der nördlichen Seite auf. Im südöstlichen Abschnitt sind zusätzlich Senkrechtparkstände untergebracht. Auf nördlich und südlich an die Fahrbahn bzw. den Gehweg angrenzenden Flächen befinden sich zum Teil dicht bewachsene Grünstreifen.

Im Zuge der Planung wird die Rahmwerder Straße auf einen Querschnitt von bis zu 18,5 m aufgeweitet. Um die Befahrbarkeit der neu geplanten Anschlussstraße nach Süden auch für Müllfahrzeuge zu gewährleisten, wird die Fahrbahn um 0,5 m auf ein Maß von 5,50 m verbreitert. Dies entspricht auch der Mindestbreite für Fahrbahnen von Erschließungsstraßen. Zusätzlich werden zwischen den Bestandsbäumen am südlichen Fahrbahnrand Parkplätze für Besucherverkehr vorgesehen. Die bestehende Lindenreihe mit vitalen und erhaltenswerten Bäumen entlang des südlichen Fahrbahnrandes soll mit der Planung erhalten werden. Dies führt dazu, dass die Verbreiterung der Fahrbahn nur nach Norden erfolgen kann. Im Bereich der Elbinselschule und des neuen Quartiersplatzes wird der Gehweg auf das Regelmaß von 2,65 m verbreitert.

Straße Langenhövel

Die Straße Langenhövel dient derzeit neben der Anbindung der nördlichen Anlieger auch der Erschließung der westlich anschließenden Hövel-Siedlung. Das Straßenflurstück weist eine Breite von etwa 10,5 m mit einer 5,4 m breiten Fahrbahn und einem circa 2,25 m breiten Gehweg auf der südlichen Straßenseite und einem bis zu etwa 2,8 m breiten Grünstreifen inkl. Entwässerungsgraben auf der nördlichen Straßenseite auf. Im Straßenverlauf sind wechselseitig vier Fahrbahneinengungen vorhanden, die der Verkehrsberuhigung dienen.

Zukünftig soll von der Straße Langenhövel auch das Plangebiet erschlossen werden. Für die regelgerechte Neugestaltung des Querschnitts wurden verschiedene Varianten entwickelt. Dabei wurden neben den erforderlichen Breiten die bestehenden Zwangspunkte wie der Anschluss der Straße an den Niedergeorgswerder Deich, die Anbindung an die Brücke über die Brackwettern und die Zufahrten der nördlichen Bestandsgrundstücke sowie die Funktion der Oberflächenentwässerung einbezogen. Im Zuge der Variantenbetrachtung wurde intensiv der

Verzicht auf einen nördlichen Gehweg diskutiert, da ab der Brücke über die Brackwettern und im Bereich der Hövel-Siedlung kein Gehweg auf der Nordseite besteht. Nach gründlicher Abwägung wurde dies jedoch verworfen und die folgende Lösung gewählt:

Der neue Querschnitt enthält neben einer mindestens 5,50 m breiten Fahrbahn einen Parkstreifen sowie einen beidseitigen Gehweg. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse und der nur sehr eingeschränkten Erschließungsfunktion wird der nördliche Gehweg mit einer Breite von 2,15 m geplant, da auf der Nordseite nur wenige Bestandsgrundstücke und ein neuer Baukörper (soziale Einrichtung) anzubinden sind. Zusätzlich ist hier ein möglichst schmaler, offener Graben zur Grundstücksentwässerung erforderlich. Der bestehende Graben bleibt dafür weitestgehend erhalten bzw. wird instand gesetzt. Auf der Südseite sind eine Baumreihe mit zwischen den Bäumen angeordneten Längsparkständen sowie ein weiterer straßenbegleitender Entwässerungsgraben vorgesehen.

Im Rahmen der Neuerschließung werden an die Straße Langenhövel an insgesamt drei Stellen die beiden neuen Anliegerstraßen angebunden. Davon liegen zwei Anschlüsse auf der südlichen und einer auf der nördlichen Seite. Es sind neue wechselseitige Einengungen für eine verkehrsberuhigende Wirkung vorgesehen. Der Straßenquerschnitt wird in den Anschlussbereichen am Niedergeorgswerder Deich bzw. am Brückenbauwerk über die Brackwettern angepasst. Die bestehenden Grundstückszufahrten auf der nördlichen Straßenseite werden im Zuge der Maßnahme an die Straße angeglichen.

Neue Erschließungsstraßen

Für die Erschließung der geplanten Grundstücke sind neue Verkehrsflächen erforderlich. Im nördlichen Teil des Gebiets wird eine Straße in Nord-Süd-Richtung angelegt, welche die Rahmwerder Straße und die Straße Langenhövel miteinander verbindet (Planstraße A).

Der südliche Bereich des Plangebiets wird über eine von der Straße Langenhövel ausgehende Bügelstraße und eine daran anschließende Stichstraße erschlossen (Planstraße B). Am südlichen Ende der Stichstraße befindet sich eine Wendeanlage, die für PKW bemessen ist. Die Stichstraße kann daher nicht von Müllfahrzeugen befahren werden.

Die Anliegerstraßen werden nach dem Mischprinzip angelegt und erhalten eine Breite von insgesamt 7 m. Im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens wurde im Rahmen der behördlichen Abstimmung deutlich, dass durch den geringen Querschnitt der Straßen im geplanten Mischprinzip eine Anordnung als verkehrsberuhigter Bereich nicht möglich sein wird, da die baulichen Erfordernisse für eine ausreichende Aufenthaltsqualität nicht erreicht werden. Dies gilt insbesondere, weil an die Verkehrsflächen angrenzend zahlreiche Senkrechtstellplätze vorgesehen sind. Es wird daher Tempo-30 gelten. Es wurde aus diesem Grund unter anderem die Aufweitung der Straßenverkehrsflächen diskutiert, um eine Realisierung im Trennprinzip zu ermöglichen. Unter Abwägung aller bekannten Belange wurde jedoch an den ursprünglich geplanten Straßenquerschnitten und einer Mischverkehrsfläche festgehalten:

Das geplante Erschließungssystem stellt mit der vorgesehenen Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen sicher, dass das im Rahmen des Gutachterverfahrens entwickelte städtebauliche Konzept für das Plangebiet umgesetzt werden kann. Mit dem gewählten Straßenquerschnitt und der Ausbildung als Mischverkehrsfläche kann auch bei einer Tempo-30-Ausweisung eine Verkehrsberuhigung erzielt werden, indem die Geschwindigkeit mit Hilfe von bauli-

chen Maßnahmen (insbesondere Bauminselfen, Verschwenkungen und Einengungen der Fahrgasse), die in die Erschließungsplanung eingearbeitet wurden, reduziert wird. Es ist zudem zu berücksichtigen, dass über die Straßen nur eine verhältnismäßig geringe Anzahl von Wohneinheiten erschlossen wird und aufgrund der Lage der Straßen - zumindest im südlichen Teil des Plangebiets - auch kein Durchgangsverkehr zu erwarten ist.

Im Plangebiet gibt es vier Kreuzungspunkte zwischen den neuen Wohnhöfen und den quer verlaufenden Landschaftsfingern. An diesen Stellen wird der Straßenraum jeweils auf eine Breite von 5,0 m reduziert und erhält Geländer zur Absturzicherung zu den innerhalb der Landschaftsfinger gelegenen Retentionsflächen. Die eigentlichen Engstellen für motorisierten Verkehr sollen nach derzeitigem Stand eine Breite von jeweils 3,80 m erhalten.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden an ausgewählten Stellen die durch die Straßenplanung vorgesehenen Ausbauhöhen festgesetzt. Dies dient insbesondere dazu, eine Bezugsgröße für die Festsetzungen § 2 Nummern 12 und 17 zu definieren. Geringfügige Abweichungen von diesen Höhen, die aus der Detailplanung der Straßenverkehrsflächen resultieren können, sollen daher zulässig sein, sofern sie die städtebauliche Wirksamkeit der genannten Festsetzungen nicht beeinträchtigen.

Besucherparkstände

Da im Plangebiet Wohnnutzungen vorgesehen sind, sollten im öffentlichen Straßenraum Besucherparkplätze in einem angemessenen Umfang bereitgehalten werden. In Hamburg wird hier üblicherweise eine Quote von 20 Besucherparkplätzen je 100 Wohneinheiten angestrebt. Im Rahmen der Entwurfsplanung für die Straßen wurden in den Straßen bauliche Parkstände vorgesehen (Parkbuchten in Längs- und Senkrechtaufstellung) und zudem jene Bereiche ermittelt, in denen Parken am Fahrbahnrand möglich ist. Die Unterlagen zur Schlussversickung zur verkehrlichen Erschließung liegen mit Datum von 22. Juli 2019 vor.

Hierin kommt die überschlägige Ermittlung zum Ergebnis, dass in der Rahmwerder Straße neben den zehn vorhandenen Senkrechtparkständen, wovon einer neu barrierefrei gestaltet wird, vier neue Längsparkstände baulich hergestellt werden können. In der Straße Langenhövel sind 14 Längsparkstände in Parkbuchten realisierbar. In den beiden Planstraßen A und B sind insgesamt zehn Senkrechtparkstände und drei Längsparkstände baulich herstellbar. Insgesamt können somit zusätzlich 31 Parkstände baulich hergestellt werden. Im Bereich der Tempo-30-Zone ist das Parken am Fahrbahnrand zulässig. Hier sind etwa 18 weitere Abstellmöglichkeiten vorhanden. Durch die somit nachweisbaren 49 Parkstände wird die rechnerisch erforderliche Anzahl von 36 öffentlichen Parkständen für die etwa 180 neuen Wohneinheiten erreicht.

Sollten nur die baulich in Parkbuchten herstellbaren 31 Parkstände angerechnet werden können, wird die rechnerisch erforderliche Anzahl von 36 Parkständen leicht unterschritten. Dies liegt jedoch auch in der besonderen Situation des Plangebiets begründet, das durch zahlreiche Bestandsstraßen geprägt ist. Hier sind zum Beispiel vorhandene Bäume und Zufahrten zu Bestandsgebäuden zu berücksichtigen, sodass diese Flächen nicht für die Realisierung von Parkständen zur Verfügung stehen. Des Weiteren sollen die öffentlichen Straßenräume auch gewissen stadtgestalterischen Ansprüchen genügen und daher nicht jeder potenziell verfügbare Raum zulasten der Grünkonzeption in Anspruch genommen werden. Zudem werden in ausreichender Anzahl Fahrrad-Parkplätze vorgehalten.

Die voraussichtliche leichte Unterversorgung mit Besucherparkplätzen für Pkw muss daher hingenommen werden. In einem hinsichtlich seiner Erschließung wesentlich durch Bestandsstraßen geprägten Gebiet können nicht die gleichen Standards hinsichtlich der Unterbringung

von Besucherparkplätzen gefordert werden, wie bei der Neuplanung einer Wohnsiedlung auf der „grünen Wiese“. Die Alternative wäre lediglich, die Zahl der zu schaffenden Wohneinheiten zu reduzieren, um so rechnerisch den Bedarf für Parkstände zu reduzieren. Dies entspricht jedoch nicht den planerischen Zielvorstellungen der Stadt Hamburg, nach denen zunächst eine Reaktivierung untergenutzter Flächen angestrebt werden soll, bevor bislang baulich nicht genutzte Flächen im Außenbereich überplant werden.

Hinsichtlich der erforderlichen Anzahl von Parkständen wird zudem auf Kapitel 3.1 der ReStra verwiesen, wonach in begründeten Ausnahmefällen zumindest das Maß von 15 Parkständen je 100 Wohneinheiten nicht unterschritten werden sollte. Diese Vorgaben werden hier eingehalten. Das somit durch die ReStra grundsätzlich für noch verträglich erachtete Maß von 27 Parkständen für 180 Wohneinheiten wird durch die Planung vorgesehen.

Für den Radverkehr werden im Bereich der Nebenflächen an der Rahmwerder Straße, an der Straße Langenhövel sowie am Niedergeorgswerder Deich am und auf dem zukünftigen Quartiersplatz insgesamt 13 Fahrradbügel eingebaut (26 öffentliche Abstellmöglichkeiten). Weitere Abstellmöglichkeiten für Fahrräder können bei Bedarf an Wegeverbindungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen vorgesehen werden, z.B. im Süden an der Buschweide.

5.5 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Nordosten des Plangebiets ist ein neuer Quartiersplatz geplant, der in einen nördlichen Spielplatz (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“) und eine südliche Platzfläche („Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) gegliedert wird (siehe auch Ziffer 5.12.2). Der Quartiersplatz soll zu einem Treffpunkt für das neue Wohngebiet und darüber hinaus werden. Ziel der Neugestaltung ist die Öffnung des Platzes und die Ausbildung einer neuen Mitte, um einen vielfältig nutzbaren öffentlichen Raum zu schaffen, der Aufenthaltsqualität für alle Altersgruppen bietet und zu einem neuen Treffpunkt und Kommunikationsort für den Stadtteil wird. Beide Teilbereiche werden deshalb zusammen und in einer Gestaltungslinie geplant und gebaut.

Der Bereich mit der Ausweisung als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Quartiersplatz“ markiert die südliche Teilfläche des Platzes. Sie soll als befestigte Fläche temporär befahren werden und für vielfältige Veranstaltungen (zum Beispiel Wochenmarkt) genutzt werden können. Für die Öffnung des Platzes und die Ausbildung einer neuen Mitte wird der Zaun entlang der Straßen entnommen. Nur der Haupteingang zur Schule wird weiterhin eine Einfriedung durch einen Zaun mit Hecke und Tor erhalten. Den Haupteingang bildet eine großzügige Treppenanlage in Verlängerung des Fußgängerüberwegs über den Niedergeorgswerder Deich. Der rahmende Baumbestand soll mit der Planung erhalten werden.

5.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Gehrecht / Leitungsrecht

Die nördlich der Buschweide gelegenen Bestandsgebäude werden zukünftig vom Norden her - entweder durch die Planstraße B oder über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vom Niedergeorgswerder Deich - erschlossen werden. Südlich dieser Grundstücke wird eine öffentliche Parkanlage mit Oberflächenentwässerungsfunktion gestaltet, die nicht durch Zufahrten unterbrochen werden sollen.

Dies gilt jedoch nicht für die Flurstücke 1275 und 1276. Sie können nicht direkt von öffentlichen Erschließungsflächen aus angebunden werden. Da der Weg Buschweide langfristig für eine Erschließung nicht mehr zur Verfügung stehen soll (siehe hierzu auch Ziffer 5.12), wird für die

oben genannten Flurstücke ersatzweise ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in 4 m Breite mit Anbindung an den Niedergeorgswerder Deich sichergestellt:

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen dem Niedergeorgswerder Deich und den Flurstücken 1275 und 1276 umfasst die Befugnis für die Nutzer der genannten Flurstücke, eine Zufahrt von der Straße Niedergeorgswerder Deich anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden (§ 2 Nummer 7 der Verordnung).

Eine als geringfügig einzustufende Verschiebung zur eventuellen Anbindung nördlich des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht benachbart liegender Gebäude ist zulässig.

Im Südwesten des Plangebiets wird des Weiteren zur besseren Erreichbarkeit des Hauptweges entlang der Brackwettern aus den südlichen Baugebieten heraus in Höhe der Einmündung der südlichen Stichstraße in die Planstraße B ein Gehrecht in einer Breite von 2 m zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Das Gehrecht dient der Stärkung vielfältiger Grünbeziehungen und sichert in der vorgesehenen privaten Grünfläche ein Minimum an Wegeverknüpfungen zur Herstellung eines engmaschigen Wegenetzes (siehe Ziffer 5.12.3).

Das festgesetzte Gehrecht zwischen der Planstraße B und der öffentlichen Grünfläche an der Brackwettern umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Weg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (§ 2 Nummer 8 der Verordnung).

Im Süden des Plangebiets wird des Weiteren ein Leitungsrecht festgesetzt. In der Buschweide befindet sich derzeit eine Niederspannungsfreileitung. Bei einem Ausfall einer Netzstation oder eines Kabels ist das Stromverteilnetz so ausgelegt, dass eine Versorgung des betroffenen Netzgebiets weiterhin normgerecht über Nachbargebiete sichergestellt werden kann. Die vorhandene Niederspannungsfreileitung verbindet dafür zwei Kabelverteilerschränke in den Versorgungsgebieten am Niedergeorgswerder Deich inkl. des Areals des Bebauungsplans sowie „Kleinhövel, Buschhövel sowie Mittel- und Brackhövel“. Die Niederspannungsfreileitung ist nicht mehr auf dem Stand der heutigen Technik und muss erneuert werden. Die Erneuerung soll in Form eines Ersatzes als Erdkabel umgesetzt werden. Die Verbindung ist zwingend für eine gesicherte Versorgung im Plangebiet und seiner Umgebung erforderlich.

An der Funktion der Leitung als Querverbindung besteht ein öffentliches Interesse zur Gewährleistung der Versorgungssicherheit. Es wird daher Folgendes geregelt:

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (§ 2 Nummer 9 der Verordnung).

Neben den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten werden Eintragungen von Grunddienstbarkeiten und Baulasten in den entsprechenden Grundbuchblättern und im Baulastverzeichnis erforderlich.

5.7 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Alle Baugrundstücke erhalten nach Möglichkeit eine direkte Belegenheit an den Erschließungsstraßen und einen Stellplatz am eigenen Gebäude. Für Teilbereiche der Neubaugebiete mit Gebäuden ohne direkte Belegenheit zur öffentlichen Straße können die erforderlichen

Stellplätze in gesammelten Anlagen mit begrünten Carports an den Straßen realisiert werden. Die erforderlichen Flächen sollen jedoch nicht durch eine explizite Festsetzung im Bebauungsplan („Gemeinschaftsstellplatzanlagen“) ausschließlich dieser Nutzung vorbehalten bleiben, um langfristig eine gewisse Nutzungsflexibilität zu ermöglichen. Insbesondere vor dem Hintergrund eines sich wandelnden Mobilitätsverhaltens ist es nicht geboten, Flächen ausschließlich für das Abstellen von Pkw zu sichern und allen anderen Nutzungsoptionen zu entziehen. Unter anderem wäre es im Bereich planungsrechtlich gesicherter Gemeinschaftsstellplatzanlagen zum Beispiel nicht möglich, Anlagen zum Abstellen von Fahrrädern zu errichten.

Im Bebauungsplan werden daher im Umkehrschluss in den für das Ortsbild und die Wohnqualität besonders sensiblen Bereichen oberirdische Stellplätze ausgeschlossen. Es handelt sich insbesondere um die Innenbereiche der Wohnhöfe und Flächen entlang der Landschaftsfinger. Stellplätze sollen hier nicht zulässig sein, da die betroffenen Bereiche – überwiegend hochwertige wohnungsbezogene Freiflächen – durch grüne Elemente und eine landschaftliche Gestaltung geprägt sein sollen. Zudem sollen insbesondere die inneren Bereiche der Wohnhöfe vom Pkw-Verkehr freigehalten werden. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Regelung:

In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen des Plangebiets sind keine oberirdischen Pkw-Stellplätze zulässig (§ 2 Nummer 10 der Verordnung).

Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind somit Pkw-Stellplätze unzulässig, andere Nebenanlagen aber zulässig.

Weitere, umfassendere Festsetzungen zum Ausschluss von Nebenanlagen werden entlang der straßenbegleitenden Gräben an der Rahmwerder Straße und der Straße Langenhövel sowie in den Vorgartenbereichen der am Westrand des Plangebiets vorgesehenen Einzelhäuser getroffen. Hier werden aus städtebaulichen Gründen das Straßenbild beeinträchtigende Nebenanlagen wie Gartenhäuser, Fahrradunterstände und bauliche Einfriedungen sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen:

Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen sind nur Stellplatz- und Garagenzufahrten, Wege zu Hauseingängen, Fahrradbügel sowie Kinderspielgeräte zulässig (§ 2 Nummer 11 Satz 1 der Verordnung).

Zielsetzung in diesen für das neue Quartier städtebaulich besonders prägenden Bereichen ist die Schaffung möglichst offen gestalteter Vorgartenbereiche und Vermeidung einer Beeinträchtigung der Gräben. Da Überfahrten sowie Fußwege zu den Hauseingängen für die Funktionsfähigkeit der Gebäude erforderlich sind, werden solche Wege und Zufahrten ermöglicht. Sie sind ortsbildverträglich und stören die Gestaltung der Flächen zudem nicht, weil es sich um flächige bauliche Anlagen handelt, die in der Höhe nicht wirksam werden. Auch dezentral verteilte Fahrradbügel sind in den in der Planzeichnung schraffierten Vorgartenzonen ausdrücklich zulässig, um das sichere Abstellen von Fahrrädern zu ermöglichen und zum Pkw alternative Mobilitätsstrukturen zu fördern.

Eine weitere Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen wird in der östlichen Verlängerung des neu anzulegenden und besonders breiten mittleren Landschaftsfingers festgesetzt. Dieser ist von besonderer Bedeutung, weil er als grünes Band an den Niedergeorgswerder Deich anschließen und Durchblicke von der Straße in Richtung Brackwettern ermöglichen soll. Im Bereich einer vorgesehenen Landschaftstreppe zwischen

der privaten Grünfläche des Landschaftsfingers und einer geplanten Tiefgarage, d. h. als optische Verlängerung des Landschaftsfingers, wird daher eine weitere Zone mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Die Tiefgarage selbst ist nach Maßgabe des § 2 Nummer 25 der Verordnung (siehe Ziffer 5.13.2) zu begrünen.

Um insbesondere in diesem Bereich mit den am Niedergeorgswerder Deich gelegenen Mehrfamilienhäusern die Unterbringung von Spielgeräten zum Nachweis der nach § 10 HBauO auf dem Grundstück erforderlichen Kinderspielflächen zu ermöglichen, werden im Bereich des Landschaftsfingers jedoch Spielgeräte zugelassen. Diese können so in den geplanten Grünraum integriert werden, dass dessen Funktion nicht beeinträchtigt wird. Auch in den anderen Teilen des Plangebiets sind Spielgeräte in den bezeichneten Zonen städtebaulich verträglich. Dies gilt insbesondere, weil es ein Ziel der Planung ist, familiengerechte Wohnformen zu entwickeln.

In der Rahmwerder Straße sollen für die dort vorgesehenen Geschosswohnungsbauten begrünte, abschließbare Fahrradabstellhäuschen ermöglicht werden. Um hier trotz in der Regel freizuhaltender Vorgartenzone eine angemessene Anzahl von Fahrradstellplätzen in für das Wohnumfeld verträglicher Gestaltung zu ermöglichen, sollen zwei Fahrradabstellhäuschen in der Vorgartenzone ermöglicht werden. Daher wird festgesetzt, dass hier innerhalb der Zone mit Ausschluss von Nebenanlagen Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern innerhalb von zwei ausgewiesenen Bereichen zulässig sind. Die bezeichneten Bereiche liegen untergeordnet am gestalterisch weniger bedeutenden Rand des Straßenzugs, sodass in der Abwägung zwischen gestalterischen und funktionalen Aspekten ein Vorrang zugunsten der Fahrradabstellhäuschen eingeräumt wird:

In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern zulässig (§ 2 Nummer 11 Satz 2 der Verordnung).

Somit gibt es hinsichtlich der Anordnung von Fahrradabstellhäuschen zwei Fallkonstellationen:

In den definierten Ausschlussbereichen für Nebenanlagen sollen sie nicht zugelassen werden können. Hier sind ausschließlich Fahrradbügel, die sich gestalterisch unterordnen bzw. aufgrund ihrer geringen Größe optisch kaum wirksam werden, zulässig. In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind sie hingegen allgemein zulässig, weil hier aufgrund der Strukturierung des Umfelds und der definierten Randlage der kleinen Gebäude sichergestellt werden kann, dass keine Beeinträchtigung des Ortsbilds erfolgt.

5.8 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im Nordosten des Plangebiets wird südlich der Rahmwerder Straße auf dem Flurstück 5152 die bereits im bisherigen Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 festgesetzte Fläche für Abwasserbeseitigung übernommen und erneut festgesetzt. Dort befindet sich ein Schmutzwasserpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung. Dieses Pumpwerk entwässert unter anderem die Bebauung entlang der Straßen Niedergeorgswerder Deich und Langenhövel und wird durch die Festsetzung eines eingeschossigen Baukörpers planungsrechtlich dauerhaft gesichert.

5.9 Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Funktionsplanung, die sich wiederum eng am Ergebnis des städtebaulichen Gutachterverfahrens „Wohnen und Arbeiten in Georgswerder“ orientiert. Erklärtes Ziel ist die Einfügung des Neubaugebiets in die umgebende Bebauungsstruktur zur Schaffung eines städtebaulich harmonischen Orts- und Straßenbildes.

Neben der grundsätzlichen Gebäudestellung und -kubatur, die über Regelungen des Bebauungsplans zu überbaubaren Grundstücksflächen, Geschossigkeiten etc. sichergestellt wird, trägt auch die bauliche Gestaltung der Gebäude zur gestalterischen Einfügung in den Standort bei. Es werden daher gestalterische Festsetzungen getroffen.

Diese sollen ein gewisses Maß an gestalterischer Einheitlichkeit im Plangebiet gewährleisten und die jeweiligen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer vor verunstaltenden baulichen Anlagen in der Nachbarschaft schützen. So soll durch eine grundsätzliche Übereinstimmung bei der Dachform und der Material- und Farbwahl der Eindruck eines Siedlungszusammenhangs gefördert werden. Es werden daher gemäß § 81 Absatz 2a HBauO gestalterische Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dachflächen getroffen. Zur Sicherstellung der beschriebenen Zielsetzungen werden die Dachformen festgesetzt, da diese für ein städtebaulich harmonisches Erscheinungsbild besonders bedeutsam sind:

In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich sollen nur Satteldächer zulässig sein. Der in der Planzeichnung bezeichnete Bereich umfasst im Wesentlichen die für Einzelhäuser vorgesehenen Bauflächen im Westen und Südwesten des Plangebiets mit der westlich angrenzenden Hövel-Siedlung bzw. geplanten Grünräumen. In diesen wichtigen Übergangsbereichen soll eine zu große gestalterische Unruhe durch unterschiedliche Gebäudehöhen und Dachformen vermieden werden. Daher wird Folgendes festgesetzt:

In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Firsthöhe von maximal 8,5 m über Straßenniveau und einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad zulässig (§ 2 Nummer 12 Satz 1 der Verordnung).

Durch die Festsetzungen wird langfristig eine Orientierung an den Maßen der Bebauung im angrenzenden Baugebiet festgeschrieben und die in diesem Bereich eher niedrige Bebauung gesichert. Das festgesetzte Maß entspricht dem überwiegenden Bestand der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude. Durch die Maßfestsetzungen werden städtebauliche Strukturbrüche vermieden bzw. es wird ein hinsichtlich der Höhenentwicklung harmonisches Ortsbild gesichert.

Für die zentralen Bereiche des Neubaugebiets werden Hausgruppen mit Kombinationen aus Mehrfamilien-, Reihen-, Doppel und Einzelhäusern vorgesehen. Diese wiederkehrende städtebauliche Grundform ist ein prägender Bestandteil des städtebaulichen Konzepts, der deutlich von der umgebenden reinen Einfamilienhausbebauung abweicht. Für diese Hausgruppen werden daher keine Satteldächer, sondern flachgeneigte Dächer festgesetzt, um der entstehenden neuen Siedlung einen eigenständigen gestalterischen Charakter zu ermöglichen:

In den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen sind nur flachgeneigte Dächer mit Dachneigung von höchstens 20 Grad zulässig (§ 2 Nummer 12 Satz 2 der Verordnung).

Die Festsetzung der flachgeneigten Dächer auf maximal 20 Grad in Verbindung mit der festgesetzten extensiven Dachbegrünung (siehe Ziffer 5.13.2) schafft die Voraussetzung für einen

großen Anteil an Gründächern. Aus wirtschaftlicher und aus technischer Sicht sind Gründächer auf steileren Dächern in der Regel nicht sinnvoll.

In den übrigen Bereichen des Plangebiets werden beide Dachformen (Satteldach und flachgeneigtes Dach) zugelassen, um insbesondere in den bereits im Bestand bebauten und eher heterogen strukturierten Bereichen verschiedene Entwicklungsoptionen offen zu lassen, die sich jedoch im Rahmen einer gebundenen Vielfalt grundsätzlich in die für das Gesamtgebiet vorgegebenen Formen einfügen:

In den übrigen Bereichen des Plangebiets sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig (§ 2 Nummer 12 Satz 3 der Verordnung).

Neben den Regelungen zu Dachformen und Dachneigung soll auch die Materialität der Dächer eingeschränkt werden, da entsprechend der Quartiersstruktur ein städtebaulich ruhiges Erscheinungsbild zu gewährleisten ist. Insbesondere eine harmonische Dachlandschaft auf den Neubauf Flächen trägt erheblich zu einem homogenen Gesamteindruck und zur Einfügung in das Orts- und Landschaftsbild bei. Dies ist umso wichtiger, als mit dem Bebauungsplan behutsam eine größere Verdichtung als vormals geplant umgesetzt werden soll. Gleichzeitig soll aber auch die Möglichkeit der Nutzung von Dachflächen zur Gewinnung von solar erzeugtem Strom bzw. Warmwasser gegeben sein. Daher wird Folgendes festgesetzt:

Für Satteldächer sind nur anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Flachgeneigte Dächer sind gemäß Nummer 24 zu begrünen. Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik (§ 2 Nummer 13 der Verordnung).

Durch die gestalterischen Festsetzungen werden bestehende Gebäude zum Beispiel mit steileren Satteldächern oder roten Dacheindeckungen teilweise auf Bestandsschutz zurückgesetzt. Vorhandene Dächer können unverändert weiter bestehen, solange keine grundlegenden Eingriffe in die Bausubstanz erfolgen. Sanierung und Modernisierung sind möglich, im Falle umfangreicher Umbaumaßnahmen oder Ausbauten sollen für sie jedoch die gleichen gestalterischen Standards gelten wie für die Neubauten, um im Wohnungsbau ein insgesamt homogenes Erscheinungsbild zu fördern. Es wäre andernfalls nicht nachvollziehbar, wieso für die Grundeigentümerschaft, die über ein bereits bebautes Grundstück verfügt, die Planungsziele nicht gelten sollen.

5.10 Technischer Umweltschutz

5.10.1 Boden / Bodengase

Boden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einer Region, die durch Luftverunreinigungen des Oberbodens durch Schwermetalle und Arsen betroffen ist. Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführten Luftmessungen ergaben jedoch, dass der Staubbodenschlag und die Elementdeposition grundsätzlich die Richtwerte der Technischen Anleitung zur Reinhaltung der Luft (TA Luft) einhalten.

Des Weiteren wurden für das Plangebiet bereits in den Jahren 2002 und 2009 Voruntersuchungen des Oberbodens gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 27. September 2017

(BGBl. I S. 3465, 3504, 3505), durchgeführt. Im Jahr 2014 wurden diese durch gezielte Nachuntersuchungen ergänzt. Dafür wurde das Gebiet in Teilflächen aufgeteilt. Der anstehende Boden wurde hinsichtlich seiner Schadstoffbelastung untersucht. Es wurde festgestellt, dass die relevanten Grenzwerte für Schadstoffe in großen Bereichen überschritten werden. Besonders häufig betrifft dies die Prüfwerte für Arsen- und Cadmiumgehalte im Boden. Die Prüf- bzw. Vorsorgewerte werden außerdem in vielen Bereichen auch für Blei und Kupfer überschritten. Die Untersuchung des Bodens auf organische Schadstoffe zeigte zusätzlich eine Belastung mit Benzo[a]pyren, einem karzinogenen (krebserregenden) Kohlenwasserstoff.

Der untersuchte Boden entspricht größtenteils der LAGA-Klassifizierung Z2. Die von der IBA Hamburg GmbH beauftragten Gutachter haben auf dieser Grundlage ein Handlungskonzept aufgestellt, das einen großflächigen Bodenaustausch vorsieht. Die erforderliche Mächtigkeit der unbelasteten Bodenschicht hängt von der geplanten Nutzung der jeweiligen Flächen ab. Da im Bereich der geplanten Wohnbebauung mit Gemüseanbau zu rechnen ist, ist hier eine unbelastete Bodenschicht von mindestens 60 cm zu gewährleisten. Im Bereich der öffentlichen Flächen, auf denen die Möglichkeit besteht, dass dort Kinder spielen, sollen mindestens 35 cm unbelasteter Oberboden aufgebracht werden.

Es soll daher in der Regel der Oberboden in den Bereichen des Plangebiets, in denen öffentliche und private Erschließungen sowie Bebauung – inklusive der Hausgärten – vorgesehen und festgesetzt sind, bis in eine Tiefe von 35 cm das Erdreich abgetragen und der Entsorgung zugeführt werden. Die Herrichtung des Bodens im Bereich der Hausgärten wird dann durch den Einbau einer mindestens 60 cm starken Kulturbodenschicht erfolgen. Beim Einbau von unbelastetem Boden sind dabei die Vorgaben des § 12 der BBodSchV und der Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Material auf oder in den Boden anzuwenden. Sollten keine Vorsorgewerte vorhanden sein, sind die Zuordnungswerte der LAGA M20 (Z 0 – Werte) heranzuziehen.

Auf den als öffentliche und private Grünflächen sowie „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ festgesetzten Flächen wurden für die Gefährdungsbeurteilung die Prüfwerte der BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch in Park- und Freizeitanlagen herangezogen. Die Untersuchungsergebnisse liegen, mit Ausnahme eines räumlich eng begrenzten Bereichs, der eine Bodensanierung durch einen lokal begrenzten Bodenaustausch erforderlich macht, zumeist weit unterhalb der Prüfwerte, sodass hier keine Eingriffe in den Boden notwendig werden.

Dort, wo der Boden ausgetauscht werden sollte, kommen gutachterliche Untersuchungen aus dem Jahr 2017 im Bereich der geplanten nördlichen Grünfläche zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der angetroffenen Schadstoffgehalte ist der Oberboden bis 10 cm auszutauschen. Darüber hinaus ist der Bereich um die Bäume mit einer geschlossenen Pflanzendecke zu versehen. Beim Einbau von unbelastetem Boden sind dabei die Vorgaben des § 12 der BBodSchV und der Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Material auf oder in den Boden anzuwenden. Sollten keine Vorsorgewerte vorhanden sein, sind die Zuordnungswerte der LAGA M20 (Z 0 – Werte) heranzuziehen.

Ergänzende gutachterliche Untersuchungen aus dem Jahr 2018/9 zur geplanten südlichen Grünfläche kommen zu folgenden Ergebnissen:

Aufgrund der angetroffenen Schadstoffgehalte ist der Oberboden bis 15 cm im Bereich der Baumwurzeln mit unbelastetem Boden auszutauschen. Im Bereich außerhalb der Wurzeln ist der Boden bis 30 cm auszutauschen. Sollte im unmittelbaren Wurzelbereich nicht der gesamte Boden ausgetauscht werden können, kann die geforderte Mächtigkeit auch durch eine Kombination aus Bodenabtragung und -aufhöhung erreicht werden. Darüber hinaus ist der Bereich um die Bäume mit einer geschlossenen Pflanzendecke zu versehen, um den direkten Kontakt mit dem Boden zu unterbinden. Beim Einbau von unbelastetem Boden sind dabei die Vorgaben des § 12 der BBodSchV und der Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Material auf oder in den Boden anzuwenden. Sollten keine Vorsorgewerte vorhanden sein, sind die Zuordnungswerte der LAGA M20 (Z 0 – Werte) heranzuziehen.

Auf beiden Flächen ist wertvoller und prägender Baumbestand vorhanden, der erhalten werden soll. Daher wurde im Rahmen einer baumgutachterlichen Kurzstellungnahme vom 04.04.2019 die grundsätzliche Machbarkeit des Vorgehens hinsichtlich des geplanten Baumerhalts bewertet. Es wird festgestellt, dass die Bäume in einem Bereich mit hohem Grundwasserstand und temporären Überflutungen stehen, sodass von einem oberflächennahen Wurzelwerk auszugehen ist. Bei Bodenabgrabungen bis 15 cm Tiefe würde zumindest teilweise in das vorhandene Wurzelwerk eingegriffen, sodass die davon betroffenen Bäume in ihrem Bestand gefährdet sein könnten. Hingegen wird eine Kombination aus leichtem Bodenabtrag und einem anschließenden Bodenauftrag seitens des Gutachters als grundsätzlich machbar bestätigt. Bei Verwendung eines grobporigen Bodens kann der Auftrag bis zu 15 cm über dem Ursprungsniveau liegen. Da die Flächen als Vegetationsflächen gestaltet werden sollen, sind keine Verdichtungsmaßnahmen erforderlich, der Boden kann locker aufgetragen werden. Der leichte Bodenabtrag im Wurzelbereich der Bäume ist in Handarbeit vorzunehmen, um Wurzelschädigungen zu vermeiden. Bei Bodenauftrag darf nur mit leichten Maschinen gearbeitet werden, die nur auf festgelegten Trassen fahren dürfen, im Baumschutzbereich sind die Trassen mit Baggermatratzen auszulegen.

Dieser Vorgehensweise wurde seitens der für Bodenschutz zuständigen Dienststelle und dem zuständigen bezirklichen Fachamt zugestimmt.

Bodengase

Aufgrund von im Untergrund vorhandenen Weichschichten (Mächtigkeit > 2 m) aus Klei und Torf können durch natürliche Zersetzungsprozesse Bodengase (Methan, Kohlendioxid) entstehen, die sich im Boden ansammeln und über unversiegelte Bodenoberflächen ausgasen. 2009 wurde die Bildung von Bodengasen nachgewiesen. Zur Abwehr von Gefahren (Gasanreicherung unterhalb von Gebäuden und versiegelten Freiflächen bis hin zum Eindringen in bauliche Anlagen mit Explosions- und Erstickungsgefahr) sind Gassicherungsmaßnahmen durch passive Gasdrainagen vorzusehen. Daher wird folgende Festsetzung getroffen:

Im Plangebiet sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern (§ 2 Nummer 14 der Verordnung).

Diese Maßnahmen bestehen zum Beispiel aus:

- einer Sand-/Kiesfilterschicht unterhalb des Gebäudes sowie einer bis zur Geländeoberkante reichenden vertikalen Drainageschicht entlang der unterirdischen Gebäudewände zur Ableitung von evtl. anstehenden Gasen
- gasdichten Abdichtungen aller unterirdischen Leitungsdurchführungen
- keine gefangenen Räume unterhalb der Sohlen zur Sicherstellung der Gaswegsamkeit.

Die Baugebiete im Plangebiet werden zudem mit der Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ versehen (siehe Ziffer 8).

5.10.2 Lärm

Das Bebauungsplangebiet ist durch die Verkehrslärmeinwirkungen der unmittelbar anliegenden Straßen Niedergeorgswerder Deich, Langenhövel und Rahmwerder Straße belastet. Darüber hinaus wirken die im weiteren Umfeld gelegenen Hauptverkehrsstraßen im Stadtteil Wilhelmsburg, insbesondere die künftig verlegte Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / B 75) und die Autobahnen A 1, A 252 und A 255 sowie vorhandene Schienentrassen, auf das Plangebiet ein.

Des Weiteren befinden sich im weiteren Umfeld des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zahlreiche Hafенbetriebe sowie weitere Gewerbe- und Industrieflächen, deren Gewerbelärm sich insbesondere nachts auf die Wohnnutzung im Plangebiet auswirken können.

Nicht zuletzt sind die im Plangebiet selbst bestehenden Lärmimmissionen durch den Hotel- und Gastronomiebetrieb am Niedergeorgswerder Deich und dessen Erweiterungsabsichten (unter anderem weiteres Gästehaus, größere Stellplatzkapazitäten) zu berücksichtigen.

Ferner sind potenzielle Lärmbeeinträchtigungen durch den nordwestlich außerhalb des Plangebiets gelegenen Sportplatz (Trainings- und Punktspielbetrieb) und die Windkraftanlagen im Bereich des Energiebergs östlich des Plangebiets zu beachten.

Auf Ebene der Bauleitplanung ist für die Beurteilung der Lärmimmissionen aus Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Sportlärm der Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ (2010) anzuwenden. Für die einzelnen Lärmarten (Gewerbelärm, Verkehrslärm, Sportlärm und Fluglärm) werden im Hamburger Leitfaden Vorschläge zur lärmtechnischen Konfliktlösung sowie Textvorschläge für mögliche Festsetzungen in Bebauungsplänen aufgeführt.

Grundsätzlich wird nach dem Hamburger Leitfaden bei der Beurteilung des Gewerbelärms auf die TA Lärm verwiesen. Bei der Beurteilung des Verkehrslärms (Straßen- und Schienenverkehrslärm) sollen die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) berücksichtigt werden. Für die Beurteilung des Sportlärms verweist der Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ (2010) auf die Sportlärmschutzverordnung (18. BImSchV). Die jeweiligen Grundlagen und Anforderungen zum Gewerbe-, Verkehrs- und Sportlärm sind in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

Verkehrslärm

Für die schalltechnische Prognose des Verkehrslärms ist gemäß Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), für den Straßenverkehrslärm die Richtlinie für den Lärmschutz an

Straßen (RLS-90) bzw. für den Schienenverkehrslärm die Schall 03 heranzuziehen. Die Verordnung gilt zwar insbesondere für den Bau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Straßen, findet jedoch hilfsweise regelhaft auch im Rahmen der Bauleitplanung Anwendung.

Die 16. BImSchV sieht für allgemeine Wohngebiete (WA) Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) tags bzw. 49 dB(A) nachts vor. Da die 16. BImSchV für urbane Gebiete noch keine gesonderten Immissionsgrenzwerte ausweist, können analog die Werte für Mischgebiet (MI) von 64 dB(A) tags bzw. 54 dB(A) nachts herangezogen werden.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde der auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm prognostiziert. Grundlage der Prognose waren die Ergebnisse einer Verkehrsuntersuchung für die Elbinsel (Prognosehorizont 2025). Für die Ermittlung des Schienenlärms wurden die Prognosedaten der Deutschen Bahn für die relevanten Streckenabschnitte für das Jahr 2030 zugrunde gelegt.

Als Grundlage für die Ermittlung der Geräuschemissionen für den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) und den Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) wurden aus den vorgenannten Ansätzen für die durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) und des Lkw-Anteils (> 2,8 t) die maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärken anteilig für den Tages- und Nachtzeitraum berechnet. Dabei wurden folgende Voraussetzungen berücksichtigt:

- Im Rahmen der Planfeststellung zur Verlegung der Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / B 75) wurden unter anderem Lärmschutzwände westlich und östlich der Wilhelmsburger Reichsstraße und an den jeweiligen Zu- und Abfahrten sowie an der Schienentrasse der DB-Strecken 1271 (Gleis 1), 1255 (Gleise 7 + 8) und 1280 (Gleis 3) planfestgestellt. Die Ausführungen der planfestgestellten Lärmschutzwände wurden in der schalltechnischen Untersuchung bei der Berechnung der Verkehrslärmimmissionen berücksichtigt.
- Für den Abschnitt der künftig verlegten Wilhelmsburger Reichsstraße (B 4 / B 75) nördlich der Anschlussstelle Wilhelmsburg Süd bis etwa 130 m nördlich der Karl-von-Thielen-Brücke wurde im Rahmen eines außergerichtlichen Vergleichs der Einsatz von offenporigem Asphalt festgelegt. Für diesen Straßenabschnitt wird grundsätzlich mit einer Minderung der Verkehrsrgeräusche um 5 dB gerechnet. Für die weiteren berücksichtigten Straßenabschnitte der Wilhelmsburger Reichsstraße wurde gemäß des Planfeststellungsbeschlusses der Korrekturwert -2 dB(A) angesetzt.
- Für die Beurteilung des Schienenverkehrslärms gemäß der aktuellen „Schall 03“ wurden in den Berechnungen die Rollgeräusche, aerodynamischen Geräusche, Aggregatgeräusche sowie Antriebsgeräusche der einzelnen Zugeinheiten berücksichtigt, ebenso folgende DB-Strecken mit den entsprechenden Zugzahlen: Die Strecken 1271 (Gleise 1 und 2), 1280 (Gleise 3 und 4) und 2200 (Gleise 5 und 6) sowie die Strecke 1255 (Gleise 7 und 8) jeweils im Abschnitt Hamburg – Wilhelmsburg.
- Das Plangebiet ist aus akustischer Sicht als eben anzusehen. Ein gesondertes Höhenmodell wurde hier daher nicht verwendet (siehe auch Ausführungen zum Gewerbelärm). Die geplanten Gebäude innerhalb des Plangebiets wurden entsprechend den vorliegenden Angaben und des Funktionsplan-Entwurfs berücksichtigt.
- Die an der geplanten Bebauung in den Plangebietern resultierenden Beurteilungspegel wurden jeweils getrennt für die Tageszeit und die Nachtzeit berechnet.

Unter Berücksichtigung dieser Voraussetzungen werden im Plangebiet im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) Beurteilungspegel aus Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr)

von circa 54 dB(A) bis circa 66 dB(A) erreicht werden. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von 59 dB(A) tags und der gemäß § 2 Absatz 2 Satz 2 der 16. BImSchV für das urbane Gebiet analog herangezogene Immissionsgrenzwert von 64 dB(A) tags werden im rückwärtigen Bereich vollständig und an den straßenabgewandten Fassaden überwiegend eingehalten. An den straßenzugewandten Fassaden der Baukörper der ersten Baureihe am Niedergeorgswerder Deich werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete und die analog für das urbane Gebiete (MU) herangezogenen Werte zum Teil jedoch überschritten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefährdung von ≥ 70 dB(A) tags werden jedoch nicht erreicht.

Für den Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) ergeben sich Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von circa 49 dB(A) bis 57 dB(A). Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeines Wohngebiet (WA) von 49 dB(A) nachts wird generell überschritten. Der auf der Grundlage von § 2 Absatz 2 Satz 2 der 16. BImSchV herangezogene Immissionsgrenzwert für urbane Gebiete (MU) von 54 dB(A) nachts wird an den lärmabgewandten Gebädefassaden durchgehend eingehalten. Eine potenzielle Gesundheitsgefährdung mit Beurteilungspegeln von mehr als 60 dB(A) nachts wird allerdings nicht erreicht.

Es sind daher für die geplanten schützenswerten (Wohn-)Nutzungen und die Außenwohnbereiche in Teilen des Plangebiets an den von Überschreitungen der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betroffenen Fassaden Festsetzungen zum Schutz vor den einwirkenden Immissionen zu treffen (s. unten).

Gewerbelärm

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), ist die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.17 B5), heranzuziehen. Die Immissionsrichtwerte betragen für allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bzw. 40 dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr), für das urbane Gebiet (MU) gelten Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts.

Die oben genannten Immissionsrichtwerte beziehen sich auf die Summe aller auf einen Immissionsort einwirkenden Geräuschimmissionen gewerblicher Schallquellen. Geräuschimmissionen von anderen Schallquellen, hier vor allem Verkehrsgeräusche sowie Sport- und Freizeitgeräusche, sind gemäß TA Lärm hiervon getrennt zu beurteilen.

In der weiteren Umgebung des Plangebiets sind im Stadtteil Wilhelmsburg gewerblich und industriell genutzte Flächen im Bestand vorhanden und in rechtskräftigen Bebauungsplänen festgesetzt. Hierzu gehören u. a. ausgedehnte Gewerbe- und Industriegebietsflächen (GE/GI) im westlichen Wilhelmsburg, GE-/GI-Flächen im nördlichen Wilhelmsburg (unter anderem am Stenzelring, Schlenzigstraße, Ernst-August-Kanal und Georgswerder Bogen) sowie GE-/GI-Flächen auf der Veddel. Für diese Flächen wurde gemäß dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ und entsprechend der jeweiligen Einstufung in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für Gewerbegebiete (GE) ein flächenhafter Ansatz von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts berücksichtigt. Für Industriegebiete (GI) wurde ein flächenhafter Ansatz von 65 dB(A) tags und 65 dB(A)/m² nachts angesetzt.

Darüber hinaus wurden die gewerblichen Geräuschemissionen vom Hafengebiet Kleiner Grasbrook / Steinwerder im nördlichen Wilhelmsburg in die Betrachtung einbezogen. Für den Tagzeitraum ist für das Hafengebiet grundsätzlich ein flächenhafter Ansatz von 65 dB(A)/m² heranzuziehen. Für den Nachtzeitraum sind Teilflächen am Südufer der Norderelbe gemäß der hier maßgeblichen Hafenplanungsverordnung mit flächenhaften Schalleistungspegeln von 55 dB(A)/m², 60 dB(A)/m² und 63 dB(A)/m² für die emittierenden Betriebsgrundstücke zu berücksichtigen. Im übrigen Bereich ist für den Nachtzeitraum ebenfalls ein flächenhafter Ansatz von 65 dB(A)/m² heranzuziehen. Für den Bereich des Hafengebäude am Veddeler Damm wird ein flächenhafter Ansatz von 65 dB(A)/m² tags und nachts berücksichtigt.

Für die Geräuschemissionen von den insgesamt drei Windenergieanlagen östlich des Plangebiets lag eine schalltechnische Untersuchung vor. Zwei Anlagen befinden sich auf bzw. am Energieberg Georgswerder rund 0,7 bzw. 0,8 km Luftlinie vom Plangebiet entfernt. Eine weitere Anlage liegt östlich des Autobahnkreuzes Hamburg Süd in rund 1,4 km Entfernung. Die Topographie des Energiebergs Georgswerder (Höhe circa 37 m NHN) wurde im prognostischen Modell nachgebildet. Darüber hinaus wurde die Topographie aus akustischer Sicht als eben angesetzt.

Eine wesentliche potenzielle Gewerbelärmquelle innerhalb des Plangebiets ist die im Tages- und Nachtzeitraum frequentierte Stellplatzanlage auf dem Gelände des Hotel- und Gastronomiebetriebes „Kupferkrug“. Die Belastungsansätze für den hier auftretenden Parkverkehr, der als unmittelbar dem Hotel- und Gastronomiebetrieb zugehörig als Gewerbe- und nicht als Verkehrslärm zu beurteilen ist, werden auf Grundlage der Ansätze der sogenannten Parkplatzlärmstudie bestimmt. Dabei wurde konservativ auf Grundlage der Planunterlagen für den Hotel- und Gastronomiebetrieb eine Bruttofläche von 725 m² für die Gasträume abgeschätzt und als Grundlage für die Berechnungen verwendet. Tags wurden somit circa 51 Pkw-Bewegungen pro Stunde (Pkw- Zu- oder Abfahrt) auf der Stellplatzanlage angesetzt. Bezogen auf die 16-stündige Beurteilungszeit tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) ist insgesamt von circa 816 Pkw-Bewegungen auszugehen. In der lautesten vollen Stunde nachts ist von circa 65 Pkw-Bewegungen auf der Stellplatzanlage auszugehen. Da die Ansätze der Parkplatzlärmstudie in der Regel deutlich auf der sicheren Seite liegen und die angesetzte Gastraumfläche von 725 m² ebenfalls mit einigen Sicherheiten belegt ist, wird davon ausgegangen, dass die der Ermittlung zugrunde gelegten Fahrzeugbewegungen als konservativ anzusehen sind und auch zusätzliche Pkw-Verkehre der Gäste mit abdeckt.

Die Berechnung der diversen Schallquellen berücksichtigt die abschirmende Wirkung von Baukörpern innerhalb des Plangebiets. Die geplanten Gebäude wurden gemäß den vorliegenden Angaben modelliert.

Als Ergebnis der Untersuchungen ist unter Berücksichtigung aller gewerblichen, industriellen und Hafengeräuschemissionen festzuhalten, dass die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm von 63 dB(A) tags für urbane Gebiete und von 55 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete (WA) im Plangebiet durchgehend eingehalten werden.

Im Nachtzeitraum werden an allen Fassaden der Baukörper Beurteilungspegel oberhalb von 43 dB(A) bis zu 58 dB(A) erreicht. Der nächtliche Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nachts und der Immissionsrichtwert für urbane Gebiete (MU) von 45 dB(A) nachts werden in den lautesten Geschossen überwiegend überschritten. Lediglich in

den durch die Eigenabschirmung besonders geschützten Bereichen und in den unteren Geschossen werden teilweise Beurteilungspegel unterhalb von 45 dB(A) und vereinzelt unterhalb von 40 dB(A) prognostiziert.

Sportlärm

Zur Beurteilung von Lärmbelastungen durch Sportnutzungen sind die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), zuletzt geändert am 1. Juni 2017 (BGBl. I S. 1468), für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) und von 60 dB(A) tags analog für das urbane Gebiet (MU) tags innerhalb der Ruhezeiten heranzuziehen.

Für das Plangebiet wurden die Geräuschemissionen von der Sportanlage an der Rahmwerder Straße (etwa 250 m Luftlinie von der nächstgelegenen, geplanten Wohnbebauung im Plangebiet) prognostiziert und beurteilt. Zur Sportanlage, auf der Punktspiele und Trainingsbetrieb stattfinden, gehört eine Stellplatzanlage für etwa 75 Pkw.

Für die Ermittlung der Geräuschemissionen wurden die Emissionsansätze der VDI-Richtlinie 3770 „Emissionskennwerte von Schallquellen – Sport- und Freizeitanlagen“ herangezogen. Zu berücksichtigen waren nach der VDI 3770 für das Fußballspiel die Schiedsrichterpfiffe und die Geräusche der Spieler auf dem Spielfeld sowie die Kommunikationsgeräusche von Zuschauern. Im vorliegenden Fall wurden ferner die Geräuschemissionen durch die Parkvorgänge auf der Stellplatzanlage in die Untersuchung eingestellt. Auf Grundlage der vorliegenden Angaben zum Sportlärm ist davon auszugehen, dass der maßgebliche Lastfall den Fußballpunktspielbetrieb an Sonn- und Feiertagen innerhalb der Ruhezeiten tags (13:00 Uhr bis 15:00 Uhr nach Sportanlagenlärmschutzverordnung) betrifft. In dieser Zeit ist für den Sportbetrieb u. a. mit einer Maximalzahl von bis zu 100 Zuschauern zu rechnen, sodass die höchsten Geräuschbelastungen in der Nachbarschaft zu erwarten sind.

Aus der Betrachtung zum Sportlärm ergeben sich keine Hinweise zu schalltechnischen Konflikten. Es zeigt sich, dass an den Fassaden der geplanten Baukörper im Plangebiet der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags innerhalb der Ruhezeiten an allen Wohngebäuden sicher eingehalten wird. Auch der Immissionsrichtwert für das urbane Gebiet (MU) von 63 dB(A) tags wird innerhalb der Ruhezeiten sicher eingehalten.

Regelungen im Bebauungsplan

Die innerhalb des Plangebiets festgestellten Lärmimmissionen, welche durch den Straßen- und Schienenverkehr einerseits sowie durch die umliegenden Hafen-, Industrie- und Gewerbebetriebe andererseits verursacht werden, liegen wie beschrieben in Teilen über den geltenden Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV bzw. den Immissionsrichtwerten gemäß TA Lärm. Dies macht gezielte Maßnahmen der Lärmreduktion erforderlich.

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie Lärmschutzwände, zur Reduktion des Immissionsniveaus aus Platzmangel, aber insbesondere auch aus städtebaulichen Gründen aus. Die geplante Siedlung soll langfristig einen offenen Charakter erhalten. Insbesondere soll die dem städtebaulichen Konzept zugrunde liegende Durchwegbarkeit und insbesondere die Verbindung zwischen dem Niedergeorgswerder Deich und der

Hövel-Siedlung durch die in Ost-West-Richtung ausgerichteten sogenannten Landschaftsfinger bzw. die Straßen gewährleistet werden. Dieser Zielsetzung würde die Abschottung der Siedlung durch eine Wand oder einen Wall entlang zuwiderlaufen.

Auch die denkbare Ausbildung eines aus Lärmschutzgründen günstigen geschlossenen Blockrands in Kombination mit entsprechenden Grundrissmodifikationen (schutzbedürftige Räume nur an der lärmabgewandten Gebäudeseite) scheidet aus städtebaulichen Gründen aus. Es ist ein wesentliches Ziel des städtebaulichen Konzepts und damit des Bebauungsplans, die als qualitativ voll erkannte offene Struktur des Quartiers zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Auch andere Vorgaben zur Gestaltung von Grundrissen mit schutzbedürftigen Räumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite sind angesichts der festgesetzten Bauformen (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser), der vielfältigen Ausrichtung und der diversen Lärmquellen nicht praktikabel. Differenzierte Grundrisslösungen mit jeweils gebäudespezifischer Betrachtung würden zudem dem auf einheitlichen Bautypen beruhenden städtebaulichen Konzept und dem Ziel, insbesondere auch kostengünstigen Wohnraum zu entwickeln, widersprechen.

Die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse kann daher nur über die Schaffung eines ausreichenden passiven Schallschutzes am Gebäude und die damit einhergehende Reduktion von Innenraumpegeln erfolgen.

Für Wohnungen ist zum Schutz vor Verkehrs[...]lärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (§ 2 Nummer 15.1 der Verordnung).

Dieses Vorgehen ist für Verkehrslärm allgemein anerkannt.

Der in der Festsetzung fixierte Zielwert von 30 dB(A) nachts für die Schlafräume bzw. Kinderzimmer und Einzimmerwohnungen sichert sowohl in den Wohnungen in den allgemeinen Wohngebieten als auch im urbanen Gebiet gesunde Wohnverhältnisse, da er eine ausreichende Nachtruhe gewährleistet. Der Innenraumpegel der gewählten Festsetzung leitet sich aus den Erkenntnissen der Lärmwirkungsforschung ab. Demnach ist bei einem Innenraumpegel von unter 30 dB(A) nachts am Ohr des oder der Schlafenden ein gesunder Schlaf ohne Risiko einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich. Diese Vorgehensweise zur Konfliktlösung ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von nächtlichen Außenpegeln in den maßgeblichen Vorschriften einen ausreichend niedrigen Innenraumpegel für den gesunden Schlaf ermöglichen soll. Dieses Schutzziel für die Nacht wird daher entsprechend festgesetzt. Der Innenraumpegel ist nachts bei einem gekippten bzw. teilgeöffnetem Fenster nachzuweisen. Dieses gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Entsprechende Untersuchungen haben wiederholt bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des

Wohnens ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt – sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt.

Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden. Bei gewöhnlichen Fensterkonstruktionen erfolgt auch bei gekipptem Fenster bereits eine Minderung der Lärmimmissionen um 10 bis 12 dB(A), maximal 15 dB(A). Durch eine lärmoptimierte Fensterkonstruktion (wie sie zum Beispiel für die stark immissionsbelastete Wohnnutzung in der HafenCity entwickelt wurde) kann sogar eine Lärmreduzierung von 25 dB(A) erreicht werden. Bei Außenpegeln von bis zu 50 dB(A) nachts können Fenster mit normaler Größe mit Begrenzung der Öffnungsfläche ausgestattet werden (zum Beispiel Kippfenster mit Öffnungsbegrenzungen, die den Kippwinkel des Fensters beschränken); je nach Fenstergröße und Grundfläche des zu schützenden Raumes sind eventuell zusätzliche Maßnahmen, wie absorbierend ausgeführte Fensterlaibungen / -stürze erforderlich.

Generell gilt für alle Gebäude, dass durch die für den Nachtzeitraum definierten Maßnahmen die Schutzziele für den Tagzeitraum innerhalb der Wohnungen ebenfalls erreicht werden. Für den Tagzeitraum müssen daher ergänzend lediglich Schutzmaßnahmen für die Außenwohnbereiche, das heißt Terrassen, Balkone und Loggien definiert werden.

Für die dem geplanten Wohnen zugehörigen Außenbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen), die vor allem tags genutzt werden, ist gemäß dem Hamburger Leitfaden entweder durch eine Orientierung des Außenbereichs an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel verglaste Vorbauten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt ein Tagpegel von < 65 dB(A) im Außenbereich erreicht wird. Da im urbanen Gebiet entlang des Niedergeorgswerder Deichs Werte von bis zu 66 dB(A) erreicht werden, setzt der Bebauungsplan fest:

Im urbanen Gebiet ist für einen Außenbereich einer Wohnung, die direkt zum Niedergeorgswerder Deich ausgerichtet ist, entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird (§ 2 Nummer 15.2 der Verordnung).

Im übrigen Plangebiet wird dieser Zielwert in allen Bereichen ohne besondere Maßnahmen eingehalten. Daher wird die sogenannte Außenbereichsklausel nach dem Hamburger Leitfaden für Lärm in der Bauleitplanung nur für das urbane Gebiet als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität in einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergerauschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind.

Als weiterer Baustein für die Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse im Plangebiet wurde gutachterlich bei Überschreitung des entsprechenden Immissionsgrenzwerts von 64 dB(A) tags im urbanen Gebiet eine Festsetzung zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume nach dem Hamburger Leitfaden empfohlen.

Nach § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB sind auch für diese Räume die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Gewerblich genutzte Aufenthaltsräume besitzen im Vergleich zu Aufenthaltsräumen in Wohnungen jedoch ein geringeres Schutzbedürfnis. Entsprechend lässt das Arbeitsschutzrecht (Lärm- und Vibrations- Arbeitsschutzverordnung und Arbeitsstättenverordnung) abhängig von der täglichen Nutzungsdauer der Räume und den zu verrichtenden Tätigkeiten mit Innenraumpegeln von bis zu 85 dB(A) ungleich höhere Pegel zu, als sie für Wohnungen als angemessen angesehen werden. Daneben beinhaltet das Arbeitsschutzrecht aber auch die Verpflichtung, Schutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik zu treffen, um generell den Schalldruckpegel in Arbeitsräumen so weit wie möglich zu verringern. Gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm ist dabei von einem Innenpegel von ≤ 55 dB(A) auszugehen. Damit stellt der Schutz von Arbeitsstätten einen Abwägungsbelang dar, der zu berücksichtigen ist. Daher wird in § 2 Nummer 15.3 die Regelung aufgenommen, dass durch geeignete Grundrissgestaltung die Aufenthaltsräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, ist für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen. Dazu gehören ggf. kontrollierte Belüftungen oder Vorhangfassaden.

Im urbanen Gebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume innerhalb der an den Niedergeorgswerder Deich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen – insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden (§ 2 Nummer 15.3 der Verordnung).

Gewerbelärm

Ein effektiver und vollständiger Schutz vor dem nächtlichen Gewerbelärm kann wegen der großen Entfernung und der räumlichen Verteilung der außerhalb des Plangebiets gelegenen Gewerbe- und Industriegebiete nicht durch Lärmschutzwände oder -wälle, die städtebauliche Struktur des Quartiers oder die Grundrissorganisation in den Gebäuden erreicht werden. Wegen der Vielzahl der in der Regel dynamischen Entwicklungsprozessen unterliegenden Betriebe können auch lärmreduzierende Maßnahmen an der Quelle nicht praktikabel durchgeführt werden. Vielmehr entsteht durch die Anhäufung von Gewerbe- und Industriebetrieben in einer größeren Entfernung zum Plangebiet eine sogenannte „Lärmglocke“, die von oben auf das Plangebiet einwirkt und die (geplanten) Gebäude von allen Seiten mit Lärm umgibt. Dabei ist sich zu vergegenwärtigen, dass im Gutachten die jeweils maximal zulässigen Lärmwerte als „worst case“ in Ansatz gebracht wurden, um eine optimale Vorsorge zu gewährleisten.

Insgesamt ist somit in Bezug auf den Gewerbelärm von einer Großgemengelage auszugehen, die im Rahmen des Planverfahrens nicht aufgelöst werden kann.

Da andere Maßnahmen, wie beschrieben, zur Lösung des bestehenden nächtlichen Immissionskonflikts nicht möglich sind, wird folgende Festsetzung getroffen:

Für Wohnungen ist zum Schutz vor [...] Gewerbelärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen (§ 2 Nummer 15.1 der Verordnung).

Die TA Lärm sieht grundsätzlich keine Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vor. Die Festlegung von Richtwerten für Außenpegel soll vor allem für Außenbereiche den Schallschutz gewährleisten. Dies kann vernünftigerweise nur für den Tageszeitraum (6 bis 22 Uhr) gelten. Das Nacht-Schutzziel der TA Lärm kann nicht der „Schutz der Außenfassade“ sein. Dennoch wurden auch für den Nachtzeitraum Immissionsrichtwerte für Außenpegel in der TA Lärm festgelegt. Dies kann so erklärt werden, dass der Richtwert für einen Außenpegel hier indirekt wirkt, indem er die Einhaltung eines bestimmten Innenraumpegels gewährleistet. Das Schutzziel ist somit die Gewährleistung eines schlafgünstigen Innenraumpegels.

Die Richtwerte der TA Lärm werden nachts zum Teil überschritten. Um jedoch im Sinne der TA Lärm das Schutzziel zu erreichen, wird von der Innenraumpegel-Lösung Gebrauch gemacht.

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat am 31. Mai 2018 die Empfehlung gegeben, die in der Stadt Hamburg seit etwa 15 Jahren geübte Praxis, den Ansatz passiver Schallschutzmaßnahmen nicht nur für Verkehrslärm, sondern unter bestimmten Voraussetzungen auch für Gewerbelärm anzuwenden, weiterhin zu verfolgen. Die dafür von der Senatskommission benannten Voraussetzungen werden durch das Plangebiet erfüllt:

- Es handelt sich bei dem Planverfahren um eine Innentwicklung - nicht im Sinne einer klassisch heranrückenden Wohnbebauung - sondern um eine Innenentwicklung im Rahmen eines bestehenden Siedlungsgefüges, in welchem die Wohnnutzung intensiviert wird. Die neuen Wohnnutzungen sind von den Industrie- und Gewerbebetrieben weiter entfernt als die bestehenden Wohnnutzungen in Georgswerder.
- Wie beschrieben reichen prioritäre Schutzmaßnahmen nicht aus bzw. sind nicht zielführend (siehe Seite 46 unter „Verkehrslärm“ und Seite 48 unter „Gewerbelärm“).
- Anhand der vorliegenden Immissionspegel bzw. mit Hilfe diesbezüglicher Festsetzungen ist sichergestellt, dass lärmgeschützte Außenwohnbereiche mit maximal 65 dB(A) zur Verfügung stehen werden. (Einhaltung des jeweiligen Tagimmissionsrichtwertes der TA Lärm auf mindestens einem Außenwohnbereich einer Wohnung) und
- durch die getroffenen Festsetzungen wird ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nachts bei teilgeöffneten Fenster sichergestellt (siehe Festsetzung Nummer 15.1 der Verordnung).

Es erscheint daher gerechtfertigt, das Schutzziel „ungestörte Nachtruhe“ mittels Festlegung eines maximalen Innenpegels für Schlafräume zu erreichen, der durch bauliche Schallschutzmaßnahmen ohne Zwangslüftung sichergestellt wird.

Zum konkret festgesetzten Wert von 30 dB(A) gilt das oben unter „Verkehrslärm“ Ausgeführte.

Die gewählte Festsetzung stellt also ein probates Mittel dar, weil andere Lösungsmöglichkeiten - z.B. Grundrissoptimierungen - wegen der von alle Seiten auf die Gebäude einwirkenden Gewerbelärms nicht zielführend sind.

Die innerhalb des Plangebiets gelegene gewerbliche Lärmquelle des Hotel- und Gastronomiebetrieb „Kupferkrug“, verursacht zusammen mit den anderen genannten gewerblichen Lärmquellen nachts Überschreitungen der Immissionsrichtwerte auch auf eigenem Grund bzw. an der im Nachzeitraum unempfindlichen Kindertagesstätte. Diesbezüglich werden keine über die Festsetzung hinausgehenden speziellen Maßnahmen erforderlich.

Auch weitere Festsetzungen, etwa zum Schutz von Außenwohnbereichen oder gewerblichen Aufenthaltsräumen sind nicht erforderlich, da die entsprechend herangezogenen Werte nicht erreicht werden.

Sportlärm

Gesonderte Festsetzungen zum Schutz vor Sportlärm im Bebauungsplan sind nicht vorzunehmen.

Fazit

Durch die oben genannten Festsetzungen zum Lärmschutz werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sichergestellt.

Durch die Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO 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 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

5.10.3 Verschattung durch Windenergieanlagen

Außerhalb des Plangebiets liegt der sogenannte „Energieberg Georgswerder“. Dieser etwa 680 m vom östlichen Rand des Plangebiets entfernt gelegene, etwa 37 m hohe ehemalige Deponiehügel ist ein ausgewiesenes Vorranggebiet zur Nutzung von Windenergie in der ansonsten flachen Elbmarsch. Zwischen 1992 und 2004 wurden hier vier Windkraftanlagen mit einer Gesamtnennleistung von 2.650 kW gebaut. Im Rahmen eines so genannten Repowering wurden drei der älteren Anlagen durch eine leistungsstärkere und ertragreichere Windkraftanlage ersetzt, die Anfang 2012 in Betrieb genommen wurde. Die Nabenhöhe dieser Anlage beträgt 94,5 m, der Rotordurchmesser 104 m, die Gesamthöhe 150 m.

Um den Schattenwurf durch diese Anlage zu ermitteln, wurde im Rahmen der Planung im Oktober 2010 eine Schattenwurfprognose für eine Reihe von Immissionsorten, den so genannten Schattenrezeptoren, angestellt. Diese Immissionsorte lagen außerhalb des Plangebiets an der Ostseite des Niedergeorgswerder Deichs. Der Schattenwurf wurde nur dann als

relevant eingeordnet, wenn die Rotorblätter mindestens 20 % der Sonne verdecken. Hierbei wurde ein minimaler Sonnenstand von 3 Grad über dem Horizont zugrunde gelegt.

Die Immissionsrichtwerte für die astronomisch maximale Beschattungsdauer (bei kontinuierlichem Sonnenschein) betragen gemäß den LAI-Schattenwurf-Hinweisen (Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz) als „worst case“-Szenario maximal 30 Stunden pro Jahr und maximal 30 Minuten pro Tag. Die Werte dienen lediglich als Beurteilungsmaßstäbe zur Konkretisierung der Anforderungen aus § 5 Absatz 1 Nummer 1 und 2 und § 22 BImSchG und werden als fachlich begründete Orientierungswerte angesehen. Konkrete Richtwerte gibt es nicht. So kommt ihnen eine rechtliche Verbindlichkeit nicht zu; sie sind der Abwägung zugänglich.

Diese Richtwerte für die astronomisch maximal mögliche Gesamtbelastung wurden an allen 2010 untersuchten Immissionsorten östlich des Niedergeorgswerder Deichs überschritten.

Auch im äußersten Südosten bzw. Osten des Plangebiets Wilhelmsburg 97 liegt die astronomisch maximal mögliche Gesamtbelastung über 30 Stunden pro Jahr. Die oben genannten Richtwerte werden damit rechnerisch auch in Teilen des Plangebiets überschritten. Nach Westen zu den Brackwettern hin nimmt der Verschattungseffekt stark auf lediglich 10 bis 19 Stunden pro Jahr ab.

Da diese Werte eher theoretischer Natur sind, wurde im Gutachten ergänzend auch die meteorologisch wahrscheinliche Beschattungsdauer untersucht. Dabei wird die tatsächliche mittlere Sonnenscheindauer in Stunden und bezogen auf die einzelnen Monate ermittelt und herangezogen. Demnach verringert sich der tatsächliche Schattenwurf je nach Bewölkung, Windrichtung und Stillstandszeiten der Anlage (Windstille bzw. zu geringe Windgeschwindigkeiten, Wartungszeiten). Zudem ist auch die bereits bestehende Vorbelastung durch die Altanlagen zu berücksichtigen.

Des Weiteren sind nach der Rechtsprechung unter Hinweis auf die LAI-Schattenwurf-Hinweise Maßnahmen zum Schutz der Immissionsorte, etwa eine Abschaltautomatik an der Windenergieanlage, erst ab einer Beschattungsdauer von 8 Stunden pro Kalenderjahr (statt 30 Stunden pro Kalenderjahr gemäß den Richtwerte für die astronomisch maximal mögliche Gesamtbelastung, s.o.) zu veranlassen (vgl. hierzu etwa auch Nds. MBI. Nr. 7/2016, S. 190, 196 f.).

Aufgrund der 2010 gutachterlich ermittelten Werte für die astronomisch maximal möglichen Gesamtbelastung an den außerhalb des Plangebiets gelegenen Bereichen östlich des Niedergeorgswerder Deichs verfügt die fragliche Windenergieanlage auf dem Georgswerder Energieberg über eine entsprechende Abschalteinrichtung, welche die Windkraftanlage außer Betrieb setzt, wenn das - entsprechende der Richtwerte zulässige tägliche oder jährliche - Beschattungskontingent ausgeschöpft ist.

Die vorhandene Abschaltautomatik der Windenergieanlage wurde jedoch nur auf die untersuchten Immissionsorte östlich des Plangebietes abgestimmt, die für die Prognose als schutzwürdige Räume und bebaubare Freiflächen ausgewählt wurden.

Für die im Plangebiet betroffenen Bereiche ist hervorzuheben, dass dort bereits seit 2005 der Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 gilt. Dieser ermöglichte gemäß der ausgewiesenen Baugrenzen bereits eine Wohnbebauung entlang des Niedergeorgswerder Deichs und im Süden des Plangebiets.

Gemäß den LAI-Schattenwurf-Hinweisen sind als maßgebliche Immissionsorte nicht nur zum Zeitpunkt der Genehmigung der Windenergieanlage bestehende schutzwürdige Aufenthaltsräume zu berücksichtigen. Die Hinweise sehen auch unbebaute Flächen in einer Bezugshöhe von 2 m über Grund an dem am stärksten betroffenen Rand der Flächen, auf denen nach Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zulässig sind, als maßgebliche Immissionsorte vor. Insofern musste sich der Anlagenbetreiber auf Grundlage des seit 2005 geltenden Planungsrechts bereits 2012 darauf einstellen, dass im Plangebiet Wohngebäude errichtet werden würden. Dementsprechend ist auch eine ggf. notwendige räumliche Ausweitung der Abschaltautomatik wegen unzulässigem Schattenwurf hinzunehmen.

Darüber hinaus ist zu berücksichtigen, dass das Plangebiet Wilhelmsburg 97 nur am östlichsten bzw. südöstlichen Rand von Richtwertüberschreitungen auf der Grundlage des oben genannten „worst-case“-Szenarios betroffen ist, es sich bei Verschattung grundsätzlich nur um eine Belästigung, nicht aber um eine mögliche Gesundheitsgefahr handelt, die meteorologisch wahrscheinliche Beschattungsdauer weniger als ein Drittel beträgt, bereits seit 1992 eine gewisse Vorbelastung bestand und mit der ansonsten schadstofffreien Stromerzeugung auf dem Energieberg etwa 4.000 Haushalte versorgt werden können. Möglichen bzw. tatsächliche Verschattungseffekte werden daher insgesamt als städtebaulich vertretbar erachtet.

5.11 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet liegt im zwischen den Deichen gelegenen Niederungsbereich der Dove-Elbe. Als ehemals landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche ist es von mehreren Entwässerungsgräben durchzogen. Das Gebiet ist geprägt durch seine oberflächennahen Grundwasserstände und weist dementsprechend eher ungünstige Versickerungseigenschaften auf. Vorflut ist die im Westen verlaufende Brackwettern.

Zukünftig wird das im Plangebiet auf den Dachflächen und befestigten Flächen anfallende Regenwasser, sowohl das öffentliche als auch das private, über ein weitgehend offenes Entwässerungssystem in diese Vorflut geleitet. Das Wasser wird dafür über Mulden und Sammelgräben zunächst sieben Hauptgräben zugeführt, die in Ost-West-Richtung entlang der Straßen und innerhalb der „Landschaftsfinger“ quer durch das Plangebiet verlaufen.

Auch die Fassung des Wassers von den Verkehrsflächen erfolgt über Pflasterrinnen in der Fahrbahn, die ebenfalls in die Hauptgräben münden. Lediglich der bereits bestehende nördliche Straßenbegleitgraben der Straße Langenhövel entwässert weiterhin nicht gedrosselt, da keine neuen Flächen daran angeschlossen werden. Die Entwässerung in offenen Mulden und Gräben wirkt durch Rückhaltung, verzögerten Abfluss und durch die Passage der vegetationsgeprägten Oberfläche vorreinigend für das auf den versiegelten Flächen anfallende und belastete Oberflächenwasser.

Die offen geführte Oberflächenentwässerung stellt zusammenfassend ein wichtiges Instrument zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt dar und ist in jedem Fall einer Verrohrung vorzuziehen. Darüber hinaus können für Wilhelmsburg typische Landschaftselemente erhalten bzw. neu geschaffen werden. Um diese Zielsetzungen des Entwässerungskonzepts auch planungsrechtlich zu stützen, setzt der Bebauungsplan daher fest:

Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird (§ 2 Nummer 16 der Verordnung).

In der Planzeichnung erfolgen darüber hinaus unverbindliche Vormerkungen für den Zweck der Oberflächenentwässerung, die nach Wasserrecht, d. h. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, zu genehmigen sind. Die Flächen liegen innerhalb der festgesetzten Grünflächen und auf den Baugrundstücken. Die durch mehrere Grundstücke gemeinsam genutzten und in Privateigentum befindlichen Entwässerungsgräben sind durch grundbuchliche Regelungen auf den jeweiligen Grundstücken zugunsten der einleitenden Anlieger dauerhaft zu sichern.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept stellt eine nachhaltige Entwässerung des Plangebiets sicher und ermöglicht, trotz der ungünstigen Versickerungseigenschaften im Plangebiet, langfristig die direkte Rückführung des sauberen Niederschlagswassers in den natürlichen Wasserhaushalt. Für alle Maßnahmen an Gewässern und somit auch für die Instandsetzung der Brackwettern gelten die Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie, die auf die Herstellung eines guten ökologischen Gewässerzustandes abzielt und somit gewässerökologische Gesichtspunkte berücksichtigt.

Zur Gestaltung der zum Entwässerungssystem gehörigen Gräben etc. trifft der Bebauungsplan teilweise aus naturschutzfachlicher Sicht erforderliche Festsetzungen (siehe Ziffer 5.13.2).

Durch die in weiten Bereichen erforderliche Bodenmodellierung (siehe Ziffer 3.2.3) wird zur Realisierung einer gefällefähigen Grundstücksentwässerung im Rahmen des vorgesehenen, komplexen Oberflächenentwässerungssystems und auf Grund des flachen Geländeverlaufes im Plangebiet zum Schutz der Gebäude vor Überflutung die Erhöhung des Erdgeschossfußbodens gegenüber der umliegenden Verkehrsflächen empfohlen. Deshalb wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im Plangebiet ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse wenigstens 0,2 m bis höchstens 0,5 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen (§ 2 Nummer 17 der Verordnung).

So wird sichergestellt, dass das Niederschlagswasser von den Gebäuden und den privaten Grundstücksflächen tatsächlich dem Mulden- und Grabensystem zufließen kann und auch bei singulären, sehr starken Niederschlagsereignissen nicht in die Erdgeschossebenen eindringt. Zur Definition der Bezugspunkte in den Straßen werden dort jeweils die der Straßenplanung entsprechenden Höhen zwischen 1,2 und 1,9 m üNN festgesetzt.

5.12 Grünflächen

Das im Rahmen der Funktionsplanung entwickelte und im Bebauungsplan ablesbare Freiraumkonzept greift die bestehenden Landschaftsstrukturen Georgswerders mit seinen Grünlandflächen und Entwässerungsgräben, Sichtbeziehungen und Ausblicken in die Landschaft auf.

Das neue Wohngebiet ist daher durch ein Wechselspiel von großzügigen Landschaftsräumen und gemeinschaftlichen Wohnhöfen im Grünen geprägt. Parallel zu den übergeordneten Ost-West-Verbindungen der Bestandsstraßen entwickelt sich so ein verschränktes Netz aus verdichteten Baufeldern und einem umgebenden Grünraum, der sich in Form von naturnah gestalteten Landschaftsfingern von der westlichen Brackwettern in das Wohnquartier zieht und so den Charakter der weiten Sichtbeziehungen in Georgswerder weiterführt.

Die geplanten Freiraumstrukturen werden durch den Bebauungsplan als öffentliche oder private Grünflächen abgesichert.

5.12.1 Öffentliche Grünfläche „Parkanlage (FHH)“

Die geplanten Grünflächen im westlichen und südlichen Randbereich des Plangebiets werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. Sie ermöglichen eine durchgehende Wegeverbindung, die im Süden des Plangebiets weiter entlang der Buschweide, einer wichtigen Wegeverbindung zwischen Dove-Elbe und Niedergeorgswerder Deich, verläuft und daher einem unbeschränkten Nutzerkreis zur Verfügung stehen soll.

Die mit der aktuellen Bebauungsplanung verfolgten Festsetzungen setzen damit auch verbindlich die Inhalte des Landschaftsprogramms um, das entlang Buschweide und Brackwettern grüne Wegeverbindungen darstellt.

Der Weg entlang der Brackwettern wird gleichzeitig als Arbeits- und Schauweg zur Unterhaltung des Gewässers genutzt werden. Mit dem angelegten Arbeits- und Schauweg wird eine grüne Wegeverbindung mit hohem Wert für landschaftsbezogene Freizeit- und Erholungsnutzungen geschaffen. Der Weg soll mit einer wassergebundenen Wegedecke in einer Breite von 3 m hergestellt werden, zuzüglich eines 1 m breiten Banketts zwischen Oberkante der Böschung und Weg. Im Norden wird der Schauweg zwischen der privaten Grünfläche und der Rahmwerder Straße nicht gewässerparallel geführt, sondern von den Brackwettern durch die Grünfläche zur Rahmwerder Straße abknickend (siehe unverbindliche Vormerkung in der Planzeichnung). Dies ist zum Schutz der erhaltenswerten Bäume in diesem naturnahen Bereich vorgesehen und dient auch der Vermeidung eines zusätzlichen Brückenbauwerks über die Brackwettern.

Für den überwiegenden Teil der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist eine Doppelnutzung als Entwässerungsanlage vorgesehen, durch welche die öffentliche Grünfläche in ihrer eigentlichen Funktion jedoch nicht unangemessen eingeschränkt wird (siehe Ziffern 5.11 und 8).

Die Festsetzung einer Grünfläche erlaubt darüber hinaus generell die Errichtung von Anlagen, die nach der Zweckbestimmung dieser Grünfläche zu ihrer normalen Ausstattung gehört. In der festgesetzten Parkanlage sind daher ohne weitere Regelung die erforderlichen Einrichtungen wie zum Beispiel Wege oder Kinderspielgeräte zulässig. Weitergehende Maßnahmen innerhalb der öffentlichen Parkanlage sind unter der Ziffer 5.13.2 aufgeführt.

Im Süden des Plangebiets wird innerhalb der öffentlichen Grünfläche zudem eine Notüberfahrt zwischen der Planstraße B und der Buschweide für den Katastrophenfall angelegt. Diese Überfahrbarkeit einer öffentlichen Grünfläche bedarf keiner planungsrechtlichen Sicherung.

Mittelfristig soll die Grünverbindung im Bereich Buschweide innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen der jeweiligen Bebauungspläne von der Dove-Elbe bis zum Niedergeorgswerder Deich realisiert werden. weiter ausgebaut werden.

Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ werden Teile der im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 entlang der Brackwettern festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, insbesondere nördlich Langenhövel, ersetzt. Auch mit der Festsetzung Parkanlage kann den damals für diese Flächen formulierten Zielen in großem Umfang entsprochen werden. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 ausgeführt, dass insbesondere die Fortführung der im Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 ausgewiesenen Parkanlage mit integrier-

tem Geh- und Radweg beabsichtigt ist und durch den festgesetzten Wanderweg die Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung gestärkt werden soll. Eine inhaltliche Beschreibung zur Neukonzeption der Maßnahmenflächen erfolgt unter Ziffer 5.13.3.

5.12.2 Öffentliche Grünfläche „Spielplatz (FHH)“

Im Nordosten des Plangebiets ist ein neuer Quartiersplatz geplant, der in einen nördlichen Spielplatz (Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“) und eine südliche Platzfläche („Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“) gegliedert wird (siehe auch Ziffer 5.5).

Der nördliche Bereich der Fläche soll als Spielplatz gestaltet werden und wird daher als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz (FHH)“ festgesetzt. Das Konzept sieht Flächen für Ballspiele und Sandspielflächen mit Spielgeräten vor. Der rahmende und Straßenraum prägende Baumbestand soll dabei erhalten bleiben.

Die planungsrechtliche Absicherung des Spielplatzes ist vor dem Hintergrund des vorhandenen Bedarfs an Spielflächen im Stadtteil, insbesondere aber auch im Hinblick auf die im Plangebiet künftig hinzukommenden Wohneinheiten, für Familien von großer Bedeutung.

5.12.3 Private Grünflächen

Von der öffentlichen Parkanlage sollen sich nach Osten kammartig drei lineare Grünzüge als „Landschaftsfinger“ zwischen den privaten Baugrundstücken erstrecken. Diese als private Grünflächen festgesetzten linearen Landschaftsräume dienen nicht nur zur Gliederung der Baugebiete. Sie sind darüber hinaus als naturnahe und gemeinschaftlich nutzbare Grünräume konzipiert, die insbesondere die Funktion der Wasserretention als Sammlung und temporäre Zwischenspeicherung des Regenwassers aus dem Wohngebiet zur verzögerten Ableitung an die Brackwettern übernehmen. Ein Netz aus fußläufigen Wegeverbindungen wird die Grünräume innerhalb des Quartiers verbinden. Dort, wo sich die fußläufigen Wege des Wohngebiets mit den Landschaftsfingern kreuzen, sollen Möglichkeiten zum Aufenthalt mit Treppenelementen, die auch zum Sitzen geeignet sind, und zur fußläufigen Querung der Retentionsflächen über Stufen und Trittsteine angeboten werden.

Die den privaten Grünflächen zugewiesenen Funktionen sind somit vielfältig. Sie widersprechen sich jedoch nicht oder treten in Konkurrenz zueinander, sondern es ergeben sich im Gegenteil Synergieeffekte. Dies gilt für die angestrebte Naturnähe, den Lebensraum für Insekten, Kleinsäuger und Vögel, Funktionen für die Wasserretention sowie die in Aussicht genommene kleinklimatische Ausgleichswirkung.

Auch durch die Funktionen als Gemeinschaftsflächen und Wegeverbindungen ergibt sich kein hoher, der eigentlichen Funktion als Landschaftsraum entgegenstehender Nutzungsdruck. Die Festsetzung einer privaten Grünfläche impliziert eine Beschränkung des Nutzerkreises. Die Fläche darf nur von jenen Eigentümerinnen und Eigentümern genutzt werden, deren Grundstücke unmittelbar anliegen bzw. auf diese Fläche entwässern. Da das Plangebiet eher locker bebaut wird und insgesamt nur etwa 180 Wohneinheiten entstehen werden, von denen auch nur ein Teil an den Grünflächen anliegt, handelt es sich um einen überschaubaren Nutzerkreis, dessen Eigeninteresse es zudem ist, pfleglich mit den Flächen umzugehen.

Damit qualitativ hochwertige, durchgängige und naturnahe Vegetationsflächen in den Landschaftsfingern entstehen, sind weitergehende Bodenversiegelungen, Geräteschuppen, Spielgeräte und Lagerflächen wie beispielsweise Kompost und Gartenabfälle oder Brennholzstapel

nicht erwünscht. Zur Gewährleistung dieser landschaftsplanerischen Zielsetzungen im Rahmen der Umsetzung wird die Zweckbestimmung der privaten Grünflächen über folgende textliche Festsetzung definiert:

Die als private Grünfläche bezeichneten Flächen sind als naturnahe Vegetationsflächen mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen heimischen Gehölzen sowie einer Röhrlichtzone im Flachwasserbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen wie Geräteschuppen, Spielgeräte und Lagerflächen sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig. Wege und Trittsteine als Querungsmöglichkeiten der Retentionsflächen sowie Treppenelemente sind zulässig (§ 2 Nummer 18 der Verordnung).

Der landschaftliche Charakter der Parkanlage und der Landschaftsfinger soll durch die Neupflanzung von heimischen, standortgerechten Bäumen wie zum Beispiel Weiden, Schwarzerlen, Stieleichen und Birken gestärkt werden. Innerhalb des neuen Wohngebiets werden Baumarten wie Eberesche, Weißdorn und Feld-Ahorn vorgesehen, die den Gartencharakter des Quartiers unterstreichen.

Die mit der Festsetzung verfolgten Ziele würden bei einer Pflanzung fremdländischer Gehölze nur teilweise erreicht werden, da solche Pflanzen die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle für heimische Arten) nur eingeschränkt erfüllen können. Die Festsetzung regelt daher, dass standortgerechte, gebietsheimische Kräuter, Gräser und heimische Gehölze zu verwenden sind. Die Pflanzungen dienen der Erhaltung des Lebensraumes heimischer Tierarten, insbesondere Insekten. Diese sind an den heimischen Artenbestand angepasst und auf diesen als Nahrungs- und Lebensraum angewiesen. Zudem dienen die Pflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume.

Die festgesetzte Röhrlichtzone dient der landschaftlichen Einbindung und ökologischen Aufwertung der Retentionsflächen.

In der Planzeichnung erfolgen darüber hinaus – sowohl für die öffentlichen als auch privaten Grünflächen – unverbindliche Vormerkungen für den Zweck der Oberflächenentwässerung, die nach Wasserrecht, d. h. außerhalb des Bebauungsplanverfahrens, zu genehmigen sind.

5.13 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Mit der neuen Bebauungsplanung wird gegenüber dem nicht umgesetzten Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 eine größere Zahl an Wohneinheiten ermöglicht, insbesondere durch den vorgesehenen Anteil an Geschosswohnungsbau. Gleichzeitig ist es Ziel der Planung, auch die Freiraum- und Aufenthaltsqualitäten im Quartier gegenüber dem bisherigen Konzept zu optimieren. Das im Rahmen der Funktionsplanung qualifizierte Freiraumkonzept sieht hierfür zusätzlich zu den bereits im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 vorgesehenen Grünzügen als zentrales Entwurfs-element die Durchgrünung des Plangebiets mit den beschriebenen Landschaftsfingern vor (siehe Ziffer 5.12). Die Planung orientiert sich zudem an den zum Teil raumprägenden Gehölzstrukturen und Baumreihen und sieht für nicht vermeidbare Fällungen Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen vor.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt, somit sind Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt

oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des Planverfahrens kann deshalb ebenso entfallen wie die Anfertigung eines Umweltberichts.

Dennoch verbleibt die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB). Diese Verpflichtung wurde im Bebauungsplanverfahren durch entsprechende Gutachten, planerische Überlegungen und durch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und auf den Dächern der Gebäude sowie für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt. Zusätzlich werden Belange des Artenschutzes berücksichtigt und auch hierfür Festsetzungen entwickelt.

Auch der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG, bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Im Bebauungsplan wird daher eine erforderliche Festsetzung getroffen (§ 2 Nummer 30).

Zudem haben sich die zuständigen Dienststellen/Behörden in einer gemeinsamen Vereinbarung im November 2018 dazu verpflichtet, die Qualität und Quantität der seinerzeit im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 und unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren in vollem Umfang umzusetzen. Insbesondere sind die Vereinbarung und deren Umsetzung vollständig von dem Bebauungsplanverfahren Wilhelmsburg 97 entkoppelt.

5.13.1 Baumbestand und Baumschutz

Im Rahmen einer Baumbestandsbeurteilung wurde der Baumbestand im Plangebiet und direkt angrenzenden Randbereichen erfasst und hinsichtlich seiner Vitalität und Erhaltungswürdigkeit beurteilt. Die Begutachtung umfasste 348 Bäume, von denen 297 innerhalb des Geltungsbereichs stehen. Die Standortbedingungen werden im Gutachten, abgesehen von einzelnen Straßenbäumen, als grundsätzlich gut beurteilt. Von den 348 Bäumen wurden daher neun Bäume als sehr erhaltungswürdig, 171 als erhaltungswürdig, 110 als bedingt erhaltungswürdig und nur 58 als nicht erhaltungswürdig eingestuft.

Die prägenden und dicht gewachsenen Baumbestände stehen größtenteils an den Rändern des Plangebiets. Insbesondere der Nordwesten des Plangebiets ist dicht mit Bäumen und Sträuchern bestanden und weist Bruchwaldcharakter auf. In diesem Bereich liegen auch drei der neun als sehr erhaltungswürdig beurteilten Bäume. Der Bestand setzt sich vorwiegend aus standortgerechten Weichholzarten wie Sandbirken, Salweiden und Schwarzerlen zusammen.

Weitere prägende Baumbestände mit überwiegend erhaltungswürdigen Bäumen sind die ältere Schwarzerlenreihe am südlichen Rand des Projektgebiets sowie die Baumreihen entlang der Straßen Niedergeorgswerder Deich und Rahmwerder Straße. Als Baumarten kommen Stieleiche, Feldahorn, Spitzahorn und Winterlinde vor. Besonders die Linden entlang der Rahmwerder Straße werden als sehr vital und als entwicklungsfähig eingestuft, werden jedoch durch den südlichen Baumbestand, vorwiegend Hainbuchen und Feldahorn, massiv in ihrer weiteren Entwicklung bedrängt.

Südlich Langenhövel wachsen verschiedene Einzelbäume im Plangebiet wie Birken, Weißdorn und Stileichen. Als markante Einzelbäume sind die beiden alten Silberweiden im Südwesten des Untersuchungsgebiets sowie eine Baumgruppe aus alten Hybridpappeln westlich des Niedergeorgswerder Deichs hervorzuheben.

Ein weiterer flächiger, höherwüchsiger Baumbestand aus Zitterpappeln und Schwarzerlen befindet sich in einem etwa 2.000 m² umfassenden Bereich südlich der Straße Langenhövel auf der dortigen Wiesenfläche. Die einzelnen Pappeln sind unter gegenseitiger Konkurrenz gewachsen. Ein Großteil ist daher unterwüchsig und hat einseitige Kronen und teilweise stark geneigte Stämme ausgebildet. Die Pappelgruppe hat ein Alter und eine Größe erreicht, mit der einige der geneigten und einseitig gewachsenen Exemplare als bruch- bzw. umsturzgefährdet zu beurteilen sind. Dieser Baumbestand ist damit nur bedingt bzw. in Teilen auch nicht erhaltungswürdig.

Das Ziel der städtebaulichen Planung ist es, den Baumbestand insgesamt so weit wie möglich zu erhalten und durch baumpflegerische Maßnahmen weiterzuentwickeln. Insbesondere prägende Bestände mit erhaltenswerten Bäumen sollen mit der vorliegenden Planung integriert werden. Hierfür hat eine differenzierte Auseinandersetzung mit der Wahrung des Baumbestands stattgefunden. Die Baumreihen entlang der Rahmwerder Straße und des Niedergeorgswerder Deiches sollen bestehen bleiben, hier sind lediglich für die Herstellung von Zufahrten punktuelle Entnahmen notwendig. Die vorhandene prägende Erlenreihe wird in die geplante Parkanlage nördlich Buschweide eingebunden, für einen Erhalt möglichst vieler Bäume im Nordwesten des Plangebiets wurde die Parkanlage entlang der Brackwettern an dieser Stelle breiter fortgeführt. Die Wegeführung wird in diesem Bereich auf die Bäume abgestimmt. Erforderliche Sanierungsmaßnahmen wie zum Beispiel Kampfmittelsondierungen oder Bodenauf- und -abtrag sind unter Schonung des Baumbestandes auszuführen.

Dennoch müssen für die Verwirklichung des städtebaulichen Konzepts Bäume gefällt werden. Im Rahmen der Funktionsplanung wurde ein Verlust von circa 186 Bäumen ermittelt. Dies betrifft besonders Bäume im Norden des Plangebiets. Zudem müssen für die Erhaltung der vitalen und erhaltenswerten Linden entlang der Rahmwerder Straße andere Bäume, die ihre Entwicklung begrenzen, gefällt werden. Weitere Bäume im Norden des Plangebiets werden im Rahmen der Kampfmittelräumung und zur Herstellung der Wegeverbindung in der Parkanlage von Fällungen betroffen sein. Auch südlich Langenhövel werden weitere Bäume im Zuge der Neubebauung gefällt werden müssen. Es handelt sich um verschiedene Einzelbäume sowie den genannten flächigen Baumbestand aus Pappeln und Erlen, dessen Bäume im Gutachten jedoch als bedingt bzw. nicht erhaltungswürdig eingestuft wurden.

Den Verlusten werden Anpflanzungen gegenübergestellt. Im Rahmen der Funktionsplanung sind Baumanpflanzungen im Bereich der „Landschaftsfinger“, die als private Grünfläche festgesetzt werden, sowie auf den einzelnen Baugrundstücken und zur Durchgrünung der Stellplatzflächen vorgesehen (siehe Ziffer 5.13.2). Weiterhin sollen Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Parkanlagen sowie der Straße Langenhövel und im Bereich der Planstraßen eine Durchgrünung gewährleisten. Insgesamt wurden im Rahmen der Funktionsplanung Möglichkeiten für Baumneupflanzungen in einer Größenordnung von über 200 Bäumen ermittelt. Es wird daher davon ausgegangen, dass die vorgesehenen Neupflanzungen einen ausreichenden Ersatz für die zu fällenden Bäume darstellen. Dies wird jedoch im Rahmen der zu beantragenden Ausnahmegenehmigungen nach Baumschutzverordnung („Fällanträge“) zu

überprüfen sein. Ggf. können weitere Baumpflanzungen oder Ersatzzahlungen als Auflagen und Bedingungen in den Ausnahmegenehmigungen festgelegt werden.

Für einen großen Teil der Bäume im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung der Stadt Hamburg. Diese Bäume dürfen nicht ohne Ausnahmegenehmigung entfernt werden. Diese ist jeweils bei der zuständigen Dienststelle zu beantragen. Eine Regelung im Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

5.13.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan trifft für eine angemessene Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen an Gebäuden, im Freiraum sowie zu Pflanzungen. Im Landschaftsprogramm werden für das Bebauungsplangebiet die Milieus Gartenbezogenes Wohnen und Etagenwohnen dargestellt, die mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ überlagert werden. Dieser Darstellung wird mit der Planung entsprochen. Um den angestrebten grünen Charakter des neuen Quartiers umzusetzen, werden die folgenden Grünfestsetzungen getroffen:

Um die Entwicklung eines angemessenen Grünvolumens im Bereich der Wohngrundstücke zu gewährleisten, setzt der Bebauungsplan fest:

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je volle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen (§ 2 Nummer 19 der Verordnung).

Das festgesetzte Verhältnis von anzupflanzenden Bäumen zur jeweiligen Grundstücksfläche berücksichtigt im Unterschied zu einer absoluten Zahl die unterschiedliche Größe der Grundstücke. Zudem ermöglicht die Festsetzung, anders als räumlich verortete Anpflanzgebote, die sinnvolle Integration der Bäume in die jeweilige Gartenplanung der privaten Bauenden. Die Nutzbarkeit der Grundstücke wird durch diese Festsetzung nur im geringfügigen bzw. ortsüblichen Maß eingeschränkt.

Weitere Anpflanzungen sollen auf ebenerdigen Stellplatzanlagen vorgenommen werden. Auch hier ist weniger der konkrete Standort einzelner Bäume von Belang, sondern in erster Linie die absolute Anzahl der Anpflanzungen. Für ebenerdige Stellplatzanlagen setzt der Bebauungsplan daher folgendes fest:

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden (§ 2 Nummer 20 der Verordnung).

Durch die Stellplatzbegrünung sollen die starke Versiegelung der Flächen unterbrochen und die Stellplätze gegliedert werden. Es sind Bäume in einem bestimmten Verhältnis zur Stellplatzanzahl zu pflanzen, damit hier auch mit wenigen Bäumen in angemessener Zeit ein geschlossenes Kronendach erzielt werden kann. Damit soll eine partielle Beschattung der Stellplatzanlage erreicht und positive kleinklimatische Wirkungen, insbesondere zur Vermeidung von extremen Aufheizungen der Bodenoberflächen bzw. Beläge sowie der abgestellten Kraftfahrzeuge, erzielt werden. Die Baumpflanzungen können weiterhin einen Beitrag zum Ausgleich notwendiger Baumfällungen im Plangebiet leisten.

Um dem planerischen Ziel eines grün geprägten Quartiers gerecht zu werden, wird zudem festgesetzt, dass entlang der Grundstücksgrenzen Hecken zu pflanzen sind.

Entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen, Parkanlagen, privaten Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Hecken anzupflanzen. Durchbrochene Zäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie die Höhen der Hecken nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken (§ 2 Nummer 21 der Verordnung).

Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in das Landschafts- und Ortsbild dar. Da Eingriffe nach Möglichkeit minimiert werden sollen, wird mit der Vorschrift eine grüne Gestaltung zum öffentlichen Raum erreicht und das Ortsbild wirkungsvoll gestaltet. Es soll ein offener und freundlicher, vor allem aber mittels der anzupflanzenden Hecken ein grüngerprägter Eindruck des neuen Wohnquartiers erzeugt werden und die neue Bebauung in die hochwertige Freiraumgestaltung eingebunden werden. Insbesondere sollen grüne Übergänge zu den Parkanlagen und den privaten Grünflächen geschaffen werden. Zäune können als durchbrochene Einfriedigungen an den Hecken zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen. Es kann somit gewährleistet werden, dass Zäune – sofern sie von den privaten Eigentümern gewünscht werden – sich den mit der Festsetzung verfolgten Zielen unterordnen, da sie gestalterisch nicht wesentlich wirksam werden. Es ist davon auszugehen, dass auch straßenseitig angeordnete Zäune von dahinter grundstückseitig angeordneten Hecken durchwachsen werden und somit vor allem der gewünschte grüne Charakter prägend bleibt. Durch die Festsetzung der anzupflanzenden Hecken kann somit eine gestalterisch vergleichsweise einheitliche Gestaltung von Einfriedigungen vorgegeben werden und dabei zugleich ein ökologisch wirksames Grünvolumen entstehen. Zugleich werden durch diese Regelung den Grundeigentümerinnen und -eigentümern ausreichende Spielräume für die Sicherung ihrer Grundstücke eingeräumt.

Um eine hohe ökologische Wertigkeit der Gehölze zu erreichen und um die heimische Flora und Fauna zu fördern, wird die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Laubgehölzen (Baum-, Strauch- und Heckenpflanzenarten) festgesetzt.

Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (§ 2 Nummer 22 der Verordnung).

Die mit der Festsetzung verfolgten Ziele würden bei einer Pflanzung fremdländischer Gehölze nur teilweise erreicht werden, da solche Bäume und Sträucher die gewünschten ökologischen Funktionen (Lebensraum, Nahrungsquelle für heimische Arten) nur eingeschränkt erfüllen können. Die Festsetzung von einheimischen Baumarten dient der Erhaltung des Lebensraumes heimischer Tierarten, insbesondere Insekten. Diese sind an die heimischen Gehölzarten angepasst und auf diese als Nahrungs- und Lebensraum angewiesen. Zudem dienen die Baum- und Strauchpflanzungen auch dem Biotopverbund. Sie bieten innerhalb des Siedlungsraums Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume.

Die vorgegebenen Mindestpflanzgrößen stellen sicher, dass visuell und lokalklimatisch wirksame Gehölzstrukturen in absehbarer Zeit entstehen und die gewünschten ökologischen und gestalterischen Wirkungen für das Ortsbild baldmöglich hergestellt werden. Um den Charakter

der Anpflanzung langfristig zu sichern, wird geregelt, dass die Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind.

Damit den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht und ein Ausfall vermieden werden kann, setzt der Bebauungsplan zudem fest:

Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (§ 2 Nummer 23 der Verordnung).

Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen, zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der neuen Gehölze. Die so bemessene offene Vegetationsfläche sichert dem Baum eine gesunde und langfristige Entwicklungsmöglichkeit durch Nährstoff-, Luft- und Wasserzufuhr und stellt sicher, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht. Die Bepflanzung der Baumscheibe verhindert Austrocknung und fördert das Bodenleben.

Zur Teilkompensation der Versiegelung, als grünordnerische Gestaltungsmaßnahme sowie als stadökologischer Beitrag sind Dachflächen von Gebäuden und Carports zu begrünen:

Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 50 v. H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von Carports und Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (§ 2 Nummer 24 der Verordnung).

Dachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten und Vögel. Die festgesetzte Substratstärke von mindestens 8 cm ist angemessen und ausreichend, um die ökologischen und visuellen Auswirkungen der extensiven Dachbegrünung nachhaltig zu gewährleisten. Die zu verwendenden trockenresistenten Pflanzen erhalten geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung, indem Aufheizeffekte ausreichend abgepuffert, die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die Begrenzung auf flache und flachgeneigte Dächer bis 20 Grad erfolgt, weil Satteldächer nur mit hohem Aufwand zu begrünen sind. Eine weitere Einschränkung der Vorschrift erfolgt, um anteilig Dachterrassen, Oberlichter und technische Anlagen auf den Dächern zu ermöglichen, sofern mindestens 50 v. H. der Dachfläche begrünt wird. Für Anlagen zur Sonnenenergienutzung wird jedoch keine Ausnahme zugelassen, da diese mit einer Dachbegrünung kombinierbar sind, d. h. auch auf der begrüneten Dachfläche aufgestellt werden können. Für die kleineren Dachflächen von leichter konstruierten Carports wird eine verminderte Schichtstärke von lediglich 5 cm vorgeschrieben. Ausnahmen von der Begrünungsvorschrift gibt es hier jedoch nicht.

Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu 50 v. H. mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (§ 2 Nummer 25 der Verordnung).

Es sind zwei Tiefgaragen unmittelbar westlich des Niedergeorgswerder Deichs in der Planung. Die südliche der geplanten Tiefgaragen liegt in Verlängerung des Landschaftsfingers südlich der Straße Langenhövel. Ziel der oben genannten Festsetzung ist es unter anderem, den Landschaftsfinger über eine angedachte Landschaftstreppe an dieser Stelle fortzuführen und die Anpflanzung gestalterisch wirksamer Vegetation auf den unterbauten Flächen sicherzustellen und damit die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner erheblich zu steigern. Eine möglichst ebene Geländemodellierung soll gerade auch im Zusammenhang mit den möglichen Tiefgaragen deutliche Geländeversprünge vermeiden. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht. Für Bäume auf den Tiefgaragen ist der Substrataufbau von mindestens 100 cm Stärke auf einer Fläche von mindestens 12 m² notwendig, um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen. Die Maßnahme trägt außerdem zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Bodenversiegelung, zur Aufnahme, Speicherung und reduzierten Ableitung der Niederschläge sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Bei der Herrichtung einer durchwurzelbaren Bodenschicht, wie auf den nicht überbauten Tiefgaragen vorgesehen, sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV und der Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Material auf oder in den Boden anzuwenden. Sollten keine Vorsorgewerte vorhanden sein, sind die Zuordnungswerte der LAGA M20 (Z 0 – Werte) heranzuziehen. Im Zuge der Herstellung der durchwurzelbaren Schicht ist der Wasserhaushalt zu berücksichtigen, um eine Vernässung im Profil zu verhindern.

Um eine angemessene Gestaltung und Integration der Brackwetter in das gesamte landschaftsplanerische Konzept zu gewährleisten und für ihren Uferbereich trotz der Funktionen, welche die Wetter im Rahmen der Entwässerung übernimmt, eine angemessene Gestaltung sicherzustellen, setzt der Bebauungsplan Folgendes fest:

Der Uferbereich der Brackwetter ist naturnah zu gestalten und mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen Schwarzerlen zu entwickeln. Erlen sind als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen. Die Uferstreifen dürfen nicht gedüngt werden und sind nur einmal jährlich zu mähen (§ 2 Nummer 26 der Verordnung).

Durch die Festsetzung wird die bereits im Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71 vorgesehene naturnahe Entwicklung des Grünzugs am Gewässer planungsrechtlich abgesichert. Die Be-

pflanzung dient der natürlichen Ufersicherung, da die Wurzeln das Ufer festigen. Zudem unterdrückt die Beschattung dichten Krautwuchs und eine Reduzierung der Abflussleistung des Gewässers unterbleibt. Die vorgegebene Pflanzqualität stellt sicher, dass wirksame Gehölzstrukturen in absehbarer Zeit entstehen und die gewünschten ökologischen und gestalterischen Wirkungen zeitnah hergestellt werden. Die Pflanzungen können weiterhin einen Beitrag leisten, die notwendigen Baumfällungen im Gebiet auszugleichen. Der Verzicht auf Düngung verhindert zusätzlichen Nährstoffeintrag in das Gewässer. Eine nur einmalige Mahd dient der Entwicklung eines naturnahen Gewässerrandstreifens mit Gräsern und Kräutern. Durch den nur einmal im Jahr stattfindenden Schnitt wird ein vollständiger Entwicklungszyklus der Pflanzen (Keimen, Blühen, Fruchten und Absterben) begünstigt, was wiederum förderlich für die Entwicklung einer artenreichen Tierwelt ist, die hier Nahrung und Unterschlupf finden. Wildkräuter mit Blüten und Samen sind von großer Bedeutung als Nahrungsbiotop, zum Beispiel für zahlreiche Insekten und Vögel.

Zur Verwendung von standortgerechten und gebietsheimischen Pflanzen siehe Ziffer 5.12.3.

5.13.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zwischen Langenhövel und Buschweide, parallel entlang der Brackwettern, werden Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Flächen übernehmen innerhalb des Grünzugs eine Pufferfunktion zwischen der öffentlichen Parkanlage mit Wegeverbindung und den privaten Baugrundstücken. Ziele sind die Erhaltung eines naturnahen Bereichs und die Sicherung eines Lebensraums für Tiere und Pflanzen durch die Sicherung extensiv genutzten Grünlands. Die Pflanzung einzelner, heimischer und standortgerechter Obstbäume erhöht die ökologische Vielfalt und setzt gestalterische Akzente. Es werden Ersatzlebensräume geschaffen, die als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsräume, insbesondere von Insekten-, Kleinsäuger- und Vogelarten, dienen. Die Begrünung ist ebenso von kleinklimatischer Ausgleichswirkung. Zusätzlich können die Baumpflanzungen einen Beitrag darstellen für den Ausgleich notwendiger Baumfällungen im Plangebiet. Daher wird Folgendes festgesetzt:

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd sowie einzelnen standortgerechten Obstbäumen zu entwickeln. Der erste Schnitt ist nicht vor Juli vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren (§ 2 Nummer 27 der Verordnung).

Das bisherige Grünland wird damit zu einer Gras-Kräuter-Flur entwickelt, sodass der Wert für Tier- und Pflanzwelt gesteigert wird. Durch den späten und nur zweimal im Jahr stattfindenden Schnitt wird ein vollständiger Entwicklungszyklus der Pflanzen (Keimen, Blühen, Fruchten und Absterben) begünstigt (siehe Ziffer 5.13.2). Das Mähgut ist abzufahren, um die Anreicherung von Nährstoffen zu vermeiden.

Die Reduzierung des Zuschnitts der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets gegenüber dem Zuschnitt im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 ist gerechtfertigt, insbesondere da sie im Zuge eines Verfahrens nach §13 a BauGB erfolgt. Die Qualität und Quantität der im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 festgesetzten Ausgleichsflächen wird stattdessen außerhalb der Geltungsbereiche der Bebauungspläne Wilhelmsburg 81 und 97 sowie des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans

Wilhelmsburg 101 und unabhängig von den Bebauungsplanverfahren in vollem Umfang ersetzt.

5.13.4 Grundwasserschutz

Aufgrund des im Plangebiet hoch anstehenden Grundwassers und der insgesamt eher schlechten Versickerungseigenschaften des Bodens ist darauf zu achten, die unvermeidbare Versiegelung durch die Neubaumaßnahmen möglichst gering zu halten. Daher wird Folgendes festgesetzt:

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden (§ 2 Nummer 28 der Verordnung).

Diese Maßnahme zur Minderung der Bodenversiegelung trägt auch zu einem reduzierten Oberflächenabfluss und zur teilweisen Versickerung der Niederschläge und damit zur Grundwasseranreicherung bzw. zur Aufrechterhaltung des Bodenwasserhaushalts bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind daher die Fahrwege, Zuwegungen sowie offene Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Eine vollständige Versiegelung dieser Flächen würde die Versickerung von Regenwasser verhindern, die natürliche Verdunstung verringern und die Wasserversorgung von angrenzenden Bäumen und Sträuchern verschlechtern. Deshalb ist die Inanspruchnahme von Freiflächen für befestigte Erschließungseinrichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken und die bauliche Herrichtung ist so zu gestalten, dass die Versickerungsfähigkeit für Regenwasser gewahrt bleibt. Als durchlässige Belagsarten eignen sich je nach Nutzung und Belastung zum Beispiel Grandflächen in ein- oder zweischichtiger Bauweise, Rasenfugenpflaster, Pflaster- und Plattenbeläge auf durchlässiger Tragschicht, sogenannte Ökopflaster mit Abstandshaltern oder Sickerporen, Schotterrasen, Rasengittersteine und Kiesbeläge.

Die Herstellung offener Stellplätze in vegetationsfähigem Aufbau ermöglicht in besonderer Weise die oben genannten Funktionen und ist außerdem Gartengestalterisch wirksam, indem es die Grünanteile erhöht. Unter vegetationsfähigem Aufbau sind Oberflächen zu verstehen, die eine Begrünung zum Ziel haben oder zulassen, wie zum Beispiel – wie oben bereits genannt – Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder auch wassergebundene Flächen, die sich – abhängig von der Nutzung und Pflege – im Laufe der Zeit begrünen.

Darüber hinaus sind möglichst keine Veränderungen im Grundwasserstand vorzunehmen, da dies negative Auswirkungen auf die hier vorhandene, an die hohen Grundwasserstände angepasste Vegetation und Tierwelt haben könnte. Zur Vermeidung unerwünschter Drainagen soll verhindert werden, dass durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in den Wasserhaushalt vorgenommen werden, die diesen nachhaltig beeinträchtigen können. Daher sind auch Kellergeschosse in der Regel nicht erwünscht und im Bedarfsfall nur mit besonderen baulichen Vorkehrungen umsetzbar. Derzeit sind zwei Tiefgaragen geplant, die die besondere Topographie mit ihrer Lage direkt westlich des erhöht verlaufenden Niedergeorgswerder Deichs gut ausnutzen können. Um diese und ggf. auch andere Tiefgaragen und Keller umsetzen zu können, wird folgende Festsetzung getroffen, um Eingriffe durch bauliche Maßnahmen zu minimieren:

Keller- und Tiefgaragengeschosse sind in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel weißer Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig (§ 2 Nummer 29 der Verordnung).

5.13.5 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13 a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Absatz 6 Nummer 7a BauGB).

Die Verwirklichung der Planung führt zum Verlust bzw. der Beeinträchtigung verschiedener Biotopstrukturen. Für die Neubebauung werden Gehölzbestände gerodet. Eine Räumung der Vegetation ist auf heutigen Grünländern und Brachflächen, Sukzessionsgebüsch sowie ehemaligen, verlandeten Beetgräben erforderlich. Zudem sind Bodenbewegungen aufgrund von Bodensanierung, Kampfmittelräumung und Baufeldvorbereitung notwendig. Es erfolgen Gebäudeabrisse und die Brackwetter soll instand gesetzt werden. Bei allen benannten Strukturen handelt es sich um potenzielle Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG besonders geschützte Biotope sind im Plangebiet jedoch nicht vorhanden, insofern liegt hierzu keine Betroffenheit vor. Es ist aber mit dem Verlust von Habitaten streng oder besonders geschützter Arten zu rechnen.

Um das Risiko abzuschätzen zu können bzw. um artenschutzrechtliche Vorsorgemaßnahmen definieren zu können, wurde ein arten- und biotopschutzfachliches Gutachten zum Bebauungsplanverfahren Wilhelmsburg 97 erstellt. Es dokumentiert die Ergebnisse der im Frühjahr/Sommer 2016 durchgeführten Kartierung des Biotopbestands und insbesondere der faunistischen Erfassungen für die Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien, Fische sowie Libellen und bewertet diese im Hinblick auf die artenschutzrechtliche Betroffenheit der nachgewiesenen Arten auf der Basis des vorliegenden Funktionsplans. Für Artengruppen, die nicht gesondert erfasst wurden, erfolgt die artenschutzfachliche Betrachtung im Rahmen einer Potenzialanalyse.

Ergänzend zu dem artenschutzgutachtlichen Gutachten wurden aufgrund neuer Hinweise im August und Dezember 2019 zwei ergänzende Gutachten zum Laubfrosch und zum Scharlachkäfer durchgeführt. Die entsprechenden schriftlichen Ausarbeitungen lagen erst nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs vor. Beide Gutachten wurden jedoch den Behörden, sonstigen Trägern öffentlicher Belange und den Umweltverbänden, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung Einwendungen erhoben hatten, vor Abschluss des Planverfahrens zur Verfügung gestellt.

Brutvögel

Im Untersuchungsgebiet wurden Brutreviere von 27 Vogelarten nachgewiesen. Die Bedeutung des Untersuchungsgebiets als Brutvogellebensraum wird im Gutachten als durchschnittlich

bezeichnet. Gemessen an seiner Größe ist das Gebiet mit 27 Brutvogelarten nicht allzu artenreich, zudem nur wenige Brutpaare einzelner Arten mit etwas höheren Habitatansprüchen oder lückigem Verbreitungsbild im Hamburger Stadtgebiet nachgewiesen wurden. Dies sind insbesondere der auf der Roten Liste Deutschlands als gefährdet geführte Star sowie mit Gartenrotschwanz, Haussperling und Stieglitz weitere drei Arten, die auf der Vorwarnliste der Roten Liste stehen. Ebenfalls nachgewiesen sind die beiden in Hamburg nur lückenhaft verbreiteten Arten Dorngrasmücke und Türkentaube. Der Sumpfrohrsänger wurde einmalig beobachtet, das Gutachten geht daher von einem nur durchziehenden Individuum ohne Brutrevier aus.

Der überwiegende Teil der Brutvögel im Plangebiet repräsentiert jedoch das für den Hamburger Stadtrand typische Artenspektrum aus anpassungsfähigen, störungstoleranten Arten der anthropogen überprägten Siedlungshabitate.

Nach der Fertigstellung des Artenschutzgutachtens wurde die Neuauflage der Roten Liste der Brutvögel Hamburgs 2018 veröffentlicht. Für die im Gebiet nachgewiesenen Brutvögel Star, Haussperling und den als Nahrungsgast auftretenden Turmfalken gilt danach aktuell eine erhöhte Gefährdungsstufe, für andere vorkommende Arten hat sich die Gefährdung verringert. Auswirkungen auf die artenschutzfachliche Zulässigkeit des Plans ergeben sich hierdurch aber nicht, da die Arten im Planverfahren bereits ausreichend berücksichtigt wurden.

Fledermäuse

Aus der Gruppe der Fledermäuse wurden fünf Arten nachgewiesen, die in der Fauna-Flora-Habitat Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen - FFH-Richtlinie), Anhang IV der FFH-Richtlinie geführt werden.

Im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung ist die Zwergfledermaus die am häufigsten nachgewiesene Art. Sie besitzt im Untersuchungsgebiet im Bereich der Bebauung südlich Langenhövel Sommer- und Zwischenquartiere. Auch ein Paarungsquartier und ein Winterquartier sind nicht auszuschließen.

Die Rauhautfledermaus, die auf der Roten Liste Hamburg in der Vorwarnliste geführt wird, besitzt südlich Langenhövel Sommerquartiere innerhalb des Plangebiets und ein Balzquartier in einer Pappel am westlichen Rand des Untersuchungsgebietes, die jedoch nicht mehr innerhalb des Bebauungsplangebiets steht.

Für die Arten Breitflügelfledermaus, Großer Abendsegler sowie Mückenfledermaus können sporadisch aufgesuchte Tagesverstecke nicht ausgeschlossen werden. Die drei Arten gelten in Hamburg als gefährdet bzw. stark gefährdet. Das Untersuchungsgebiet besitzt außerdem eine Funktion als Jagdgebiet oder Flugweg.

Amphibien

Das einzige dauerhaft wasserführende und damit zur Reproduktion für Amphibien geeignete Gewässer im Plangebiet ist die Brackwettern. Bei den Erfassungen der Amphibien zwischen März und August 2016 wurden die Arten Erdkröte, Grasfrosch und Teichmolch festgestellt. Diese sind gemäß Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt, gehören aber nicht zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Im September 2016, also nach Ende des Erfassungszeitraums der Amphibienkartierung, wurde im Plangebiet bei gesonderten Erfassungen, deren Ergebnis im Arten- und biotopschutzfachlichen Gutachten vom 28. November 2017 dargestellt sind, jedoch der in Hamburg vom Aussterben bedrohte Laubfrosch (*Hyla arborea*) nachgewiesen (vier bis fünf Rufer). Davon befanden sich zwei Tiere im zentralen Teil des Plangebiets und zwei bis drei weitere an dessen Südrand an der Buschweide. Da die Art zur Fortpflanzungszeit im Gebiet nicht nachgewiesen wurde und dort auch keine geeigneten Laichgewässer vorhanden sind, geht das Gutachten davon aus, dass es sich bei dem Plangebiet um einen Sommerlebensraum handelt, der bei Laubfröschen bis zu 500 m von Laichgewässer entfernt liegen kann.

Im Mai 2016 wurde außerhalb des Bebauungsplangebiets im Rahmen eines Stichprobenmonitorings von FFH-Arten nahe der Ziegeleiteiche südlich des Energiebergs Georgswerder eine große Laubfrosch-Laichpopulation mit über 200 Rufern nachgewiesen. Es handelt sich dabei um eine der größten Populationen Hamburgs. Die Gutachter gehen davon aus, dass einzelne Tiere aus dem Gebiet bei den Ziegeleiteichen im Rahmen der sich an die Laichzeit anschließenden Ausbreitungsbewegungen den Niedergeorgswerder Deich überquert haben und so ins Plangebiet gelangt sind, wo sie geeignete Sommerhabitate vorgefunden haben.

Zwar ist im Plangebiet mangels geeigneter Gewässer nicht von der Gründung einer Laichpopulation auszugehen. Möglich ist aber, dass die Tiere im Plangebiet nicht nur den Sommer verbringen, sondern dort auch überwintern, da im Plangebiet geeignete Strukturen vorhanden sind.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Nacherhebung im August 2019, die insbesondere der Vorbereitung der Baufeldräumung diente, konnten im Plangebiet keine Laubfrösche nachgewiesen werden.

Nach der Fertigstellung des Artenschutzfachbeitrags wurde 2018 eine Neuauflage der Roten Liste der Amphibien Hamburgs veröffentlicht. Für die im Gebiet nachgewiesenen Arten Grasfrosch und Erdkröte gilt danach aktuell eine erhöhte Gefährdungsstufe, für den Laubfrosch und den Teichmolch eine niedrigere. Auswirkungen auf die artenschutzfachliche Zulässigkeit des Plans ergeben sich hierdurch aber nicht, da die Arten im Planverfahren bereits ausreichend berücksichtigt wurden.

Libellen

Im Plangebiet wurden sieben Libellenarten nachgewiesen. Alle Libellenfunde stammen aus dem Umfeld des offenen, südlichen Abschnitts der Brackwettern oder den angrenzenden Wiesenbrachen. Dieser Biotop-Komplex stellt einen Lebensraum für hinsichtlich der Wasserqualität nur wenig anspruchsvolle Libellenarten dar. Es wurden keine Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie nachgewiesen.

Fische

Insgesamt wurden in der Brackwettern zehn Fischarten nachgewiesen. Gemäß der Roten Liste Hamburgs gelten von den nachgewiesenen Arten der Aal, die Karausche und der Schlammpeitzger als bestandsgefährdet. Der Aal wird auch in der Roten Liste der Meeresfische Deutschlands als stark gefährdet eingestuft, die Karausche und der Schlammpeitzger gemäß der Roten Liste der Süßwasserfische Deutschlands als stark gefährdet. Alle übrigen erfassten Arten sind bundesweit ungefährdet. Der Schlammpeitzger wird im Anhang II der

FFH-Richtlinie als Art von gemeinschaftlichem Interesse genannt. Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden nicht nachgewiesen.

Scharlachkäfer

Aufgrund eines Hinweises im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde ein potenzielles Vorkommen des Scharlachkäfers im Plangebiet untersucht. Die Untersuchung wurde am 10. Dezember 2019 durchgeführt, das Ergebnis den Behörden am 16. Dezember 2019 mitgeteilt.

Demnach sind im Plangebiet zwar vereinzelt potenziell geeignete Habitatstrukturen vorhanden (Weiden- bzw. Pappel-Totholz), die Untersuchung ergab aber keine Hinweise auf eine Nutzung dieser Strukturen durch den Scharlachkäfer.

Weitere besonders geschützte Arten

Im Gebiet gibt es nachgewiesene oder potenzielle Vorkommen bundesrechtlich besonders geschützter Arten aus den Gruppen der Säugetiere, Amphibien, Reptilien, Fische, Libellen, Tag- und Nachtfalter, Käfer, Hautflügler, Mollusken und Pflanzen. Für diese Arten gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44ff BNatSchG jedoch nicht.

Vermeidung und Kompensation

Durch die Planung ist mit dem Verlust von Habitaten streng oder besonders geschützter Arten zu rechnen. Folgende Maßnahmen sind umzusetzen, um das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 Nummern 1 und 2 BNatSchG zu verhindern:

Zur Vermeidung von erheblichen Störungen sowie der Tötung oder Verletzung von Individuen streng geschützter Vogel- und Fledermausarten sind Gehölzrodungen, Gebäudeabrissarbeiten und Geländeräumungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeit von Vögeln und der Aufzuchtzeiten von Fledermäusen zu beschränken. Die Arbeiten sind auf die Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu beschränken.

Zur Vermeidung erheblicher Störungen sowie der Tötung oder Verletzung von Individuen streng geschützter Fledermausarten sind im Gegensatz dazu Gebäude im Bereich südlich der Straße Langenhövel explizit außerhalb der Winterschlafperiode (Oktober bis März) abzureißen. Unmittelbar vor Abriss sind diese Gebäude außerdem durch eine ökologische Baubegleitung auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren oder -tagesverstecken zu überprüfen, damit keine Tiere durch die Arbeiten zu Schaden kommen.

Um die Tötung oder Verletzung einzelner winterruhender Laubfrösche im Zuge der Vegetationsräumung auszuschließen, wurde im ursprünglichen Artenschutzgutachten für diese Arbeiten in potenziellen Überwinterungshabitaten der Art eine Durchführung in zwei Phasen definiert: Zunächst sind im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar die oberirdischen Vegetationsbestände von Hand zu entfernen, wobei die Bodenstruktur soweit wie möglich zu schonen ist. Ein Lagern von Gehölzschnitt innerhalb der betroffenen Flächen ist zu vermeiden. Nach dem Abwandern der Laubfrösche nach Ende der Winterruhe, also ab Anfang April, sind die restlichen Teile der Vegetation (Stubbe, Wurzelteller etc.) abzuräumen. Die Arbeiten sind baubiologisch zu begleiten. Die zwischenzeitliche Ansiedlung von bodenbrütenden Vogelarten nach dem ersten Arbeitsschritt ist zu vermeiden. Nach Abstimmung mit der für Artenschutz zuständigen Dienststelle sind hierzu ggf. auch Vergrämnungsmaßnahmen (zum Beispiel Anbringen von Flatterband) durchzuführen.

Im Rahmen der Nachuntersuchung im August 2019 konnten jedoch keine Individuen der Art im Plangebiet nachgewiesen werden. Es ist daher nicht wahrscheinlich, dass im Winter 2019 Laubfrösche im Plangebiet überwintern.

Seitens der Fachbehörde bestehen keine Bedenken gegen Erfassungsmethodik und das Ergebnis der Begutachtung. Die Fachbehörde hat daher abweichend von der Vorgabe des ursprünglichen Gutachtens einer Vorgehensweise mit einer Gehölzentfernungen im Plangebiet (ab November) in nur einem Durchgang zugestimmt.

Weitere Maßnahmen sind zum Erhalt der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Absatz 5 BNatSchG umzusetzen:

Für den Star wurden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF-Maßnahmen = continuous ecological functionality-measures zur Wahrung einer ökologisch-funktionalen Kontinuität) in einem Baum im Süden des Plangebiets sowie außerhalb in Bäumen im Randbereich des Schulgeländes und südwestlich des Plangebiets in Bäumen an der Buschweide bereits sechs Nistkästen angebracht.

Für den Gartenrotschwanz wurden als Ersatzbrutplatz drei Nistkästen an vorhandenen und zu erhaltenden Großbäumen im Umfeld des geplanten Quartiersplatzes (Niedergeorgswerder Deich und Rahmwerder Straße) sowie südwestlich des Plangebiets in einem Baum an der Buschweide angebracht.

Für die Zwergfledermaus wurden im Dach-Wandübergangsbereich des denkmalgeschützten Gebäudes auf dem Schulgelände zwei Kastengruppen angebracht. Für die Rauhaufledermaus wurden außerdem an acht Standorten sechs Rundkästen und drei Flachkästen an Bäumen im Süden des Plangebiets sowie außerhalb des Plangebiets im Randbereich des Schulgeländes und südwestlich des Plangebiets in Bäumen im Randbereich einer Grünfläche an der Dove-Elbe angebracht.

Die erforderlichen Maßnahmen wurden damit bereits in 2018 umgesetzt. Drei der 2018 montierten Kästen wurden aufgrund einer Stellungnahme in der öffentlichen Auslegung am 13. Januar 2020 unter biologischer Begleitung an geeignete Standorte auf städtischen Flächen versetzt, sodass zweifelsfrei eine dauerhafte Sicherung aller CEF-Maßnahmen gewährleistet ist. Zudem wird eine Vereinbarung zwischen der IBA Hamburg GmbH und der zuständigen Dienststelle festgelegt, in der Regelungen zur Bereitstellung von finanziellen Mitteln für die Pflege und Unterhaltung aller Kästen getroffen werden. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist auch im Hinblick auf § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG nicht erforderlich.

Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG ist für die beiden Vogelarten Dorngrasmücke und Stieglitz von der zuständigen Dienststelle in Aussicht gestellt worden. Die Ausnahmevoraussetzungen liegen vor, weil ein zwingendes öffentliches Interesse an dem vorliegenden Bebauungsplan besteht, die Suche einer alternativen Fläche für den Wohnungsbau oder die weniger dichte Bebauung des Plangebiets in Bezug auf den Artenschutz hier nicht zielführend wären und insbesondere die Populationen der Arten trotz des Vorhabens weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verbleiben, da es sich bei beiden Arten um häufige und ungefährdete Brutvögel Hamburgs handelt, die einen kurzfristig zunehmenden Trend zeigen und in Wilhelmsburg gute Bestände aufweisen.

Für die Dorngrasmücke ist zudem mit einem Verlust von lediglich einem, für den Stieglitz von zwei Brutpaaren zu rechnen. Aufgrund des Verhältnisses zur Größe der Hamburger Bestandszahlen (2.300 bzw. 840 Brutpaare) löst dies keine signifikanten Verschlechterungen des Erhaltungszustands der Hamburger Population aus. Ein zwingender Grund für die Durchführung von populationsstützenden Maßnahmen besteht daher nicht. Der Erhaltungszustand der hamburgweiten Population dieser Arten wird sich durch den Verlust einzelner potenzieller Fortpflanzungsstätten nicht signifikant verschlechtern, sodass die ökologischen Voraussetzungen für eine Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt werden. Die eigentliche Erteilung der artenschutzrechtlichen Ausnahme erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens, d.h. nachgelagert zum Bebauungsplanverfahren zu einem Zeitpunkt, an dem der Eingriff stattfindet bzw. unmittelbar bevorsteht.

Ergänzend zu den oben genannten Maßnahmen wird im Bebauungsplan eine Regelung zur Beleuchtung von Flächen getroffen. Sie dient dem Schutz nachtaktiver Tiere, insbesondere Insekten. Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zur freien Landschaft und ist daher weit- hin sichtbar. Um die Auswirkungen von nächtlicher Beleuchtung auf die Tierwelt einzugrenzen, setzt der Bebauungsplan fest:

Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbaren Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu festgesetzten Wohngebieten sowie privaten und öffentlichen Grünflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden (§ 2 Nummer 30 der Verordnung).

Monochromatisch abstrahlende Leuchten wie Natriumdampf-Niederdrucklampen weisen eine geringere Abstrahlung des für den Menschen zwar nicht sichtbaren, auf nachtaktive Insekten jedoch stark anlockend wirkenden UV-Lichts auf. Sie verlassen ihren eigentlichen Lebensraum und sind an der Erfüllung ihrer ökologischen „Aufgaben“ wie Nahrungs- oder Partnersuche gehindert. Für viele der Insekten sind die Lichtquellen direkt (Verbrennen, Aufprall) oder indirekt (Verhungern, Erschöpfung, leichte Beute) Todesfallen. Die große Zahl der Individuenverluste kann zu einer Dezimierung der Populationen von nachtaktiven Insekten in der Umgebung der Lichtquelle führen. Dies wiederum hat dann weitgehende Auswirkungen auf das gesamte lokale ökologische Gleichgewicht (z. B. Nahrungsketten, Blütenbestäubung). Besonders der UV-Anteil im Licht der konventionellen Straßenbeleuchtung zieht Insekten an.

Als insektenfreundliche und ökonomische Alternative bieten sich daher Natriumdampf-Niederdrucklampen an. Diese Lampentypen haben neben einem nur noch geringen Anteil des kurzwelligen UV-Lichtes, auch geringere Oberflächentemperaturen, gerichtete Lichtabgaben ohne Fernwirkung in die Umgebung und eine Abdichtung gegen das Eindringen von Insekten. Durch die Verwendung von Planflächenstrahlern, die ihr Licht nur zu einer Seite aussenden (nach unten), kann zudem diffuses Seitenlicht verhindert werden. Asymmetrische Reflektoren ermöglichen ferner eine optimierte Lichtausbeute und -verteilung. Geschlossene Glaskörper verhindern, dass die Insekten auf der Lichtquelle verbrennen. Die Leuchten sollten so niedrig wie möglich installiert werden.

Eine Verarmung der Fauna des angrenzenden Baumbestands und weiterer Freiflächen durch massenhaft an den Leuchten sterbende Insekten wird so vermieden.

Darüber hinaus werden im Gutachten Empfehlungen zur weitergehenden Minderung von Beeinträchtigungen nachgewiesener oder potenziell im Gebiet vorkommender, nicht in Anhang IV der FFH-Richtlinie geführter, besonders geschützter Arten gegeben.

Zum Schutz des in der Brackwettern laichenden Grasfrosches wird während der Bauphase die Anlage temporärer Amphibienschutzzäune auf der Ostseite der Wettern und entlang der Straße Langenhövel (Südseite) empfohlen, um sicherzustellen, dass keine Amphibien aus der Wettern in das Baufeld gelangen. Weiterhin wird ein winterliches Abfischen (Oktober-Februar) der Brackwettern und die Umsetzung der Fische vor der Grabenertüchtigung in benachbarte, geeignete Gewässerabschnitte beschrieben. Zum Schutze des Grasfrosch- und Teichmolchbestandes sollen Entschlammungs- oder Grundräumungsarbeiten nur außerhalb der Laichzeit, also zwischen Oktober und Februar, stattfinden.

5.14 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichten Grundflächen weniger als 20.000 m² – nämlich bei etwa 17.500 m² – betragen, gelten nach § 13 a Absatz 2 Nummer 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die naturschutzfachlichen Belange finden dennoch Berücksichtigung (siehe Ziffer 5.13).

Die Planung orientiert sich an raumprägenden Gehölzstrukturen und Baumreihen und sieht Möglichkeiten für Ersatzpflanzungen vor. Durch die entsprechenden Festsetzungen können die Auswirkungen der Planung auf den Boden- und Wasserhaushalt, auf die Tier- und Pflanzenwelt und das Stadtklima gemindert werden:

- zeichnerische Festsetzungen von Maßnahmenflächen parallel der Wettern
- zeichnerische Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen
- verhältnismäßig geringe Grundflächenzahl überwiegend von 0,3 und 0,4
- Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen
- § 2 Nummer 16: Einleitung, Versickerung und Sammlung von Niederschlagswasser
- § 2 Nummer 18: naturschutzfachliche Vorgaben zur Gestaltung der privaten Grünflächen
- § 2 Nummer 19: Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen
- § 2 Nummer 20: Anpflanzgebot auf Stellplatzanlagen
- § 2 Nummer 21: Anpflanzung von Hecken
- § 2 Nummern 22 und 23: Pflanzvorgaben
- § 2 Nummer 24: Dachbegrünung
- § 2 Nummer 25: Begrünung von Tiefgaragen
- § 2 Nummern 26 und 27: naturschutzfachliche Vorgaben zur Gestaltung der Uferbereiche der Brackwettern und der Maßnahmenflächen
- § 2 Nummer 28: wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen
- § 2 Nummer 30: Artenschutzmaßnahme

Die ursprünglich im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 entlang der Brackwettern vorgesehenen Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in ihrem Flächenzuschnitt verändert und in Abschnitten insbesondere nördlich Langenhövel durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“

ersetzt. Den ursprünglichen Zielen des alten Bebauungsplanes Wilhelmsburg 81 für diese Flächen kann jedoch auch ohne die Absicherung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durch alternative Festsetzungen in großem Umfang entsprochen werden. So wird in der Begründung zum Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 ausgeführt, dass insbesondere die Fortführung der im Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 ausgewiesenen Parkanlage mit integriertem Geh- und Radweg beabsichtigt ist und durch den festgesetzten Wanderweg die Bedeutung für die Freizeit- und Erholungsnutzung gestärkt werden soll. Die Flächen sollen eine Pufferfunktion zwischen der Brackwettern und den privaten Baugrundstücken übernehmen. Diesen Zielen wird auch mit der neuen Festsetzung Parkanlage entsprochen. Zusätzlich sind die im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 entlang der Wettern nördlich Langenhövel als Extensivgrünland zu entwickelnden Flächen zwischenzeitlich dicht mit heimischen Gehölzen bestanden. Eine Umsetzung des Extensivgrünlands erscheint an dieser Stelle daher heute nicht zielführend zu sein. Südlich Langenhövel werden diese Flächen hingegen anteilig als Maßnahmenflächen wie beschrieben neu definiert.

Zusätzlich sieht die damalige Maßnahmenbeschreibung für Teilbereiche im Norden eine Entwicklung als artenreichen und gestuften Gehölzbestand aus einheimischen und standortgerechten Laubholzarten vor. In diesem Bereich wachsen derzeit bereits überwiegend heimische und standortgerechte Weichholzarten wie Weide, Erle und Birke. Durch die beschriebene, auf den Baumbestand angepasste Wegeführung im nördlichen Bereich der Parkanlage, sollen die Bäume soweit wie möglich erhalten werden. Insofern erscheint auch diese Zielstellung innerhalb der neuen Festsetzung Parkanlage weitreichend abgebildet zu sein.

Entlang der Rahmwerder Straße wird mit dem Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 die Maßnahmenfläche des Bebauungsplans Wilhelmsburg 81 zusätzlich durch Bauflächen sowie Straßenverkehrsflächen überplant. Dieses Vorgehen ist notwendig, um das neue städtebauliche Konzept zu verwirklichen. Im Zuge der Planung der Straßenverkehrsflächen erfolgte jedoch eine intensive Auseinandersetzung mit dem an dieser Stelle vorhandenen Baumbestand. Die Planung wurde dahingehend ausgerichtet, dass die bestehende Lindenreihe mit ihren vitalen und erhaltenswerten Bäumen entlang des südlichen Fahrbahnrandes erhalten werden soll (siehe Ziffer 5.4).

Grundsätzlich ist festzustellen, dass sich die Grünflächensituation innerhalb des Plangebiets gegenüber dem Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 neue Qualitäten erreicht, obwohl die Zahl der Wohneinheiten erhöht wird. Dies entspricht dem grundsätzlichen Ziel, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Insbesondere durch das Konzept der Landschaftsfinger werden qualitätsvolle Freiräume geschaffen, die gleichzeitig als Lebens-, Nahrungs- und Rückzugsraum insbesondere von Insekten, Kleinsäuger- und Vogelarten dienen und eine kleinklimatische Ausgleichswirkung entfalten. Zudem sieht der neue Bebauungsplan begrünte Dachflächen der Gebäude vor. Dies stellt eine Verbesserung gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 dar, der lediglich Begrünungen für Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplatzanlagen vorsah.

Zudem haben sich die zuständigen Dienststellen/Behörden in einer gemeinsamen Vereinbarung im November 2018 dazu verpflichtet, die Qualität und Quantität der seinerzeit im Bebauungsplan Wilhelmsburg 81 festgesetzten Ausgleichsflächen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 und unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren in vollem Umfang umzusetzen (siehe Ziffer 5.13).

Unter Berücksichtigung der in Ziffer 5.13.5 genannten Artenschutzmaßnahme kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 und 2 BNatSchG verhindert werden und die ökologische Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nach § 44 Absatz 5 BNatSchG erhalten werden. Eine Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten gemäß § 45 Absatz 7 BNatSchG ist für die beiden Vogelarten Dorngrasmücke und Stieglitz in Aussicht gestellt worden. Hierfür werden die ökologischen Voraussetzungen für eine Anwendung der Ausnahmeregelung erfüllt.

6. Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absätze 5 und 6 des BauGB aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel in § 1 Absatz 5 BauGB entsprochen, nämlich eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des BauGB sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen.

Der Stadtteil Wilhelmsburg im Allgemeinen und Georgswerder im Besonderen sollen für eine breite Bevölkerungsschicht als attraktiver Wohnstandort entwickelt werden. Dabei übersteigt die Nachfrage nach Wohnraum das aktuelle Angebot deutlich. Mit dem Bebauungsplan soll das Angebot der im Stadtteil bestehenden Wohnnutzung in gut erschlossener Lage (Erreichbarkeit durch motorisierten Individualverkehr und ÖPNV) deutlich erweitert werden, um auch den Bestand an Wohnfolgeeinrichtungen zu stabilisieren und ggf. weiter zu entwickeln. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen kann insgesamt auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden.

Die geplanten Gebäudekörper haben aufgrund der starken Orientierung am derzeitigen baulichen Bestand für die benachbarten baulichen Nutzungen keine wesentlichen nachteiligen Planungsfolgen. Durch das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung und die ausgewiesenen überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich wäre. Die bestehende Bebauung wird durch die geplanten Neubauten nicht wesentlich verschattet.

Die Belange des Naturschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt. Neben der Berücksichtigung vorhandener Baumstandorte tragen insbesondere die städtebaulich-landschaftsplanerische Grundidee der „Landschaftsfinger“ und einige detaillierte Grünfestsetzungen (zum Beispiel zur Begrünung von Dach- und Tiefgaragenflächen) zur Freiraumqualität und zur Aufrechterhaltung einer ökologisch vertretbaren Situation bei. Mit den aufgeführten Maßnahmen wird ebenfalls den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nach § 1 Absatz 5 und § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen, da diese dem Klimawandel entgegenwirken bzw. zur Anpassung an den Klimawandel beitragen.

7. Nachrichtliche Übernahmen

Der Entwässerungsgraben „Brackwettern“ am westlichen Rand des Plangebiets wird nachrichtlich als Wasserfläche übernommen.

Des Weiteren wird das Denkmal Rahmwerder Straße (Hausnummer 3) auf dem Schulgelände nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

8. Kennzeichnungen/Hinweise auf Fachplanungen

Die im Rahmen der Oberflächenentwässerung vorgesehenen Retentionsflächen und offenen Gräben werden im Bebauungsplan unverbindlich vorgemerkt. Die Vormerkungen erfolgen in der Planzeichnung zunächst großflächig und pauschal. Der im Detail erforderliche Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254, 2255), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 510, 519), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten (siehe Ziffern 5.11 und 5.12.1).

Aufgrund der Methanbildung im Untergrund werden die überwiegend für eine Bebauung vorgesehenen Bereiche des Plangebiets als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet (siehe Ziffer 5.10.1).

Im Plangebiet werden des Weiteren die Flächen, die innerhalb des Bodenordnungsgebiets (Umlegungsverfahren U 353) liegen, gekennzeichnet (siehe Ziffer 3.2.8).

9. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

Im Jahre 2008 wurde – noch auf der Grundlage des festgestellten Bebauungsplans Wilhelmsburg 81 – seitens der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung ein Umlegungsverfahren mit der Bezeichnung U 353 eingeleitet. Für die Realisierung der neuen städtebaulichen Konzeption im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 sind die Grundstücke für die mit dem Bebauungsplan verfolgten, neuen Ziele zukünftiger baulicher und sonstiger Nutzungen unzweckmäßig gestaltet und werden durch das Umlegungsverfahren entsprechend neu geordnet.

10. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden der Bebauungsplan Wilhelmsburg 81, Blatt 1, vom 5. April 2005 (HmbGVBl. S.128), der Bebauungsplan Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 206), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 510), der

Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250), sowie der Baustufenplan Wilhelmsburg vom 6. Januar 1956 (HmbGVBl. S. 7) aufgehoben.

11. Flächen- und Kostenangaben

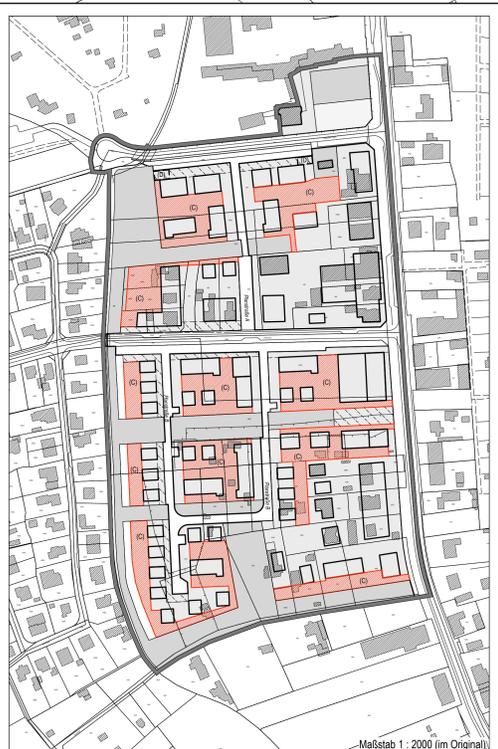
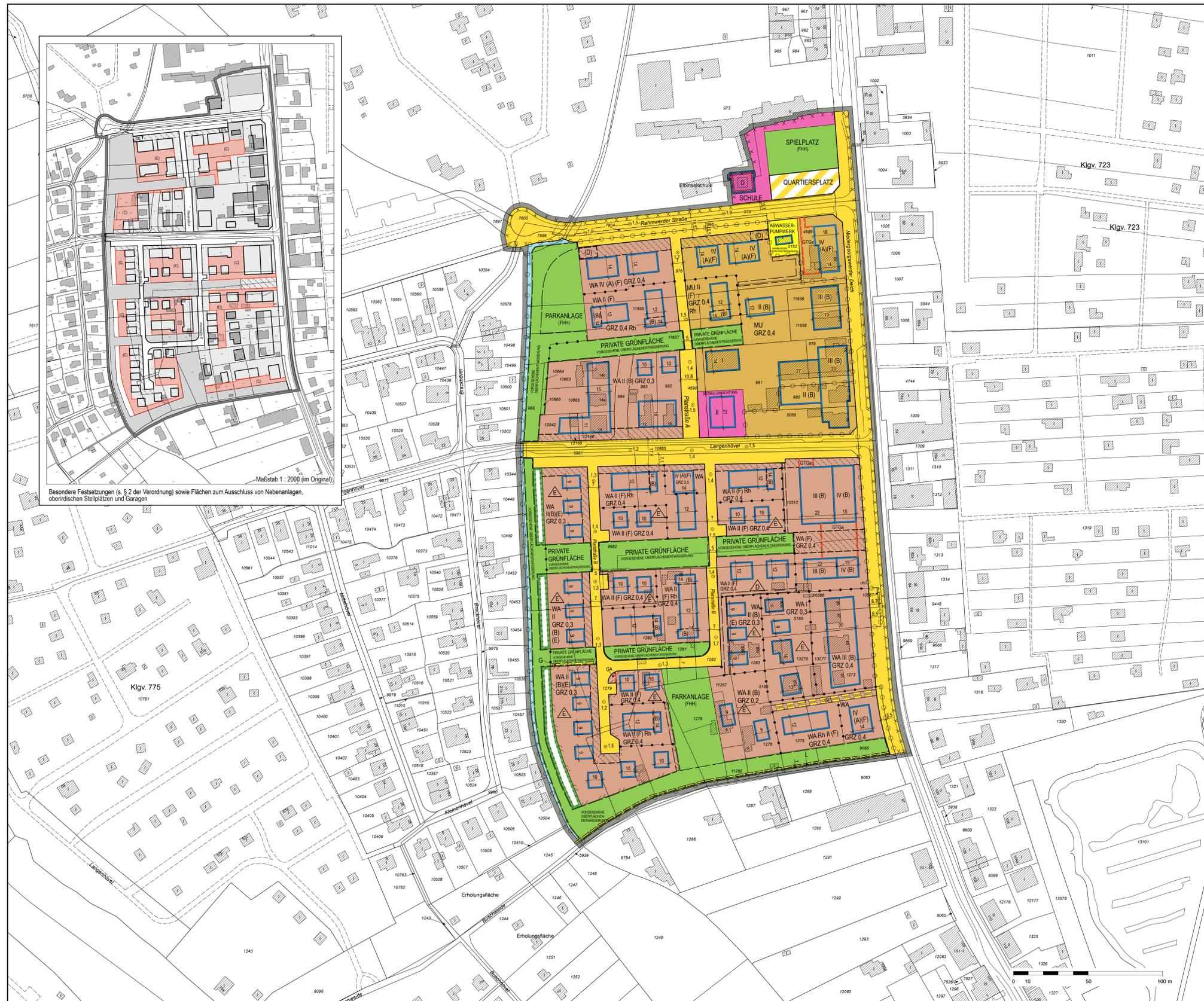
11.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist rund 95.000 m² groß. Davon entfallen auf das allgemeine Wohngebiet etwa 43.700 m², auf das urbane Gebiet etwa 13.000 m² und auf private Grünflächen etwa 5.200 m².

Auf öffentliche Straßenverkehrsflächen entfallen rund 16.200 m², auf Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Quartiersplatz) etwa 800 m², auf Flächen für Parkanlage (FHH) etwa 10.000 m², auf Flächen für einen Spielplatz (FHH) etwa 1.400 m², auf Flächen für den Gemeinbedarf (Schule) etwa 1.200 m², auf Flächen für den Gemeinbedarf (soziale Einrichtung) etwa 1.000 m², auf eine Fläche für die Abwasserbeseitigung rund 500 m² und auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft etwa 1.200 m².

11.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Herrichtung und dauerhafte Unterhaltung der Erschließungsanlagen einschließlich Oberflächenentwässerung, der öffentlichen Grünflächen und Maßnahmenflächen sowie des Quartiersplatzes (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Spielplatz).



Besondere Festsetzungen (s. § 2 der Verordnung) sowie Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen

Maßstab 1 : 2000 (im Original)

Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU urbanes Gebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Rh Nur Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Gemeinschaftsiegagen und Gemeinschaftsanlagen
- GTGa Gemeinschaftsiegagen und Kellerräume
- GA Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NHN
- Versorgungsfläche
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- G Mit Gerechten zu belastende Flächen
- L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (s. Nebenzeichnung und § 2)
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Denkmalschutz, Einzelanlage

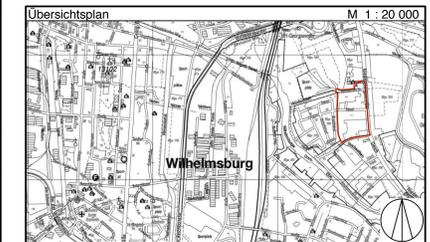
Kennzeichnungen

- Bodenordnungsgebiet (äußere Abgrenzung)
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGB. I S. 376).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

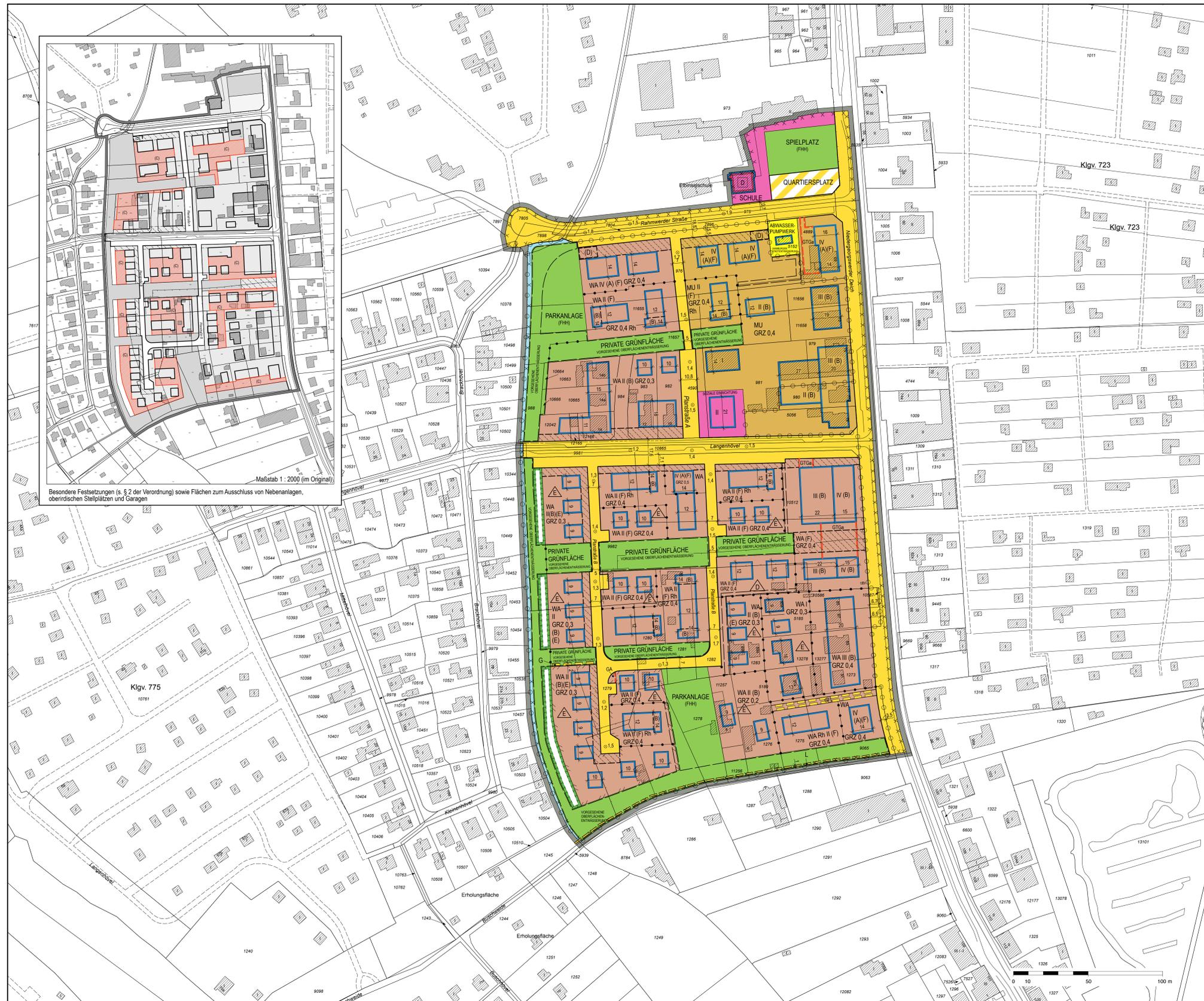
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2018.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Hamburg-Mitte Ortsteil 136



Besondere Festsetzungen (s. § 2 der Verordnung) sowie Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen

Maßstab 1 : 2000 (im Original)

Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- MU urbanes Gebiet
- GRZ Grundflächenzahl
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Nur Einzelhäuser zulässig
- Nur Doppelhäuser zulässig
- Rh Nur Reihenhäuser zulässig
- Baugrenze
- Brücke
- Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Gemeinschaftsiegagen und Gemeinschaftsanlagen
- GTGa Gemeinschaftsiegagen und Kellerräume
- GA Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
- Umgrenzung der Grundstücke, für die GA bestimmt sind
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NHN
- Versorgungsfläche
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- GFL Mit Gerechten zu belastende Flächen
- G Mit Gerechten zu belastende Flächen
- L Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (s. Nebenzeichnung und § 2)
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

- Wasserfläche
- Denkmalschutz, Einzelanlage

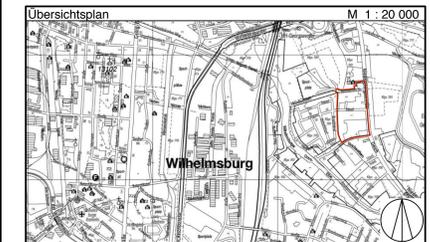
Kennzeichnungen

- Bodenordnungsgebiet (äußere Abgrenzung)
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Maßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3767).

Längemaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Oktober 2018.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

Maßstab 1 : 1000 (im Original)
Bezirk Hamburg-Mitte Ortsteil 136

Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

Vom 21. September 2020

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), Artikel 6 Absatz 2 Nummer 4 des Gesetzes zur Änderung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes sowie zur Aufhebung und Änderung weiterer Vorschriften vom 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 135) sowie §§ 1 bis 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 für den Geltungsbereich südlich Rahmwerder Straße einschließlich einer Teilfläche des bestehenden Schulgeländes nördlich Rahmwerder Straße sowie zwischen Niedergeorgswerder Deich, Buschweide und der Brackwettern (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 136) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rahmwerder Straße – über das Flurstück 973 (westliche und nördliche Gebäudekante des gründerzeitlichen Schulgebäudes, östliche und südliche Gebäudekante des Schulkomplexes) der Gemarkung Wilhelmsburg – Niedergeorgswerder Deich – über die Flurstücke 9065, 1275, 1276, 11256, 1278 und 1279 (entlang der Nordgrenze des Privatweges Buschweide), Westgrenzen der Flurstücke 1279, 9982 und 9981 (Straße Langenhövel), 10865 (Straße Langenhövel), 988, 11657, 11655 und 976, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 7898, Nordgrenze des Flurstücks 7805 (Rahmwerder Straße) der Gemarkung Wilhelmsburg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die

Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
3. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände um bis zu 1,5 m auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge jedes Geschosses und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen und Kellerersatzräume um bis zu 3 m zulässig.
4. Sofern in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen die als Höchstmaß festgesetzte Geschosshöhe ausgeschöpft wird, ist das oberste Vollgeschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2 m von der Hauptfassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen keine weiteren Geschosse zulässig.
5. Für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihenmittelhäuser) errichtet werden, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist für diese Grundstücke eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.
6. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist je 350 m² anrechenbarer Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „Rh“ je 120 m² anrechenbarer Grundstücksfläche nur ein Wohngebäude mit höchstens einer Wohnung zulässig. Ausnahmeweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens 40 von Hundert (v. H.) der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 BauNVO des Wohngebäudes einnimmt.
7. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen dem Niedergeorgswerder Deich und den Flurstücken 1275 und 1276 umfasst die Befugnis für die Nutzer der genannten Flurstücke, eine Zufahrt von der Straße Niedergeorgswerder Deich anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
8. Das festgesetzte Gehrecht zwischen der Planstraße B und der öffentlichen Grünfläche an der Brackwettern umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Weg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.
10. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen des Plangebiets sind keine oberirdischen Pkw-Stellplätze zulässig.
11. Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen sind nur Stellplatz- und Garagenzufahrten, Wege zu Hauseingängen, Fahrradbügel sowie Kinderspielgeräte zulässig. In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern zulässig.
12. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Firsthöhe von maximal 8,5 m über Straßenniveau und einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad zulässig. In den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 20 Grad zulässig. In den übrigen Bereichen des Plangebiets sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig.
13. Für Satteldächer sind nur anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Flachgeneigte Dächer sind gemäß Nummer 24 zu begrünen. Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.
14. Im Plangebiet sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
15. Festsetzungen zum Lärmschutz:
 - 15.1 Für Wohnungen ist zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - 15.2 Im urbanen Gebiet ist für einen Außenbereich einer Wohnung, die direkt zum Niedergeorgswerder Deich ausgerichtet ist, entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
 - 15.3 Im urbanen Gebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume innerhalb der an den Niedergeorgswerder Deich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen – insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
16. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird.
17. Im Plangebiet ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse wenigstens 0,2 m bis höchstens 0,5 m über

- der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen.
18. Die als private Grünfläche bezeichneten Flächen sind als naturnahe Vegetationsflächen mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen heimischen Gehölzen sowie einer Röhrichtzone im Flachwasserbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen wie Geräteschuppen, Spielgeräte und Lagerflächen sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig. Wege und Trittsteine als Querungsmöglichkeiten der Retentionsflächen sowie Treppenelemente sind zulässig.
 19. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je volle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
 20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden.
 21. Entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen, Parkanlagen, privaten Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Hecken anzupflanzen. Durchbrochene Zäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie die Höhen der Hecken nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
 22. Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 23. Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 24. Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 50 v. H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von Carports und Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
 25. Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu 50 v. H. mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 26. Der Uferbereich der Brackwetteren ist naturnah zu gestalten und mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen Schwarzerlen zu entwickeln. Erlen sind als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen. Die Uferstrandstreifen dürfen nicht gedüngt werden und sind nur einmal jährlich zu mähen.
 27. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd sowie einzelnen standortgerechten Obstbäumen zu entwickeln. Der erste Schnitt ist nicht vor Juli vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren.
 28. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden.
 29. Keller- und Tiefgaragengeschosse sind in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel weißer Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.
 30. Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbaren Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu festgesetzten Wohngebieten sowie privaten und öffentlichen Grünflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

§ 3

(1) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

(2) Das Gesetz über den Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 8. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 327), wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

(3) Die Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 vom 8. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 327) wird aufgehoben.

Hamburg, den 21. September 2020.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte

ANLAGE 7 – FUNKTIONSPLAN

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder



LEGENDE	
	Übergeordnete Grünfläche / Parkanlage FHH
	Gemeinschaftliche Grünfläche mit Funktion der Wasserretention
	Private Grundstücke und Gärten
	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
	Böschung / Topographieversatz
	Baum, Neupflanzung
	Baum, Bestand
	Höhenpunkt Straße in m ü.NHN, vorläufiger Wert nach derzeitigem Planungsstand Verkehrsplanung
	Umgrenzung des Betrachtungsgebiets
	Gebäudekubatur, Bestand u. Neubau
	Carpot / Gemeinschaftsflächen unter Pergoladach
	Asphaltierte Verkehrsfläche
	Befestigte Fläche / Pflaster (Mischverkehrsfläche u. priv. Zuwegung)
	Wassergebundene Wegedecke
	Gewässer

ANLAGE 8 – GESTALTUNGSHANDBUCH

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

IBA HAMBURG GMBH

GESTALTUNGSHANDBUCH GEORGSWERDER

für das Wohnquartier Kirchenwiese

März 2022



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

Inhaltsverzeichnis

1. WOZU EIN GESTALTUNGSHANDBUCH?	4		
1.1 Das neue Wohnquartier Kirchenwiese und das Gestaltungshandbuch	4		
1.2 Anwendung des Gestaltungshandbuchs	5		
2. GEORGSWERDER IN WILHELMSBURG	6		
2.1 Die IBA Hamburg	6		
2.2 Die Elbinsel Wilhelmsburg	7		
2.3 Georgswerder - Das Dorf in der Stadt	8		
3. DAS WOHNQUARTIER	10		
3.1 Das neue Quartier Kirchenwiese in Georgswerder	10		
3.2 Bebauungsplan Wilhelmsburg 97	12		
3.3 Freiraumstruktur	14		
3.4 Entwässerungskonzept	15		
3.5 Klimaschutz und -anpassung, Nachhaltigkeit und Inklusion	16		
4. DIE GESTALTUNGSREGELN	19		
4.1 Gestaltungsregeln Hochbau	23		
4.1.1 Städtebau	23		
4.1.2 Positionierung und Verortung	31		
4.1.3 Materialien und Farbe	35		
4.1.4 Architektonische Details	41		
4.2 Gestaltungsregeln Freiraum	44		
4.2.1 Vorgaben zur Freiraumgestaltung	44		
4.2.2 Zonierung der privaten Freiräume	50		
4.2.3 Eingänge mit Vorgärten	51		
4.2.4 Private Gärten	54		
4.2.5 Gemeinschaftliche Freiflächen	55		
4.2.6 Beleuchtungskonzept	57		
4.2.7 Private Entwässerung	59		
4.2.8 Landschaftstreppe	60		
4.2.9 Unterhaltung der Landschaftsfinger	61		
4.2.10 Freiflächenpläne im Detail	62		
IMPRESSUM			66
Abbildungsverzeichnis			67

1. Wozu ein Gestaltungshandbuch?

1.1 Das neue Wohnquartier Kirchenwiese und das Gestaltungshandbuch

Mit dem neuen Wohnquartier Kirchenwiese in Georgswerder auf der Hamburger Elbinsel Wilhelmsburg entsteht in den nächsten Jahren ein neues Zuhause für viele Menschen - für Familien, Ehepaare, Singles, Jung und Alt. Dieses Zuhause soll in ein städtebaulich und architektonisch anspruchsvolles Quartier mit einer hohen Aufenthaltsqualität der Freiräume eingebettet sein. Zudem soll hier, in dem vom Wasser geprägten und überaus grünen Stadtteil, eine lebendige Nachbarschaft entstehen, die dabei auch die heute schon in Georgswerder lebenden Menschen einbezieht.

Vor diesem Hintergrund beinhaltet das Gestaltungshandbuch die Gesamtkonzeption für das neue Wohnquartier Kirchenwiese. Es soll die qualitätsvolle Entwicklung des Quartiers begleiten und steuern.

Ziel ist es, mit einheitlichen Gestaltungsregeln ein harmonisches städtebauliches, architektonisches und freiraumplanerisches Quartiersbild zu

schaffen, während gleichzeitig genügend Raum für eine individuelle Gestaltung bleibt.

Das Gestaltungshandbuch fungiert in diesem Zusammenhang als ein wesentliches Instrument der Quartiersentwicklung und soll im Sinne der gemeinsamen Qualitätssicherung die Bauherrinnen und Bauherren sowie die Architektur- und Freiraumplanungsbüros bei der Entwicklung individueller Konzepte unterstützen.

Daher werden im Gestaltungshandbuch zum einen die städtebaulichen und freiräumlichen Festsetzungen aus der übergeordneten Bauleitplanung erläutert, dem Bebauungsplan Wilhelmsburg 97. Zum anderen enthält es die sich aus der Gesamtkonzeption ergebenden verpflichtenden Vorgaben und unterstützenden Anregungen, die der Gestaltung der privaten Gebäude und Freiräume dienen, aber auch der Schaffung von behutsamen Übergängen zum öffentlichen Raum.

Die Kapitel 2 und 3 in diesem Gestaltungshandbuch stellen den Ort Georgswerder und die Planungen für das neue Wohnquartier Kirchenwiese als Grundlagen des Gestaltungskonzepts vor. Das darauf folgende Kapitel 04 enthält die auf dieser Basis erarbeiteten verpflichtenden Regeln sowie die zu berücksichtigenden Empfehlungen in Bezug auf den Hochbau und die Freiräume.

1.2 Anwendung des Gestaltungshandbuchs

Für eine qualitätsvolle Gestaltung des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese in Georgswerder und damit der Realisierung eines lebendigen und lebenswerten Stadtteils sind Gestaltungsvorgaben mit unterschiedlicher Verbindlichkeit notwendig.

So enthält das Gestaltungshandbuch zwei Kategorien von Verbindlichkeiten: Zum einen beinhaltet es verpflichtende Regeln, die eingehalten werden müssen. Dazu gehören unter anderem Grundstücksgrenzen, Gebäudefluchten, Dachformen oder Versiegelungsgrade. Diese verbindlichen rahmensetzenden Regeln sind für das gesamtheitliche Erscheinungsbild elementar. Zum anderen werden ergänzende Gestaltungsempfehlungen gegeben, die einen individuellen Interpretations- und Gestaltungsspielraum gewährleisten, etwa bei der Bauweise, der Fassadengestaltung oder der Freiräume. Durch das Zusammenspiel von Gemeinsamkeit und Individualität, sowie Festlegungen und Freiheit,

entsteht ein gestalterisches Gleichgewicht, das zu einem klaren Gesamtkonzept führt. Damit wird eine hohe qualitative Gestaltung des Wohnquartiers sichergestellt.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 gibt als öffentlich-rechtliche Grundlage den verbindlichen Rahmen für die Gestaltung des Quartiers, der Gebäude sowie der Freiräume vor. Das Gestaltungshandbuch nimmt diesen Rahmen auf, konkretisiert und erweitert dabei auch einzelne Regelungen. Damit bildet es die privatrechtliche Grundlage der gestalterischen Vorgaben im Quartier.

Unter Berücksichtigung des Gestaltungshandbuchs sind seitens der Bauherrinnen und Bauherren die Planungen für die privaten Bauvorhaben in enger Abstimmung mit der IBA Hamburg zu erarbeiten.

Auf Basis dieser Abstimmungen sind die Bauantragsunterlagen zu erstellen und bei der IBA Hamburg zur Freigabe einzureichen. Erst nach der schriftlich erteilten Freigabe durch die IBA Hamburg ist der Bauantrag beim Bezirksamt Hamburg-Mitte von den Bauherrinnen und Bauherren einzureichen.

Nach Erhalt der Baugenehmigung ist eine enge Abstimmung mit der IBA Hamburg über die Ausführungsplanung, während der Bauausführung bis zur vollständigen Fertigstellung des Bauvorhabens seitens der Bauherrinnen und Bauherren zu gewährleisten, so dass die Umsetzung der auf dem Gestaltungshandbuch basierenden vereinbarten Planung sichergestellt ist.

2. Georgswerder in Wilhelmsburg

2.1 Die IBA Hamburg

Die IBA Hamburg realisiert als städtische Projektentwicklungsgesellschaft ganzheitliche Quartiersentwicklung für zukunftsfähige, gemischte Wohnquartiere, in denen auch neue Arbeitsstätten entstehen. Von Anfang an werden lebendige Nachbarschaften, qualitätsvolle Frei- und Grünräume sowie nachhaltige Energie- und Mobilitätskonzepte geplant.

Die IBA Hamburg GmbH steuert seit 2014 als Projektentwicklerin die nächsten Etappen der ganzheitlichen Quartiersentwicklung in Wilhelmsburg und führt damit das Erbe der Internationalen Bauausstellung weiter fort, die den Grundstein gelegt und größeres Wachstum im Stadtteil vorbereitet hat. Das Leistungsspektrum erstreckt sich dabei von der ersten Bestandsaufnahme bis hin zur Grundstücksvermarktung. Alle Abläufe erfolgen in engem Austausch mit der Politik und städtischen Gremien.

Zur Zeit ist die IBA Hamburg GmbH mit der Entwicklung von zehn Neubauquartieren in den Bezirken Hamburg-Mitte, Harburg und Bergedorf beauftragt. Die Projekte befinden sich dabei in unterschiedlichen Entwicklungsstadien.



Abb. 2 | Die Quartiersentwicklungsprojekte der IBA Hamburg GmbH in Hamburg

2.2 Die Elbinsel Wilhelmsburg

Die Hamburger Elbinseln mit den Stadtteilen Wilhelmsburg und Veddel waren neben dem Harburger Binnenhafen bis 2013 Schauplatz der Internationalen Bauausstellung Hamburg, die von 2006 bis 2013 mit über 70 Projekten eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas darstellte. Darauf aufbauend beauftragte die damalige Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt die IBA Hamburg mit der Entwicklung von sechs Gebieten auf der Elbinsel Wilhelmsburg. Diese weisen besondere Entwicklungspotenziale auf, an denen im Anschluss an Machbarkeitsprüfungen angeknüpft wird.

Die Ausgangsbedingungen der sechs Wilhelmsburger Gebiete unterscheiden sich trotz der räumlichen Nähe zum Teil sehr deutlich, wodurch unterschiedliche Handlungsansätze zur Entwicklung der einzelnen Quartiere notwendig sind.

Auf Wilhelmsburg entstehen in den nächsten Jahren über 5.000 neue Wohnungen, Flächen für Gewerbe, Handel und Dienstleistungen, Flächen für soziale Einrichtungen und Dienstleistungen, neue Grün- und Freiflächen, Spiel- und Sportplätze, 12 neue Kitas, eine neue Schule. Insbesondere die Entwicklungen der sozialen und freiräumlichen Infrastruktur wird auch den heute schon hier lebenden Menschen zu Gute kommen.

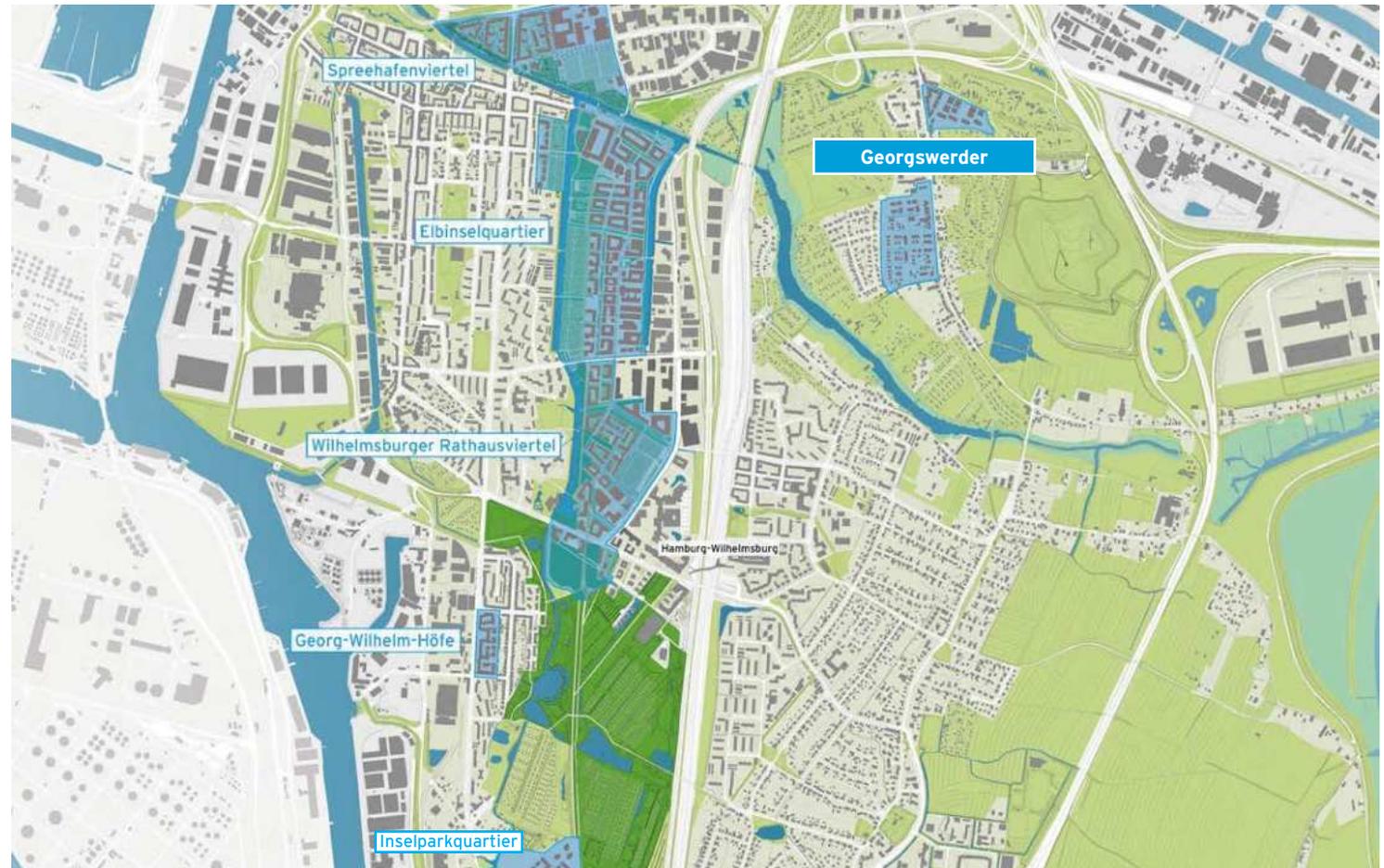


Abb. 3 | Lage der Projektgebiete der IBA Hamburg GmbH auf der Elbinsel Wilhelmsburg

2.3 Georgswerder - Das Dorf in der Stadt

Georgswerder ist Teil des Stadtteils Wilhelmsburgs im Bezirk Hamburg-Mitte der Freien und Hansestadt Hamburg. Er liegt im Nordosten der Hamburger Elbinsel und schließt südlich an die Veddel an. Georgswerder liegt in einer wasser-geprägten Landschaft im Grünen und doch nur 13 Minuten mit Bus und Bahn vom Hamburger Hauptbahnhof und der Innenstadt entfernt. Charakteristisch für den Stadtteil ist unter anderem die besondere Lage, an drei Seiten umschlossen von stark frequentierten Verkehrsachsen, den Bundesautobahnen A 252 und A 255 sowie der Fernbahn- und S-Bahntrasse. Mit ca. 1.900 Einwohner:innen und rund 451 Hektar Fläche hat Georgswerder mit viel naturnahen Grünflächen bis heute einen fast dörflichen Charakter erhalten.

Baulich wird Georgswerder von den Geschosswohnungsbauten entlang des Niedergeorgswerder Deichs, den vielen Einfamilienhäusern und den großen Kleingartenanlagen geprägt. Es gibt an der Rahmwerder Straße die Elbinselschule und an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel eine Kindertagesstätte.

Die Hauptverkehrsstraße des Stadtteils und frühere Lebensader mit ehemals vielen Geschäften ist der Niedergeorgswerder Deich. Fingerartig

erstrecken sich von ihm aus einzelne Stichstraßen, welche die im rückwärtigen Bereich liegenden Siedlungen erschließen.

Naherholung finden die Bewohner:innen hauptsächlich im naturnahen Landschaftsraum der Wilhelmsburger Dove Elbe, aber auch der Wilhelmsburger Osten mit der eindrucksvollen Kulturlandschaft sowie die Norder- und Süderelbe sind nicht weit entfernt.

In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem der Energieberg Georgswerder. Der ehemalige Deponiehügel wurde im Rahmen der Internationalen Bauausstellung zu einem Berg der erneuerbaren Energien und ist mittlerweile die neue Landmarke Georgswerders.

Das Gebiet des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese liegt wie ganz Georgswerder im Niederungsbereich der Dove Elbe und war ehemals eine landwirtschaftlich genutzte Grünfläche sowie teilweise Kleingartenfläche, die von zahlreichen Entwässerungsgräben und -mulden durchzogen waren.

Im Westen grenzt hinter der Brackwettern, die als Vorflut auch zukünftig eine wichtige Rolle bei der Entwässerung des Gebietes spielt, die bestehende Hövelsiedlung an.

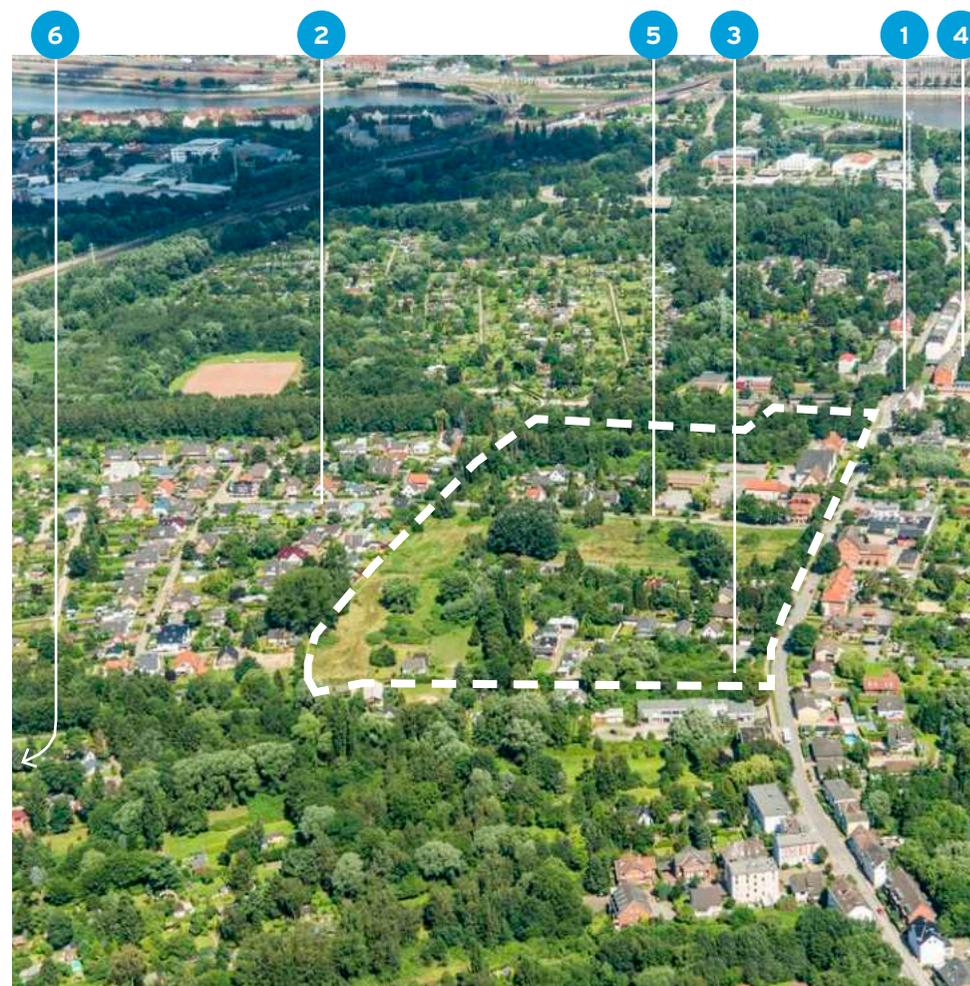


Abb. 4 | Luftbild von Georgswerder (Blick von Süden nach Norden)



Abb. 5 | Niedergeorgswerder Deich (Blick nach Nordosten)



Abb. 6 | Hövelsiedlung



Abb. 7 | Buschweide



Abb. 8 | Ehemalige Kleingärtenfläche



Abb. 9 | Langenhövel (Blick nach Osten zum Energieberg)



Abb. 10 | Wilhelmsburger Dove Elbe

3. Das Wohnquartier

3.1 Das neue Quartier Kirchenwiese in Georgswerder

In der übergeordneten Konzeptidee für die städtebauliche Erweiterung des Gebiets um das neue Wohnquartier Kirchenwiese werden die bestehenden Strukturen Georgswerders gestärkt und der Charakter des Stadtteils weiterentwickelt.

Zu der Nord-Süd-Verbindung des Niedergeorgswerder Deiches als Hauptachse stellen die Straßen Rahmwerder Straße und Langenhövel sowie die Buschweide wichtige Wegeverbindungen in Querrichtung dar, die wie „Adern“ vom Niedergeorgswerder Deich in die Tiefe des Stadtteils führen. Diese sollten aufgrund ihrer Bedeutung in Ost-West-Richtung von der Wilhelmsburger Dove Elbe zum Energieberg als Grünachsen mit weiten Sichtbeziehungen gestärkt werden.

Parallel zu den übergeordneten Ost-West-Verbindungen der Bestandsstraßen entwickelt sich ein verschränktes Netz aus verdichteten Baufeldern und einem umgebenden Grünraum, der sich in Form von naturnah gestalteten Landschaftsfingern von der westlichen Brackwettern in das Wohnquartier zieht und so den Charakter der weiten Sichtbeziehungen in Georgswerder weiterführt.

Die Funktionsplanung sieht eine Mischung unterschiedlicher Wohntypologien von freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern, Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbauten vor und berücksichtigt bei der Anordnung insbesondere auch die angrenzenden Bestandsbebauungen und Baumbestände.

Die Freiraumplanung beinhaltet dazu ein wichtiges Charakteristikum im neuen Quartier durch ein System von sogenannten Landschaftsfingern, die einerseits die oberflächennahe Entwässerung durch Ableitung und Rückhalt gewährleisten und zugleich ökologisch wichtige Flächen darstellen sowie andererseits auch als Spielorte und Treffpunkte genutzt werden können.

Ein weiterer wichtiger Bestandteil der Planung ist ein neu gestalteter Quartiersplatz, der an der Ecke Niedergeorgswerder Straße / Rahmwerder Straße dem Stadtteil einen neuen zentralen Ort gibt und zugleich den Eingangsbereich der Elbinselschule neu definiert.

Der Quartiersplatz wurde bereits hergestellt und steht seit Anfang 2021 den Menschen im Stadtteil zur Verfügung.

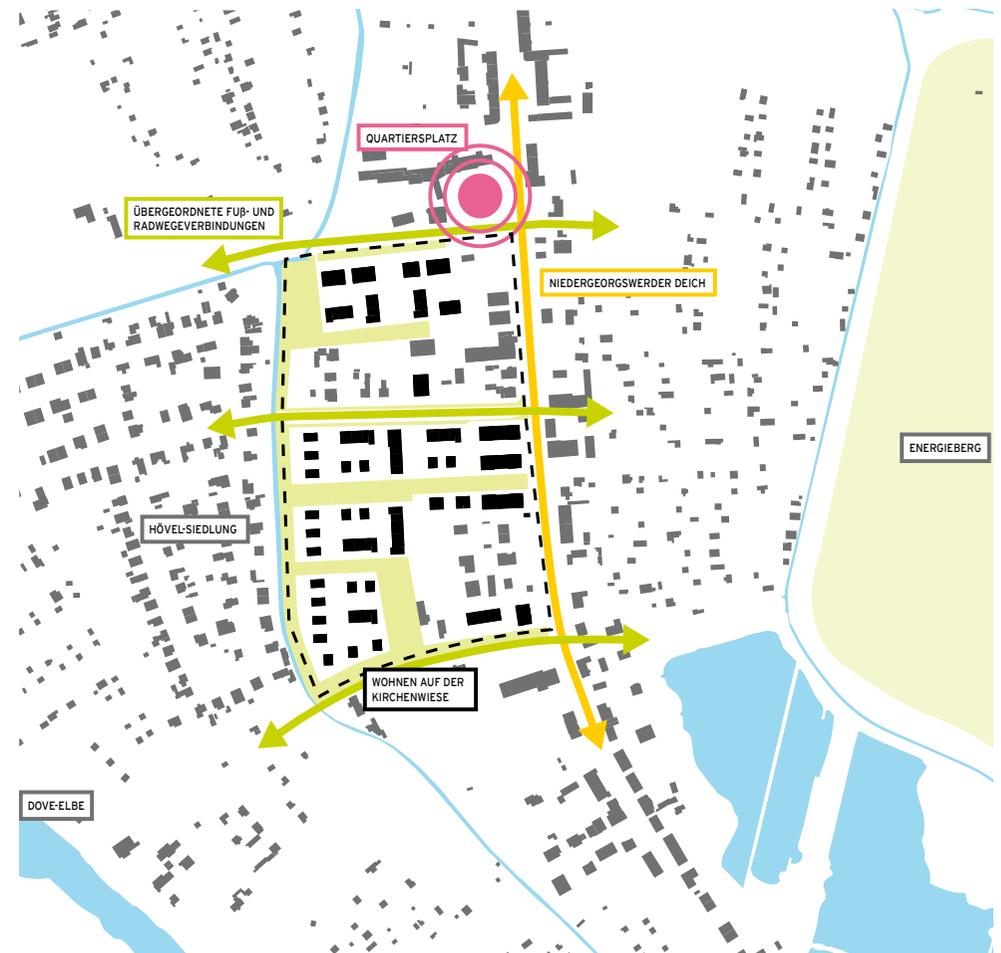


Abb. 11 | Konzeptskizze für das neue Wohnquartier Kirchenwiese in Georgswerder

3.2 Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

Das Bebauungsplangebiet mit der Bezeichnung Wilhelmsburg 97 ist weitgehend deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Wilhelmsburg 81, Blatt 1, vom 05. April 2005. Dieser sah ein Wohngebiet mit etwa 120 neuen Wohnungen vor, vorwiegend als Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 hat jedoch entlang der Nord- und Westgrenze durch die Einbeziehung des zukünftigen Quartiersplatzes und der Brackwettern eine vom bisherigen Plangebiet Wilhelmsburg 81, Blatt 1, abweichende Abgrenzung. Des Weiteren ist eine Fläche für den Gemeinbedarf nördlich der Straße Langenhövel vorgesehen, auf der durch die Ansiedlung einer weiteren Kita die bestehende Kita Deichpiraten an der Ecke Langenhövel / Niedergeorgswerder Deich ergänzt werden kann.

Seit 2008 läuft zudem bei der heutigen Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ein entsprechendes Bodenordnungsverfahren (Umlegungsverfahren), um bebaubare Grundstücke auf der Grundlage des festgestellten Bebauungsplans Wilhelmsburg 81 zu erhalten. Die Umsetzung stockte jedoch aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit (zu hohe Kosten für die Erschließung und Flächenherrichtung, wie Altlasten und Kampfmittel).

Im April 2012 führte die IBA Hamburg gemeinsam mit dem Bezirksamt Hamburg-Mitte und der damaligen Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt eine öffentliche Planungswerkstatt zum „Zukunftsbild Georgswerder 2025“ durch.

Im Rahmen dieses Beteiligungsprozesses wurde das Ziel bekräftigt, dass der Stadtteil u.a. im Plangebiet Wilhelmsburg 81 weiterhin neue Bewohner:innen aufnehmen soll, um die vorhandene Infrastruktur (Schule, Kita, Einzelhandel) zu erhalten und zu stärken. Ferner soll die Möglichkeit der Eigentumbildung der Bevölkerung unterstützt werden.

Auf dieser Basis wurde im Sommer 2014 von der IBA Hamburg ein Gutachterverfahren mit drei Büros unter intensiver Beteiligung der Bürger:innen sowie der Kommunalpolitik durchgeführt, um Lösungswege für eine stadtteilverträgliche und behutsame Verdichtung aufzuzeigen.

Der siegreich aus dem Verfahren hervorgegangene Entwurf des Büros LRW Architekten und Stadtplaner Loosen, Rüschoff + Winkler aus Hamburg erfüllte diese Anforderungen und fügt sich zudem landschaftlich und wasserbaulich besser in die örtlichen Gegebenheiten ein, als es die alte Planung vorsah. Mit dieser neuen Konzeption wurde die Umsetzung aus

städtebaulicher, wohnungspolitischer und stadt-wirtschaftlicher Sicht wesentlich verbessert und diese somit auch Grundlage für das notwendige neue Bebauungsplanverfahren.

Ziel des im Frühjahr 2015 begonnenen Bebauungsplanverfahrens Wilhelmsburg 97 war es insbesondere ein auf Georgswerder zugeschnittenes Wohnquartier mit einer eigenständigen Identität entstehen zu lassen.

Darüber hinaus gewährleistet der Bebauungsplan durch die im Vergleich mit der alten Planung dichtere Bebauung mit etwa 190 neuen Wohnungen in der ersten Umsetzungsphase eine angemessene Flächenausnutzung.

Das Bebauungsplanverfahren wurde als qualifiziertes Verfahren durchgeführt, nach § 13a BauGB als Plan der Innenentwicklung, und im Jahr 2020 festgestellt.

Die wichtigsten gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden in Kapitel 04 näher aufgeführt.

Bebauungsplan Wilhelmsburg 97



Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MU** urbanes Gebiet
- GRZ** Grundflächenzahl
- z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Nur Einzelhäuser zulässig
-  Nur Doppelhäuser zulässig
-  Nur Reihenhäuser zulässig
-  Baugrenze
-  Brücke
-  Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Fläche für Gemeinschaftstiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen
-  **GTGa** Gemeinschaftstiefgaragen und Kellerräume
-  **GA** Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die **GA** bestimmt sind
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Versorgungsfläche
-  Grünfläche
-  **GFL** Mit Geh-, Fahr- und/oder Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  **G** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  **L** Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  **L** Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (s. Nebenzeichnung und § 2)
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

-  Wasserfläche
-  **D** Denkmalschutz, Einzelanlage

Kennzeichnungen

-  Bodenordnungsgebiet (äußere Abgrenzung)
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
-  Vorhandene Gebäude
-  Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

Abb. 13 | Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

3.3 Freiraumstruktur

Die öffentlichen Grünflächen und Parkanlagen bilden das Rückgrat der Freiraumstruktur für das neue Wohngebiet und stellen wichtige Wegebeziehungen her.

Der vorhandene Baumbestand wird im Gebiet so weit wie möglich erhalten.

Die Grünflächen entlang der Brackwettern bilden vom Bruchwald im Norden bis zu den Grünflächen entlang der Buschweide im Süden eine durchgehende Grünverbindung zur landschaftsbezogenen Freizeitnutzung mit Stationen für informelles Spielen, die das Spielangebot auf dem neuen Quartiersplatz ergänzen.

Entlang der Brackwettern werden mit der Entwicklung von extensivem Grünland und Obstwiesen auch naturschutzfachliche Maßnahmen umgesetzt.

Das neue Wohngebiet wird in Ost-West-Richtung von vier Grünzügen durchzogen, den sogenannten Landschaftsfingern, die von der Brackwettern aus in das Gebiet hinein führen. Die Landschaftsfinger Nord, Mitte und Süd sind private Freiflächen, die als Gemeinschaftsflächen zur Aufnahme, Rückhaltung und Ableitung des Regenwassers aus der Siedlung entwickelt

werden. Die gleiche Aufgabe hat auch der Landschaftsfinger an der Buschweide im Süden.

Die Uferbereiche der Landschaftsfinger werden als Wiesenflächen mit gewässerbegleitender Bepflanzung und naturnah entwickelt. Ein Netz aus Gehwegen verbindet die Landschaftsfinger mit den unterschiedlichen Freiflächen der angrenzenden privaten und öffentlichen Grundstücke. Kleine Sitzplätze und Querungen bieten hier Möglichkeiten für Spiel und Aufenthalt am Wasser.

LEGENDE

- Private Freiflächen und Gärten
- Landschaftsfinger/ private Flächen zur Wasserretention und gemeinschaftlichen Nutzung
- Öffentliche Grünflächen und Parks
- Baumbestand
- Baumplanung
- Wasserflächen
- Querungen und Aufenthaltsorte/ Landschaftsfinger
- Spielflächen/ Quartiersplatz
- Informelle Spielflächen



Abb. 14 | Die Freiraumstruktur des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese

3.4 Entwässerungskonzept

Das im Siedlungsgebiet anfallende Regenwasser wird oberirdisch über ein offenes Entwässerungssystem in die Brackwettern geleitet, die als Vorflut fungiert. Dabei wird nicht zwischen Niederschlagswasser von öffentlichen und privaten Flächen unterschieden, so dass die Ableitung des Wassers gesammelt und über ein und dasselbe Entwässerungssystem erfolgt.

Das Wasser wird über offene Mulden und Sammelgräben den sieben Hauptgräben zugeführt, die in Ost-West-Richtung durch das neue Wohnquartier verlaufen und von dort aus gedrosselt in die Brackwettern im Westen abgeleitet werden. Vier der Hauptgräben befinden sich in den Landschaftsfingern (Nord, Mitte, Süd und Buschweide) und die übrigen drei Gräben verlaufen als Straßengleitgräben entlang der Rahmwerder Straße und der Straße Langenhövel. Im Bereich von Grundstücksüberfahrten werden die Gräben verrohrt. Während die Straßengleitgräben als technische Bauwerke ausschließlich der Entwässerungsfunktion dienen, erhalten die Gräben in den Landschaftsfingern einen naturnah gestalteten Ausbau mit flachen Böschungsneigungen und einem Dauereinstau von ca. 20 cm an der Grabensohle. Böschungen und Uferzonen werden als Blumenwiesen angesät und zur Sicherung der Uferlinie mit Röhrriichten befestigt.

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über offene Mulden in die Grünflächen und Gärten abgeleitet, teilweise zu kleinen Sammelgräben zusammengefasst und den Hauptgräben zugeführt. Die Pflasterrinnen der Wohnstraßen münden ebenfalls in die Hauptgräben.

Für die Ausgestaltung der offenen Mulden auf privaten Grundstücken sind bestimmte Gestaltungsgrundsätze der wasserrechtlichen Genehmigung zu beachten, um die Funktionsfähigkeit und gestalterische Einbindung in das landschaftliche Umfeld zu gewährleisten. Auch ist die gemeinsame Pflege und Unterhaltung der Flächen durch die künftigen Eigentümer:innen zu berücksichtigen und sicherzustellen.

- LEGENDE
-  Private Freiflächen und Gärten
 -  Offene Mulden zur Entwässerung privater Grundstücke
 -  Sammelgräben zur Einleitung in die Brackwettern
 -  Vorflut Brackwettern



Abb. 15 | Entwässerungskonzept für das neue Wohnquartier Kirchenwiese

3.5 Klimaschutz und -anpassung, Nachhaltigkeit und Inklusion

Klimaschutzziele / Erneuerbare Energien / Nachhaltige Baustoffe

Aufgrund der großen Herausforderungen des Klimawandels sowie des damit einhergehenden Anspruchs der Freien und Hansestadt Hamburg sowie der IBA Hamburg an eine nachhaltige Quartiersentwicklung müssen die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung auch bei der Entwicklung des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese eine wichtige Rolle spielen.

Diese Quartiersentwicklung muss daher auch einen Beitrag dazu leisten, dass die Klimaschutzziele von Deutschland und Hamburg erreicht werden, die Reduzierung der CO₂-Emissionen um mindestens 65 Prozent bis zum Jahr 2030 gegenüber 1990 und die Klimaneutralität bis 2045.

Vor diesem Hintergrund wurde beispielsweise bereits bei der Planung des Quartiers mit den Landschaftsfingern die Starkregenvorsorge und ein naturnahes Regenwassermanagement vorgesehen.

Beim Bau der einzelnen Häuser kann bei einer Vielzahl von Themen dem Klimaschutz Rechnung getragen werden. Beispielsweise kann das Heizen

der Häuser und das Erwärmen von Wasser für den täglichen Bedarf hohe CO₂-Emissionen verursachen, wenn fossile Brennstoffe zum Einsatz kommen. Werden hingegen Technologien unter Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärmeerzeugung eingesetzt und der Wärmeverbrauch durch den Einsatz effektiver und zugleich ökologisch unbedenklicher Wärmedämmung verringert, kann ein wichtiger Beitrag zur CO₂-Einsparung geleistet werden.

Neue Gebäude müssen möglichst kompakt geplant werden, d.h. ein geringes A/V-Verhältnis (Außenhülle im Vergleich zum Gebäudevolumen) aufweisen. Daher ist auf eine mehrgeschossige Bauweise Wert zu legen, auf Vor- und Rücksprünge innerhalb der Fassade ist möglichst zu verzichten. Diese Ausbildung einer kompakten Gebäudekubatur führt prinzipiell zu einer höheren Energieeffizienz als bei einer nicht-kompakten Bauweise. Zudem spart das kompakte Bauen wertvolle Ressourcen und reduziert Baukosten. Die Gebäude sind auf den Grundstücken derart zu orientieren/anzuordnen, dass sie sich nicht gegenseitig unnötig verschatten und solare Energie in möglichst großem Umfang gewonnen werden kann (aktive und passive Solarenergie-nutzung). Um das Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestandes bis zum Jahr 2045/2050

zu erreichen ist es notwendig, dass ab sofort alle neuen Gebäude (sowohl Wohn- als auch Nichtwohngebäude) mindestens im Standard eines Effizienzgebäudes 40 oder besser errichtet werden.

Eine Konstruktion als zweischaliges Verblendmauerwerk mit rotem Klinker folgt der traditionellen Bauweise des norddeutschen Raums.

Für die tragende Konstruktion sollte Holz bevorzugt eingesetzt werden. Als nachwachsender Rohstoff ermöglicht Holz einen geringen ökologischen Fußabdruck und eine hohe Effizienz in der Errichtung der Gebäude aus vorgefertigten Elementen. Auch im Gebäudeinneren bietet eine Holzkonstruktion ein angenehmes Raumklima.

Beim Einsatz von Beton sollte wo technisch möglich Recyclingbeton zum Einsatz kommen.

Teil eines nachhaltigen Gebäudekonzeptes kann auch die Integration von regenerativer Energiegewinnung sein (siehe Kapitel 4.1.2).

Grüne Dächer, Grüne Wände

Dachbegrünungen sind sowohl in der dicht bebauten Stadt als auch in eher suburbanen

Strukturen wie Georgswerder eine begrüßenswerte Maßnahme zum bewussten Umgang mit der natürlichen Umgebung sowie zur Anpassung an den Klimawandel. Die bebaute Grundfläche des Gebäudes wird in Teilen auf der obersten Dachfläche erneut begrünt und für das Quartiersklima aktiviert. Retentions Gründächer, auf denen das Niederschlagswasser über einen längeren Zeitraum gezielt zurückgehalten wird, können einen zusätzlichen Beitrag zur Starkregen- und Hitzevorsorge leisten.

Auch dies kann je nach Dachform Teil eines nachhaltigen Gebäudekonzeptes sein (siehe Kapitel 4.3).

Und auch die Begrünung von Fassaden kann einen Beitrag für den Klimaschutz sowie zur Anpassung an den Klimawandel leisten. So wird der Freiraum optisch erweitert und mit dem Stadtraum besser verzahnt. Darüber hinaus können diese Flächen das Mikroklima ökologisch und klimatisch verbessern.

Inklusion

Im Rahmen des übergeordneten Zieles, ein nachhaltiges Quartier zu entwickeln, spielt auch

das Thema Inklusion eine wichtige Rolle. Daher sollen sowohl im Hochbau als auch im Freiraum inklusive Räume geschaffen werden.

Das Quartier verfügt in seinen Freiräumen über ein durchgängiges Leitsystem. Durch sowohl taktile (gemäß ReStra) als auch visuell sichtbare (z.B. in Form von farblich abgesetzten Pflasterreihen) Elemente im Mobiliar oder der Pflasterung werden barrierefreie und schwellenlose Zugänge für den gesamten öffentlichen Raum geschaffen.

Darüber hinaus werden im öffentlichen Raum auch barrierefreie Stellplätze geschaffen sowie ein Beleuchtungskonzept verfolgt, das dunkle Ecken und Angsträume ausschließen soll. Näheres zur Beleuchtung ist im Kapitel 4.2.6 nachzulesen.

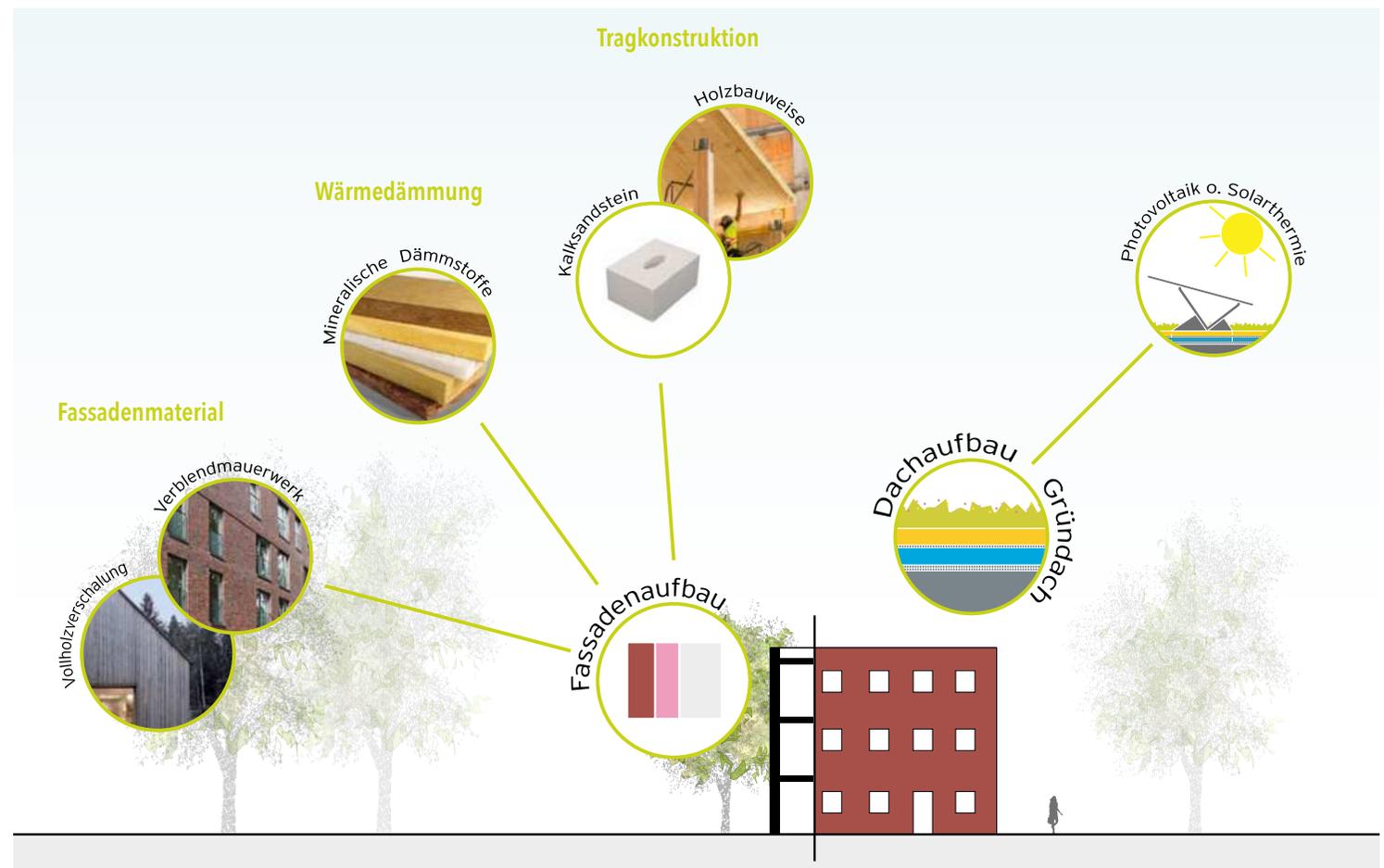


Abb. 16 | Schema zum Thema Nachhaltigkeit



4. Die Gestaltungsregeln

Das übergeordnete Ziel der IBA-Quartiersentwicklung in Georgswerder ist die Entwicklung eines qualitativvollen, harmonischen und damit sehr lebenswerten neuen Wohnquartiers mit einer lebendigen Nachbarschaft.

Mit dem Gestaltungshandbuch für das Quartier Kirchenwiese soll die künftige gestalterische Entwicklung des Gebiets geleitet werden. Ziel ist es hierbei, ein einheitliches städtebauliches, architektonisches und landschaftsarchitektonisches Bild zu schaffen, das sich an den dörflichen Charakter des Bestands anlehnt und zugleich eine eigene Identität für das Quartier ausbildet.

Das daraus resultierende Gesamtkonzept soll die Entwicklung des Quartiers Kirchenwiese zu einem attraktiven Wohngebiet begleiten. Dabei soll neben den verbindlichen Vorgaben noch immer ausreichend Raum für die individuelle Gestaltung gegeben sein. Es soll

sichergestellt werden, dass sich sowohl künftige Bewohnerinnen und Bewohner der Kirchenwiese als auch die bestehende Nachbarschaft mit dem Quartier identifizieren können.

Eine aufeinander abgestimmte Gestaltung des Städtebaus, der Architektur und der Freiflächen soll zu einem harmonischen Gesamtkonzept beitragen, und gleichzeitig Raum für Individualität für ein lebendiges Quartier schaffen.

Im Rahmen des Gestaltungshandbuchs wird den Bauherrinnen und Bauherren also die Freiheit geboten, sich in einem festgelegten Rahmen individuell abzuheben und Schwerpunkte für die eigene Haus- und Gartenplanung zu setzen. Gleichzeitig sind die einzelnen Bauherrinnen und Bauherren verantwortlich dafür, dass ein qualitatives und hochwertiges Erscheinungsbild entsteht.

Das Gestaltungshandbuch beinhaltet somit Regeln, die sich zum einen an öffentlich-rechtliche Vorgaben, wie den Bebauungsplan, anlehnen und in diesem Rahmen nochmals aufgeführt werden. Zum anderen werden die öffentlich-rechtlichen Regelungen durch privatrechtliche Regeln ergänzt. Zur Wahrung der Individualität und gleichzeitig der Qualität werden als privatrechtliche Grundlage weitere Gestaltungsempfehlungen gegeben.

Insgesamt gliedern sich die Gestaltungsregeln in „Hochbau“ und „Freiraum“, die wiederum aus unterschiedlichen Bereichen bestehen und verpflichtend bzw. empfehlend sein können.

Die Gestaltungsempfehlungen, die eine gewisse Freiheit gewähren, werden auch durch den Einsatz von Referenzen erläutert und sollen dadurch für die Bauherrinnen und Bauherren verständlicher werden.



4.1 Gestaltungsregeln Hochbau

Bestand

Georgswerder besteht in seiner städtebaulichen Struktur aus zwei Teilgebieten: der baulichen Achse entlang des Niedergeorgswerder Deichs, an der sich Geschosswohnungsbauten und kleinere Gebäude gruppieren und der westlich gelegenen Hövelsiedlung mit ihren kleinteiligen Einfamilienhäusern. Beide Bereiche zeichnen sich hierbei durch Ihre erlebbare Nähe zur umgebenden Landschaft aus. In der baulichen Substanz zeigt Georgswerder dagegen eine stark heterogene Mischung von Bautypen, Dachformen und Fassadenmaterialien, so dass dem Stadtteil im Vergleich zu anderen Hamburger Gebieten kein klarer gestalterischer Charakter zugeordnet werden kann.

Insbesondere am Niedergeorgswerder Deich lässt sich eine Vielzahl von baulichen Ansätzen finden, die jedoch nicht zu Ende entwickelt wurden. So enden zum Beispiel diverse Gebäudezeilen mit freistehenden Brandwänden. Baulücken bleiben offen, Gestaltungsideen und Materialitäten werden nur selten weiter als über wenige Grundstücke geführt. Übergreifend lässt sich durch den starken Bezug zum umgebenden Grün aber eine dörfliche Identität in Georgswerder finden, die im Folgenden weiterentwickelt werden soll.

Gesamtheitliche Entwicklung

Das neue Wohnquartier Kirchenwiese bietet nun die Chance, die Teilgebiete des Niedergeorgswerder Deichs und der Hövelsiedlung räumlich, aber auch gestalterisch zu verbinden und Georgswerder insgesamt neu zu definieren.

Im Fokus steht die gesamtheitliche Entwicklung eines harmonischen Quartierscharakters. Die individuelle Gestaltung des Einzelhauses soll den Bauherinnen und Bauherren innerhalb eines klaren Rahmens ermöglicht werden, ist aber der Gesamtgestaltung der Kirchenwiese untergeordnet. Dies ist aus städtebaulicher Sicht notwendig, da das Quartier eine verhältnismäßig geringe Dichte aufweist und Baukanten immer wieder bewusst durch die grünen Landschaftsfinger räumlich aufgebrochen werden.

Das neue Gestaltungsbild des Wohngebietes soll prägnant genug sein, um über die Grünzäsuren hinaus im gesamten Quartier erkennbar zu sein.

Zielsetzung

Das Ziel ist die Entwicklung des Neubaugebietes als einheitliches städtebauliches Ensemble mit einem starken Wiedererkennungswert.

Innerhalb des Gestaltungshandbuchs wird darüber hinaus ein hoher Wert auf die Ausgestaltung der städtebaulich markanten Situationen, Raumkanten und Kopfbauten entlang der herausgearbeiteten West-Ost-Verbindungen der Rahmwerder Straße und des Langenhövels sowie der Neubebauungen am Niedergeorgswerder Deich gelegt.

Impulsprojekte, wie der bereits hergestellte neue Quartiersplatz an der Elbinselschule (siehe Bild auf der nächsten Seite) oder die neuen öffentlichen Grünflächen an der westlich gelegenen Brackwettern, stellen die Schnittstelle zur bestehenden Bebauung dar und ermöglichen eine Belebung und einen Mehrwert für den gesamten Stadtteil Georgswerder.



4. Die Gestaltungsregeln



4.1.2 STÄDTEBAU

Typologien und Kubaturen

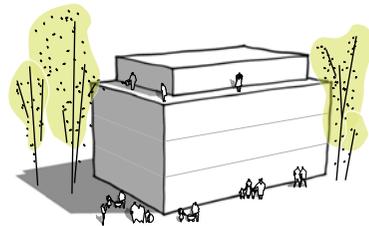
Die städtebauliche Körnung des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese weist eine Mischung verschiedener Bauformen auf, die zum einen die Maßstäblichkeit des bestehenden Stadtteils aufnimmt und zum anderen eine Vielfalt an Wohntypologien ermöglichen soll. Aufgrund der Dichte und der naturnahen Lage liegt der Schwerpunkt des Quartiers auf größeren Wohnformen für Familien.

Diese neuen Gebäude müssen möglichst kompakt geplant werden, d.h. ein geringes A/V-Verhältnis (Außenhülle im Vergleich zum Gebäudevolumen) aufweisen. Daher ist auf eine mehrgeschos-sige Bauweise Wert zu legen. Auf Vor- und Rücksprünge innerhalb der Fassade ist möglichst zu verzichten.

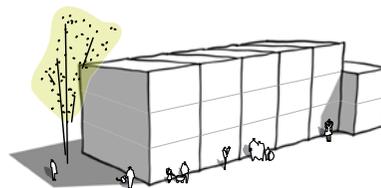
Das Neubaugebiet weist eine höhere Dichte am Übergang zu den Hauptverkehrsachsen der Umgebung auf und bietet so entlang der Rahmwerder Straße, dem Langenhövel und dem Niedergeorgswerder Deich Raum für neue Geschosswohnungsbauten. Im Quartiersinneren markieren Zeilen von vier bis sieben Reihenhäusern die neuen Wohnstraßen. An den Übergängen zu den benachbarten Wohngebieten und entlang

der westlichen Wetterern bestimmen kleinteilige Einfamilienhäuser das Bild des neuen Quartiers und verzahnen so das Neubaugebiet mit den bestehenden Einzelhäusern der umgebenden Bestandsgrundstücke.

Geschosswohnungsbau



Reihenhaus



Einfamilienhaus/
Doppelhaus

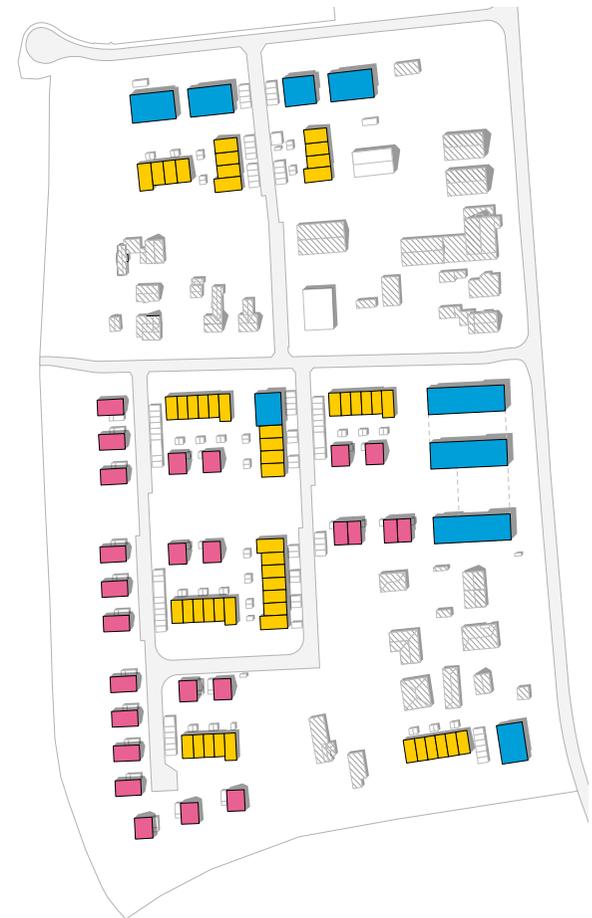
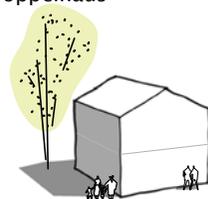


Abb. 17 | Typologien

Gebäudehöhen

Die Höhen der neuen Gebäude werden im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 individuell je Baufeld oder Baukörper festgesetzt, um eine gestaltete Höhenstaffelung im Quartier zu erreichen. Die Höhen variieren dabei von einer II-Geschossigkeit der Einfamilienhäuser bis zu einer möglichen IV-Geschossigkeit der Geschosswohnungsbauten in Anlehnung an die Umgebung in Georgswerder.

Für manche Gebäude wird hierbei eine Rückstufung des obersten Geschosses um mindestens 2m zur Hauptfassade festgelegt, wenn das Höchstmaß der festgesetzten Geschossigkeit ausgeschöpft wird.

Dies ist im Bebauungsplan über die Ausweisung „(A)“ definiert. In spezifischen Teilbereichen sind darüber hinausgehende Geschosse, wie Staffel- oder Dachgeschosse nicht zulässig – Ausweisungen „(A)“ und „(B)“. (VO §2 Nr. 4)

Bei zweigeschossigen Gebäuden mit einem Satteldach ist die maximale Höhe von 8,50m nicht zu übersteigen.

Ausweisung „(E)“ (VO §2 Nr. 12)

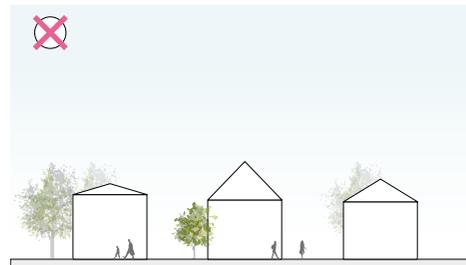


Abb. 18 | Gebäudehöhen falsch



Abb. 19 | Gebäudehöhen richtig

Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel, insbesondere nebeneinanderstehende Baukörper in ihrer Höhe ähnlich anmuten zu lassen, um eine Wiedererkennbarkeit der Stadtbausteine zu ermöglichen. Eine zu starke gestalterische Differenz soll im Sinne des harmonischen Quartiersbildes vermieden werden.

In der Ausgestaltung der Dächer sind verschiedene Bauformen möglich, die im Kapitel „Dachformen“ erläutert werden. Auch hier gilt das Konzept einer gesamtheitlichen Gestaltung, so dass für bestimmte Teilbereiche strikere Festsetzungen im Bebauungsplan definiert werden.

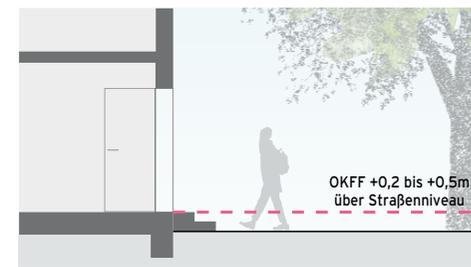


Abb. 20 | Höhe Oberkante Fertigfußboden (OKFF) Erdgeschoss

Im Plangebiet ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse wenigstens 0,2 m bis höchstens 0,5 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen. (VO §2 Nr. 17)

4. Die Gestaltungsregeln



Dachformen

Im Stadtteil Georgswerder lässt sich eine große Vielfalt an Dachabschlüssen und Dachformen finden. Während im Einfamilienhausgebiet der Hövelsiedlung klassische Satteldächer überwiegen, gruppieren sich am Niedergeorgswerder Deich vielfältige Bauweisen und Dachformen. Das neue Wohnquartier Kirchenwiese versucht dieser vielfältigen Struktur und Kleinteiligkeit über unterschiedliche Festsetzungen im Bebauungsplan und Vorschläge im städtebaulichen Funktionsplan gerecht zu werden. Die verschiedenen Bau- und Wohnformen erhalten ihnen zugeordnete Vorschläge für eine Ausbildung der Dachform, auch wenn diese in weiten Teilen Varianten zulassen. Auch hier soll der rote Faden eines übergeordneten Gesamtbildes des Quartiers deutlich werden, der individuelle Spielräume lässt, aber insbesondere auf eine Abstimmung nebeneinanderliegender Gebäude setzt.

Geschosswohnungsbau

Für die Geschosswohnungsbauten entlang der Hauptachsen von Rahmwerder Straße, Langenhövel und Niedergeorgswerder Deich werden Flachdächer und zurückgestaffelte oberste Geschosse mit Dachterrassen vorgesehen. Diese Gebäude bringen mit ihrer Anzahl an kleineren

Geschosswohnungen eine Dichte an neuen Bewohnerinnen und Bewohnern in das neue Quartier und sollen als Bauform eine Urbanität vermitteln, die ihre städtebaulichen Lage angemessen berücksichtigt. Flachdächer bieten im Geschosswohnungsbau vielfältige Vorteile: Eine optimierte Ausnutzung der Fläche ohne Dachschrägen, gestalterische Freiheiten in den Grundrissen sowie hochwertige Dachterrassen und eine einfache technische Wartung.

Reihenhäuser

Die Reihenhauszeilen im Quartiersinneren erhalten im Bebauungsplan eine Festsetzung für Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer max. Dachneigung von 20 Grad - Ausweisung „(F)“ (VO §2 Nr. 12).

Im Funktionsplan werden hier für das oberste Geschoss Pultdächer vorgeschlagen, die einen gestalterischen Übergang zwischen den Flachdächern des Geschosswohnungsbaus und den Satteldächern der Einfamilienhäuser darstellen. Baurechtlich sind für die Reihenhäuser aber auch Staffelgeschosse mit Flachdächern möglich.

Einfamilienhäuser

Ein großer Fokus liegt in der Gestaltung der

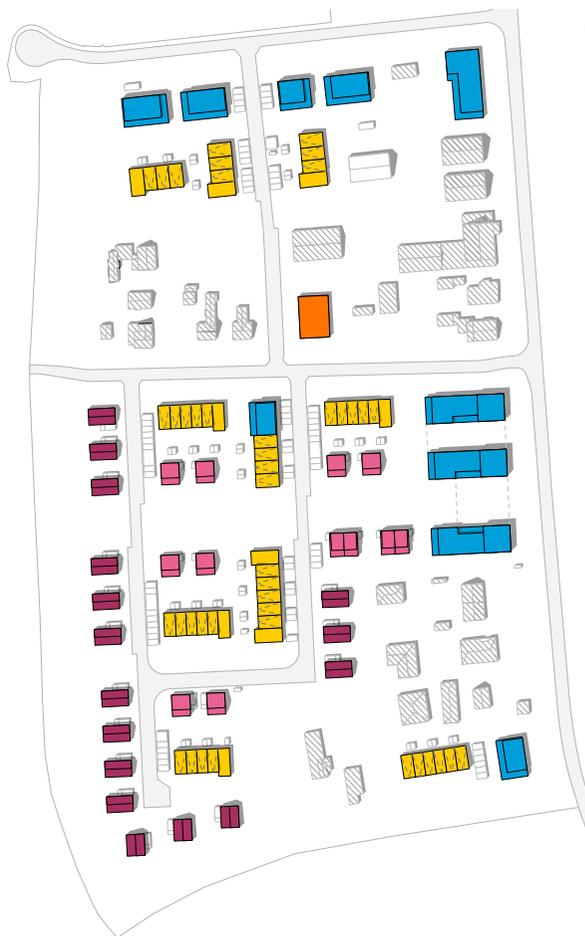
Dachformen auf den Einfamilienhäusern im Quartier und entlang der Brackwettern. Diese bilden die bauliche Begleitung der neuen Wegeverbindung an der Wettern und das Gegenüber zur westlichen Hövelsiedlung. Gestalterisch wurde im Bebauungsplan hier der Wunsch fixiert, eine Zweigeschossigkeit ohne zusätzliches Dachgeschoss zu erreichen, gleichzeitig aber die Anmutung eines geneigten Daches zu gewährleisten.

Die Ausweisung „(E)“ des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 formuliert in der Folge Satteldächer mit einer Firsthöhe von max. 8,5m über Straßenniveau und eine vorgegebene Dachneigung von 25 bis 35 Grad. (VO §2 Nr. 12)

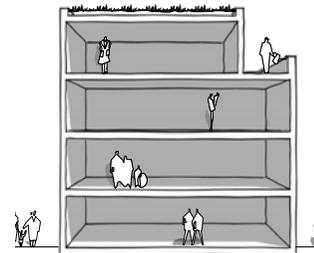
Dachüberstände sind im gesamten Quartier nicht zulässig, da diese der kubischen Wirkung der Architektur entgegenwirken.

Alle Flachdächer sind zu begrünen. (VO §2 Nr. 13 und 24)

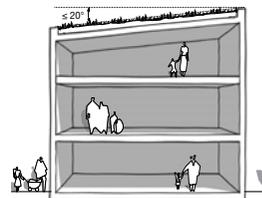
Näheres zur Hamburger Gründachstrategie ist unter <https://www.hamburg.de/gruendach-hamburg/> sowie im Kapitel 3.5 nachzulesen.



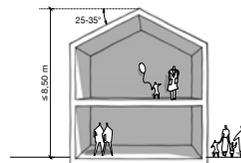
Geschosswohnungsbau - Flachdach ■



Reihenhaus - Pult- oder Flachdach ■



Einfamilienhaus - Satteldach ■



Sattel- oder Flachdach ■

Einfamilienhaus/ Doppelhaus - Flachdach ■

Abb. 21 | Dachformen

4. Die Gestaltungsregeln



Dachbegrünung

Dachbegrünungen bieten in der nachhaltigen Quartiersentwicklung vielfältige Vorteile:

- Ausgleich der Bodenversiegelung und Schaffung eines neuen Lebensraums für Pflanzen und Tiere
- Rückhalt von Niederschlagswasser (bei Einsatz von speziellen Retentions Gründächern), insbesondere vor dem Hintergrund der sehr feuchten Bodenverhältnisse und Grünflächen in Georgswerder
- Verbesserung des Umgebungsklimas im Quartier durch verdunstendes Niederschlagswasser
- Schutz der Dachabdichtungen vor UV-Strahlung, Sturm und Hagelschlag
- Dämmwirkung und Senkung der Kosten für die Heizung im Winter und die Kühlung im Sommer
- Verbesserung der Schalldämmung

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 sieht vor, dass im Neubaugebiet Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 20 Grad mit einem mindestens 8cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen sind. (VO §2 Nr. 24)

Dies gewährleistet ein Minimum an Aufbau für

eine funktionsfähige extensive Dachbegrünung, wobei höhere Schichten ab 10cm eine bessere Wirkung erzielen. Als Vegetationsform sind Kräuter- und Blütenpflanzungen auszuführen. Zusätzlich kann durch eine vielfältige und artenreiche Pflanzenauswahl eine hohe Artenvielfalt an Pflanzen und Tieren erreicht werden und somit ein Beitrag zu mehr Biodiversität geleistet werden. Retentionsgründächer, auf denen das Niederschlagswasser über einen längeren Zeitraum gezielt zurückgehalten wird, können einen zusätzlichen Beitrag zur Starkregen- und Hitzevorsorge leisten.

Die Festsetzungen sehen dabei vor, dass Dachbereiche, die als Dachterrassen, zur Belichtung, Be- und Entlüftung oder für technische Anlagen genutzt werden, von dieser Vorgabe zur Begrünung ausgenommen werden. Bezogen auf die Gebäudegrundfläche sind mindestens 50% der Dachflächen zu begrünen.

In Bezug auf die technische Ausführung wird als Hilfestellung auf die FLL Dachbegrünungsrichtlinien verwiesen. Privaten Bauherinnen und Bauherren wird empfohlen, den Bau des Gründachs durch eine Fachfirma erstellen zu lassen.

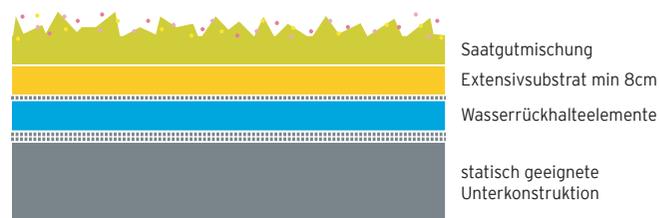


Abb. 22 | Dachbegrünung

Eine Förderung der Dachbegrünung durch die Hamburgische Investitions- und Förderbank ist aufgrund der verpflichtenden Festsetzung im Bebauungsplan nicht möglich, da die Förderung nur bei freiwilliger Errichtung eines Gründachs in Anspruch genommen werden kann. Sollten sich die Bauherinnen und Bauherren für den Auftrag einer dickeren Substratschicht entscheiden, ist es möglich, die entstandene Differenz zu der im Bebauungsplan vorgegebenen Substratsärke gefördert zu bekommen. Auch die Aufständigung von PV-Modulen oder zusätzliche Aufenthaltsqualität wird gefördert.



Abb. 23 | Dachbegrünung Flachdach mit Energiegewinnung



Abb. 24 | Dachbegrünung Carport

Technikflächen

Die Ausbildung von Gründächern steht einer gleichzeitigen Nutzung der Dachflächen für Photovoltaik und Solarkollektoren bei Flachdächern nicht entgegen. Es ist auf die allgemeine Verpflichtung des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes im Hinblick auf die Nutzung von Solarenergie hinzuweisen. Viele Hersteller bieten Lösungen für die Aufstellung der Solarmodule in Kombination mit Gründächern an. Dachbegrünungen können sogar den Wirkungsgrad von Photovoltaikanlagen erhöhen, da die Temperatur auf dem Dach kühler ist und die Module nicht überhitzt werden. Bei den Flachdächern der Geschosswohnungsbauten muss beachtet werden, dass technische Aufbauten der Haustechnik sowie Aufzugsüberfahrten, die in ihrer Höhe über die Attika hinausragen, um mindestens 3m von der Attikakante nach innen eingerückt werden müssen, so dass diese aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind und das Erscheinungsbild der Gebäude nicht beeinträchtigen.

Für alle Wohntypologien und Dachformen gilt, dass Technikflächen auf den Dächern gruppiert und platz sparend angeordnet werden müssen. Bei geneigten Dächern und Satteldächern ist für Photovoltaik- und Solaranlagen ein Abstand von

1m zu allen seitlichen Kanten des Dachabschlusses einzuhalten. Bei den Einfamilienhäusern kann gegebenenfalls eine vollflächige Ausbildung der nach Süden orientierten Dachfläche für Solarmodule von energetischem Vorteil sein.

Parabolantennen / Satellitenschüsseln sind nur auf dem Dach erlaubt, so dass diese die Gestaltung des Hauses nicht beeinträchtigen und aus der Fußgängerperspektive nicht einsehbar sind. Sie sind deshalb auf der Dachfläche hinter der Attika zu montieren. Bei Gebäuden mit geneigten Dachflächen ohne Attiken sind die Antennen in einem Abstand von mindestens 1m zu den seitlichen Kanten des Dachabschlusses anzubringen. In diesem Fall sind diese auf den straßenabgewandten Dachflächen zu montieren, soweit dies aufgrund der Gebäudestellung möglich ist.



Abb. 25 | Beispiel Technikfläche Satteldach

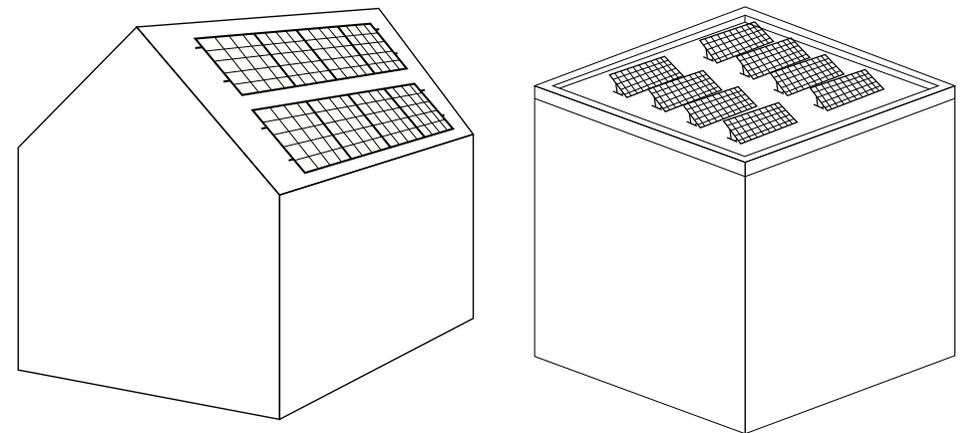


Abb. 26 | Positionierung von Technikflächen auf verschiedenen Dachformen

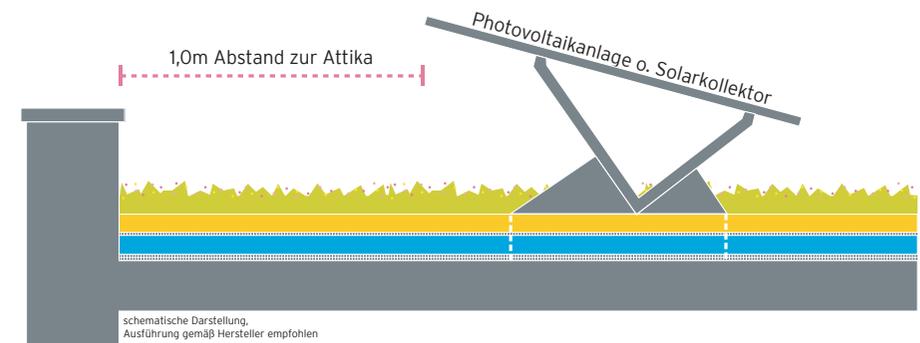


Abb. 27 | Dachbegrünung und Technikfläche - Schema

4. Die Gestaltungsregeln



Nebenanlagen

Carports

Im Allgemeinen werden offene Carports als Stahlrahmenkonstruktionen mit Dach favorisiert, gegebenenfalls mit einer seitlichen Begrünung, nicht aber als geschlossene Garagenbauwerke.

Die offenen Carports und Pergolendächer im gesamten Quartier sollen einheitlich gestaltet werden. Hierfür wird eine Materialität in pulverbeschichtetem Stahl mit einem Farbton RAL 7016 anthrazitgrau vorgegeben. Die seitlichen und rückwärtigen Flächen sollen licht- und luftdurchlässig partiell mit Holzlattungen für eine Begrünung mit Pflanzen verkleidet werden.

Entscheidend für die raumbildende Wirkung der Carports ist eine möglichst dünne Ansichtskante der Dachkonstruktion. Diese wird mit einer Höhe von 22 bis 25 cm vorgeschrieben.

Gemäß des Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 müssen die Dachflächen von Carports vollflächig mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden (siehe dazu auch Seite 26). (VO §2 Nr. 24)

Garagen

Bei den Einfamilienhäusern entlang der Brackwettern und südlich der Planstraße B können geschlossene Garagen als Alternative zu Carports vorgesehen werden, wenn diese baulich an das Hauptgebäude anschließen und in der gleichen Materialität ausgeführt werden (beispielsweise in der gleichen Klinkerbauweise). Garagentore sind in der Farbgebung an die weiteren baulichen Elemente des Hauses anzugleichen. Die geschlossenen Garagenbauwerke der Einfamilienhäuser unterscheiden sich somit in ihrer Farbe und ihrem Material voneinander.

Abstell-/Fahrradschuppen/Fahrradbügel

Im hochbaulichen und freiraumplanerischen Entwurf der zu errichtenden Gebäude sind die im Funktionsplan angedachten Standorte für die Abstellschuppen in den Vorzonen bzw. Gärten der Reihenhäuser bindend. Die Anordnung dieser Nebenbauwerke wurde im Rahmen des Bebauungsplans vorgedacht und im Funktionsplan festgehalten (siehe auch Kapitel 3.1).

Bei der Errichtung mehrerer Reihenhäuser als eine Gebäudezeile durch einen Bauträger sollen die Abstellschuppen im Planungsprozess inte-

griert und bauseitig mit ausgeführt werden, um eine zu kleinteilige, ungeordnete Errichtung im Nachgang durch die einzelnen Erwerber zu vermeiden. Die Abstellschuppen sind freistehend und als Holzkonstruktionen zu planen und in ihrer Materialität und Farbgebung mit den ergänzenden Holzlattungen der Carports einheitlich zu gestalten.

Im Bereich der Einfamilienhäuser sind die Abstellschuppen vorzugsweise in baulicher Kombination mit dem Carport oder dem Garagenbauwerk auszuführen.

Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen sind nur Stellplatz- und Garagenzufahrten, Wege zu Hauseingängen, Fahrradbügel sowie Kinderspielgeräte zulässig. (VO §2 Nr. 11)

Die Fahrradbügel sind dabei als anthrazitfarbene Flachstahlbügel mit einer Länge von ca. 1m, pulverbeschichtet mit der Farbe DB 703 aufzustellen.

Müllplätze

Müllplätze sind baulich einzufassen und ebenfalls gestalterisch in Farbe und Materialität an das Hauptgebäude anzupassen.



Abb. 28 | Carport Reihenhausbebauung



Abb. 30 | Garage an Einfamilienhaus



Abb. 32 | Abstell-/Fahrradschuppen



Abb. 34 | Müllplätze (Privat)



Abb. 29 | Carport Einfamilien-/Doppelhausbebauung



Abb. 31 | Garage an Einfamilienhaus



Abb. 33 | Fahrradbügel



Abb. 35 | Müllplätze (Gemeinschaft)

4. Die Gestaltungsregeln



4.1.3 POSITIONIERUNG UND VERORTUNG

Baufluchten

Im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 wurde der städtebauliche Entwurf der Funktionsplanung durch nahezu gebäudescharfe Baugrenzen übernommen. Dies gewährleistet eine klare Definition der Raumkanten und Baufluchten für ein bewusst gestaltetes Bild der neuen Straßenräume.

Im Bereich der westlichen Einfamilienhäuser entlang der Wettern wird im Rahmen dieses Gestaltungshandbuchs von den zukünftigen hochbaulichen Entwürfen erwartet, dass die östliche straßenzugewandte Baugrenze dieser Häuser im Bebauungsplan als obligatorische Außenkante der Gebäude verstanden wird. Die Einzelbaukörper sollen so entlang der neuen Wohnstraße (Planstraße B) eine klare Bauflucht ausbilden.



Bauflucht 

Abb. 36 | Baufluchten

Verortung von Nebenanlagen

In Kombination mit der klaren Ausweisung der Baugrenzen der Hauptgebäude soll auch die Lage der Nebenanlagen je Grundstück einer festen Struktur folgen. Zu diesen Nebenanlagen zählen unter anderem Garagenbauwerke, Carports, Gartenschuppen, Müllsammelstellen oder Fahrradabstellanlagen.

Die räumliche Bedeutung und Gestaltung dieser Nebenanlagen wird im städtebaulichen Kontext oft unterschätzt und kann bei Negativbeispielen die bewusste Gestaltung der Gebäude schwächen oder negieren. Darüber hinaus geht es - neben einer Hilfestellung für private Bauherrinnen und Bauherren - auch um eine klare Gliederung des wahrnehmbaren Straßenraums: Von der öffentlichen Verkehrsfläche über die private Vorgartenzone des Grundstücks bis zur raumbildenden Fassade und Eingangsseite der Gebäude.

In der Folge wird für dieses Quartier über den Bebauungsplan der Ausschluss der Anlagen des ruhenden Verkehrs in bestimmten Bereichen festgesetzt, die als grüne Freiflächen vorgesehen werden sollen - Ausweisung „(C)“. (VO §2 Nr. 10)

Ebenso wird die Anordnung jeglicher Nebenanlagen entlang bestimmter prägender Straßenräume ausgeschlossen. (VO §2 Nr. 11)

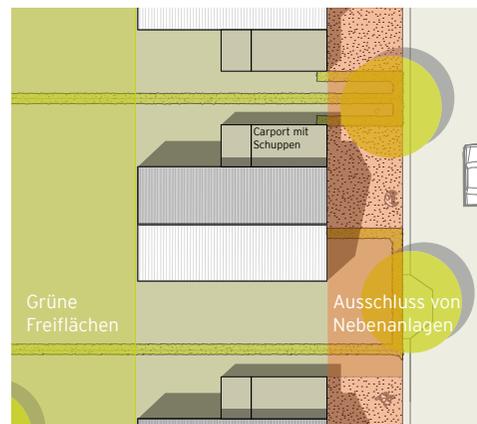


Abb. 37 | Ausschluss von Nebenanlagen

Als Bestandteil dieses Gestaltungshandbuchs kann auch der Funktionsplan des städtebaulichen Entwurfes (siehe Seite 11) als Hilfestellung herangezogen werden, in dem die Nebenanlagen räumlich verortet wurden. Die Vorgaben zur Gestaltung der Nebenanlagen werden in

Kapitel 4.2 dieses Gestaltungshandbuchs näher erläutert.

Die gärtnerische Gestaltung der Vorgartenzone ist gemäß §9 HBauO durchzuführen.

4. Die Gestaltungsregeln



Carports und Garagen

Die räumliche Verortung der privaten PKW-Stellplätze unterscheidet sich je nach baulicher Typologie und Wohnform: Am Niedergeorgswerder Deich kann die Höhenlage der Straße in Kombination mit der abfallenden Topographie nach Westen für eine Tiefgarage genutzt werden.

Oberhalb der Tiefgarage ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 50cm vorzusehen. Im Bereich von Baumpflanzungen ist der Aufbau gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan auf einer Fläche von 12qm auf 1m zu erhöhen. (VO §2 Nr. 25)

Die Einfamilienhäuser entlang der Brackwettern erhalten ihre PKW-Stellplätze individuell je Grundstück. Die überdachten Stellplätze sind hierbei seitlich neben dem Gebäude anzuordnen, nicht aber zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie.

Für die Gebäude und Baufelder, die sich im Quartiersinneren um einen gemeinschaftlichen Innenhof gruppieren, werden die Stellplatzanlagen unter einem Pergoladach an der neuen Wohnstraße zusammengefasst. Unterhalb dieses Daches können auch Müllstandorte oder Fahrradabstellanlagen für die Bewohner angeordnet

werden, um diese räumlich zu fassen. Bei den Reihenhäusern östlich der Innenhöfe werden die Carports der PKW Stellplätze in äquivalenter Gestaltung kleinteiliger in 2er Gruppen angeordnet, um durch diese Anordnung zusammenhängende grüne Vorzonen für zwei benachbarte Reihenhäuser zu ermöglichen.

Abstell-/Fahrradschuppen/Fahrradbügel

Das Ziel ist eine räumliche Platzierung der Abstellschuppen im Inneren der grünen Höfe, abgewandt von den prägenden Raumkanten und der Adressbildung an den öffentlichen Straßen. Auch entlang der grünen Landschaftsfinger werden diese untergeordneten Nebenbauwerke auf den privaten Grundstücken ausgeschlossen, um die naturnah gestalteten Grünflächen als solche in ihrer räumlichen Wirkung bis zum Haus zu führen.

Müllplätze

Bei der Platzierung von Müllstandorten wird zwischen individuellen und gemeinschaftlichen Müllplätzen unterschieden. So ist im Falle eines Standortes auf einem Einfamilienhausgrundstück die Unterbringung in einem Nebengebäude möglich (Abb. 38) sowie eine separate Unterbringung (Abb. 39). In beiden Fällen soll ein Sichtschutz

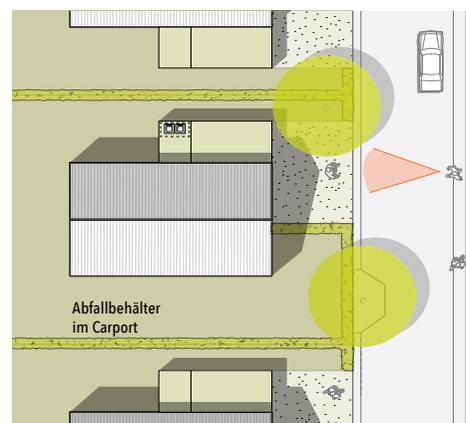


Abb. 38 | Müllstellplatz Einfamilienhaus integriert

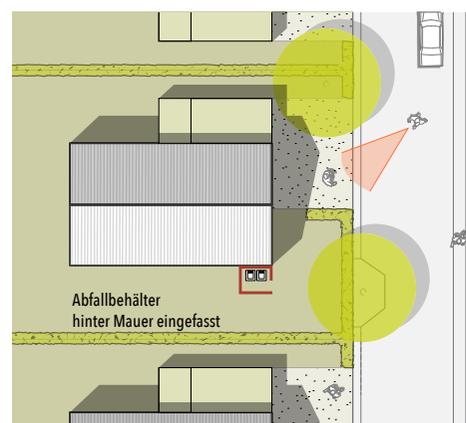


Abb. 39 | Müllstellplatz Einfamilienhaus separat

den direkten Blick von der Straße aus vermeiden. Gemeinschaftliche Müllplätze können unter den Dächern der Carports integriert werden. Auf diese Weise ist ebenfalls ein Sichtschutz durch die Einfassung in die Pergola gewährleistet.

Durch die Zusammenfassung der Müllplätze kann speziell bei einer Reihenhausbauung die Fläche im Vorgarten anders genutzt werden. Darüber hinaus ist so ebenfalls eine Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge gegeben.

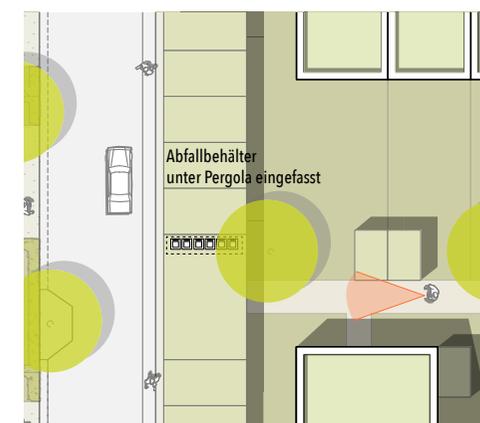


Abb. 40 | Müllstellplatz Reihenhäuser

4.1.4 MATERIALIEN UND FARBE

Fassaden

Im Rahmen dieses Gestaltungshandbuchs soll ein übergreifendes Materialkonzept sowie ein Farbkanon des neuen Wohngebiets Kirchenwiese fixiert werden. Die Stadtbausteine des Gesamtvorhabens werden dabei in ihrer städtebaulichen Lage, ihrer Bedeutung für die Raumwirkung des Quartiers und ihrer Wohnform unterschieden. Das Ziel ist die einheitliche Ausführung der raumprägenden größeren Gebäude - insbesondere der Geschosswohnungsbauten und Reihenhauseinheiten - innerhalb eines vorgegebenen Gestaltungsspielraums. Diese werden aller Voraussicht nach in größeren Einheiten und Baufeldern von nur wenigen Bauherrinnen und Bauherren in einem Stück errichtet.

Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau

In der Folge wird für die größeren Gebäude an den Hauptachsen der Rahmwerder Straße, des Langenhövels und des Niedergeorgswerder Deichs eine Gestaltung mit Vollstein-Verblendmauerwerk in einer roten Klinkerfarbwelt empfohlen, die den Charakter des neuen Quartiers prägen soll. Diese Art des Mauerwerks mit rotem Klinker ist bereits in vielen Bereichen von Georgswerder zu finden und auch als klassische Hamburgische Bauweise verankert.

Für die rückwärtigen Reihenhäuser und Geschosswohnungsbauten im Quartiersinneren - zurückgesetzt von den Hauptverkehrsachsen der Umgebung - wird alternativ auch eine Holzbaulösung mit grauen Holzvertäfelungen begrüßt.

Einfamilien- und Doppelhäuser

Dem gegenüber stehen die kleinteiligen Einfamilienhäuser, die von privaten Bauherrinnen und Bauherren errichtet werden sollen. Diese Bautypen besitzen eine kleinere Grundfläche und werden in offener Bauweise errichtet. Hier soll dem individuellen Erwerber ein größerer Gestaltungsspielraum ermöglicht werden, sein Eigenheim zu errichten.

Den Erwerbenden der freistehenden Einfamilienhäuser wird offen gehalten, ihre Einzelgebäude ebenfalls in rotem Klinker oder mit Holzvertäfelungen in einer grauen Optik auszuführen. Diese Materialvielfalt innerhalb der Gestaltung der Gebäude soll die Lebendigkeit im Quartier fördern, aber gleichzeitig ein aufeinander abgestimmtes Materialkonzept gewährleisten. Die vorgegebenen grauen Holztöne ergänzen die Farbwelt der roten Klinker zu einem harmonischen Gesamtbild und vermeiden starke

Farbkontraste benachbarter Materialien.

Im gesamten Quartier Kirchenwiese wird die Umsetzung von Wärmedämmung und Wärmedämmverbundsystemen (WDVS) mit ökologischen Dämmschichten angestrebt. Dies gilt aus Nachhaltigkeitsgründen und des übergeordneten Anspruches einer vorbildhaften Quartiersentwicklung für Georgswerder und ganz Wilhelmsburgs.

Aufgrund der kleinteiligen städtebaulichen Struktur aus vielen Einzelhäusern mit kurzen Kantenlängen der Gebäude wird für die Baukörper ein klares Materialkonzept gewünscht, das die Häuser als Kubaturen wirken lässt. In diesem Zusammenhang ist auch ein Materialwechsel an den Gebäudeecken nicht zulässig (Negativbeispiel: Straßenseite in Material A, abgewandte Stirnseite in Material B ausgeführt).

Als Ergänzung zum Materialkonzept des neuen Wohnquartiers Kirchenwiese wird auch die Farbgebung der Fassaden über ein Farbspektrum festgelegt. Dieses beinhaltet zwei Farbwelten - eine für die roten Klinkerfarbtöne sowie eine weitere für die grauen Farbtöne der Holzfassaden.

Die Festsetzung dieser Farbspektren soll die einheitliche Erscheinung des Gesamtquartiers gewährleisten, gleichzeitig je Grundstück und Bauvorhaben aber eine Flexibilität und Wahlmöglichkeit der Farbe des konkreten Materials und Herstellers ermöglichen.

4. Die Gestaltungsregeln



Die zulässigen Fassadenfarben des Rotspektrums decken dabei eine Farbpalette von für Hamburg typischen Rotklinkertönen ab, die sich eher zurückhaltend präsentieren und nicht zu farbintensiv wirken. Die zulässigen Grautöne des Holzes sollen das Gesamtbild des Quartiers ergänzen und starke Farbkontraste benachbarter Materialien vermeiden.

Für die Definition des Farbspektrums der Fassadenmaterialien wird das Natural Color System (NCS) verwendet. Dieses bildet auf einer vertikalen Achse einen Farbverlauf von Weiß (oben) zu Schwarz (unten) ab. Am rechten Ende des Rasters ist die ausgewählte Grundfarbe mit ihrem jeweiligen Mischfarbenanteil abgebildet. Für die Ausbildung der Fugen des Verblendmauerwerks wird der zurückhaltende Farbton „Zementgrau“ vorgegeben.

Töne Für Rotklinker

S 4550 Y70R	S 5040 Y70R	S 4050 Y70R	S 3060 Y70R
S 4040 Y80R	S 5040 Y80R	S 4050 Y80R	S 3060 Y80R
S 4040 Y90R	S 5040 Y90R	S 4050 Y90R	S 3060 Y90R
S 4040 R	S 5040 R	S 4050 R	S 3060 R

Töne Für Holz

S 2500 N	S 3000 N	S 3500 N	S 4000 N
S 4500 N	S 4502 R	S 4502 Y	S 4005 Y50R



Abb. 41 | Fassadenmaterial



Abb. 42 | Einfamilienhäuser mit Klinkerfassade



Abb. 43 | Farbvariation Klinker



Abb. 44 | Holz als Fassadenverkleidung



Abb. 45 | Fassade mit Holzverkleidung



Abb. 46 | Geschosswohnungsbau mit Klinkerfassade

4. Die Gestaltungsregeln



Fassadenbegrünung

Eine Fassadenbegrünung ist nicht nur eine Möglichkeit, um einen Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft zu schaffen, sondern auch, um eine spezifische Ästhetik und Atmosphäre zu erzeugen.

Systematik Fassadenbegrünung

Bei bodengebundenen Systemen kommen entweder selbstklimmende Pflanzen oder Rankpflanzen mit an der Fassade angebrachten Kletterhilfen zum Einsatz. Bei der Verwendung von selbstklimmenden Pflanzen müssen die besonderen Anforderungen an die Außenfassade (geschlossene Fugen, ausreichend Haftgrund für die Pflanzen usw.) in der Planung berücksichtigt werden. Rankpflanzen benötigen eine eigenständige Kletterhilfe an der Fassade. Dies erlaubt mehr Freiheiten bei der Gestaltung der Außenfassade.

Eignung der Fassade

Das Fassadenbegrünungssystem muss mit der Konstruktion der Außenfassade abgestimmt werden. Vor allem bei Selbstklimmern muss darauf geachtet werden, dass die Fassadenkonstruktion dafür geeignet ist. Bei bodengebundenen Begrünungssystemen ist darauf zu achten, ggf. notwendige Rankhilfen gestalterisch in die

Gebäudefassaden zu integrieren.

Wasser & Nährstoffe

Bei der Fassadenbegrünung muss gewährleistet werden, dass ausreichend unversiegelte Fläche für den Wasser- und Nährstoffhaushalt der Begrünung vorhanden ist. Falls dies nicht ohne weiteres nachweisbar ist, kann dieser Nachweis auch über ein detailliertes Pflegekonzept erfolgen.

Statischer Nachweis

Bei Pflanzkonzepten mit Rankhilfen muss ein statischer Nachweis erbracht werden. Der erforderliche Konstruktionsaufbau, z.B. in Form von Rankhilfen wird nicht von der zur Verfügung stehenden Baumasse abgezogen. Die Rankgerüste dürfen, maximal bis zum Abschluss erlaubter Balkone, vor die Fassadenfläche gesetzt werden und zur Pflanzpflege begehbar sein.

Berücksichtigung der Pflanzpflege

Bei bodengebundenen Fassadenbegrünungen sollte ein- bis zweimal jährlich eine artenentsprechende Pflegemaßnahme durchgeführt werden. Die Fassadenbegrünungssysteme müssen dauerhaft Bestand haben.

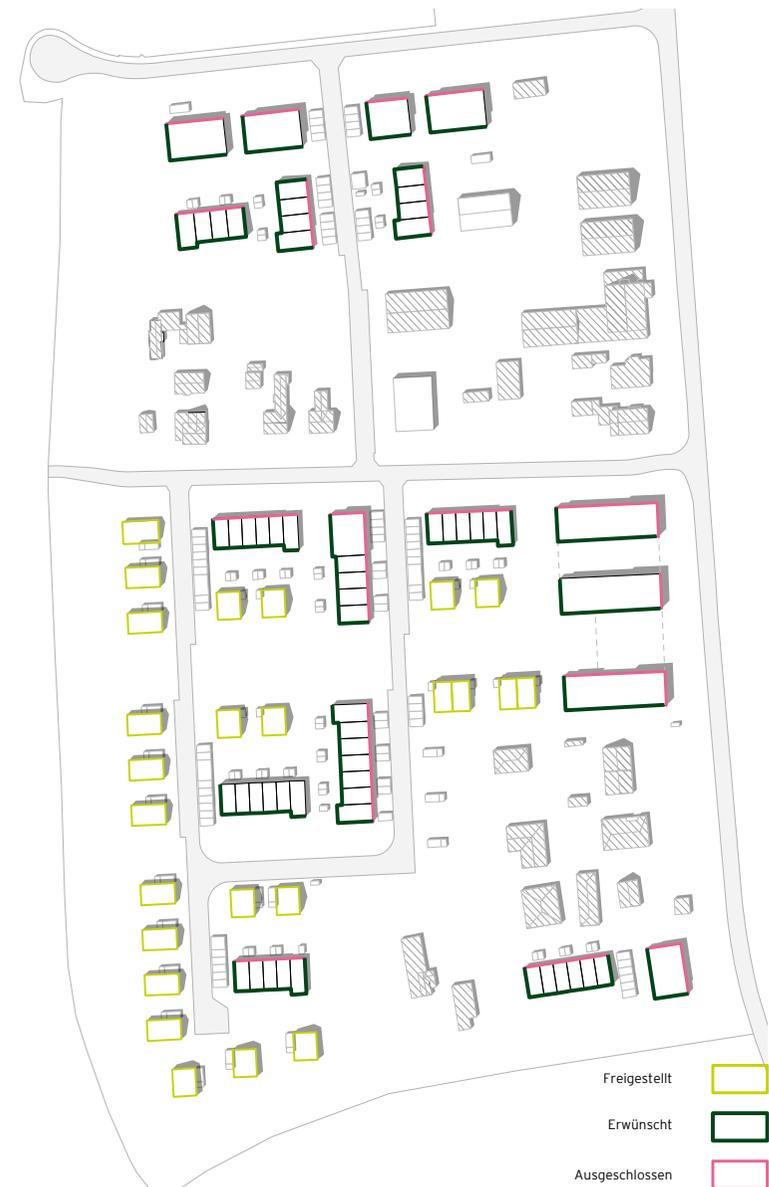


Abb. 47 | Regeln der Fassadenbegrünung

Pflanzungen, die während dieser Zeitperiode ausfallen, müssen unmittelbar ersetzt werden.

Eine bodengebundene Fassadenbegrünung kann flächig oder mit Rankgerüsten erfolgen. Dabei ist auf ausreichend unversiegelten Vegetationsraum zu achten. Dies ist bei der Ausführung der Fassadenplanung nachzuweisen. Nachweise erfolgen parzellen- oder geschossweise und müssen über einen Flächennachweis aufgezeigt werden.

Bei der Bewässerung der Fassadenbegrünung sind zur Sicherstellung des sparsamen Umgangs mit dem Wasserhaushalt die allgemeinen Sorgfaltspflichten des § 5 Abs. 1 WHG als auch die Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (§ 47 Abs. 1 WHG) zu berücksichtigen.

Die Umsetzung von Fassadenbegrünungen können von der IFB gefördert werden. Weiter Informationen dazu sind online zu finden unter: <https://www.ifbhh.de/foerderprogramm/hamburger-gruendachfoerderung>.

Die Informationsseite der FHH finden Sie hier: <https://www.hamburg.de/gruene-fassaden/>.

Gebäudebrüter und Fledermäuse

Da Gebäudebrüter in Hamburg aktuell durch viele Sanierungen und Modernisierungen gefährdet sind, sollten die Lebensstätten für Vogelarten und Fledermäuse frühzeitig in die Quartiersplanung miteinbezogen werden. Diese können unauffällig im Gesamtbild der Fassaden integriert werden und sind nur noch für den Experten sichtbar.

Die Nistquartiere sollten nicht direkt über Fenstern und in der Nähe von Balkonen geplant werden. Dies fördert eine gute Nachbarschaft zwischen Mensch und Tier.

Die Tiere brauchen nicht nur Nistplätze, sondern auch Nahrung. Üppige Fassadenbegrünungen, Wildblumenwiesen, Hecken, Obstbäume können nicht nur Lebensraum für weitere Vogelarten bieten, sondern sind auch hervorragende Rastplätze für den Haussperling und Co. Pro Wohneinheit sollen 0,5 Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter oder Fledermäuse vorgesehen werden. Diese sollen wenn möglich fassadenbündig integriert werden.

Informationen zu Systemen und Einbaumöglichkeiten sind beim Naturschutzbund Deutschland Landesverband Hamburg e.V. erhältlich.



Abb. 48 | Beispiel von Nistkästen an Fassade

Des Weiteren ist in der Fassadengestaltung die Anlehnung an den Ansatz eines Animal-aided Designs wünschenswert. Nähere Informationen sind unter folgendem Link zu finden: https://www.bfn.de/sites/default/files/2021-09/AAD_Broschuere_0.pdf

4. Die Gestaltungsregeln



Dächer

Innerhalb eines Quartiers, das eine große Anzahl von geneigten Dächern aufweisen wird, ist auf die Bedeutung der Dachflächen als fünfte Fassade hinzuweisen. Die Baukörper weisen größtenteils eine Höhe von zwei bis drei Geschossen auf, so dass die geneigten Dachflächen in der Konsequenz aus der Fußgängerperspektive noch sehr gut sichtbar sind. Die Materialität und Farbgebung dieser Dachflächen sind daher Teil der Gesamtgestaltung.

Im Bebauungsplan ist bereits festgelegt, dass bei einer baulichen Ausführung von Satteldächern nur anthrazitfarbene (dunkelgrau) Dacheindeckungen zulässig sind. Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen sind unzulässig, um die Dächer in der Außenwirkung nicht überzubetonen.
(VO §2 Nr. 13)

Diese Festsetzungen sichern eine Gleichfarbigkeit der Dachflächen als verbindendes Element der Einfamilienhäuser, die sich in ihrer Materialität der Hauptfassaden unterscheiden können.

Des Weiteren sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 20 Grad zu

begrünen. Während diese von Pflanzen bewachsene Form des Dachabschlusses bei Flachdächern mit Attiken aus dem öffentlichen Raum nicht sichtbar ist, spielt die grüne Gestaltung der flachgeneigten Dächer bis max. 20 Grad je nach baulicher Ausführung auch eine gestalterische Rolle.

TÖNE FÜR DACHPFANNEN

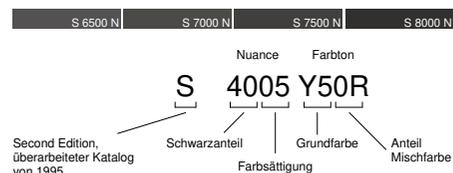


Abb. 49 | Dachpfannen an Einfamilienhäusern

Fenster/Türen/Nebenanlagen

Im Kontext eines Gestaltungshandbuchs für das gesamte Quartier Kirchenwiese müssen die Farbtöne der Fensterrahmen und Türen als entscheidender Aspekt der Materialisierung eines Gebäudes verstanden werden. Im Sinne einer harmonischen Materialwelt und eines stimmigen Gesamtbildes sind die Farbtöne dieser Bauteile mit den Farbtönen der Hauptfassaden und auch der sichtbaren Dachhaut abzustimmen.

Neben den Fensterrahmen und Türen des Gebäudes schließt dieser Anspruch an eine gesamtheitliche Farbgebung auch die Geländer und Absturzsicherungen, die Bauteile von untergeordneten Anbauten, Carports oder auch Tiefgaragentore im Geschosswohnungsbau mit ein. Auf diese Elemente wird auch in den anderen Kapiteln eingegangen.

Äquivalent zur Farbgebung der Materialien der Hauptfassaden wird auch für diese Bauteile ein Farbspektrum festgelegt. Die Farbtöne der Fenster und Türen sollen sich dabei in einem Feld zwischen Perlbeige bis Anthrazitgrau bewegen oder alternativ die Rottöne der Klinkerfassaden aufnehmen. Weiße oder schwarze Farbtöne am jeweiligen Ende des Farbspektrums werden ausgeschlossen.

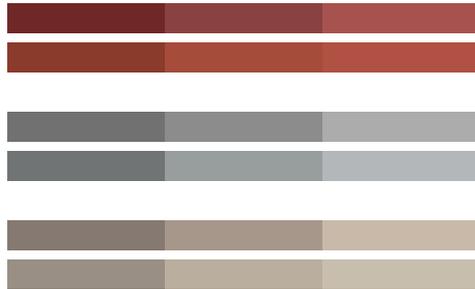


Abb. 50 | Elemente am Geschosswohnungsbau



Abb. 51 | Elemente am Geschosswohnungsbau



Abb. 52 | Elemente am Einfamilienhaus

4. Die Gestaltungsregeln



4.1.5 ARCHITEKTONISCHE DETAILS

Die konkrete hochbauliche Planung der Gebäude obliegt den Bauherrinnen und Bauherren und den von ihnen beauftragten Architekturbüros. Dennoch soll an dieser Stelle die Bedeutung einiger architektonischer Details hervorgehoben werden, die das Gestaltungsbild des Quartiers maßgeblich beeinflussen und die mit den bereits aufgelisteten Themen der Fassadengestaltung harmonisieren sollen.

Die IBA Hamburg, als für das neue Wohngebiet Kirchenwiese verantwortliche städtische Projektentwicklerin, wird die hochbaulichen Entwürfe, vor Bearbeitung der Bauanträge durch die Bauprüfungsabteilung des Bezirksamtes Hamburg-Mitte, prüfen und behält sich dabei vor, entsprechend dieses Gestaltungshandbuchs Einfluss auf die Ausbildung bestimmter hochbaulicher Details zu nehmen.

Übergeordnete Gestaltungsthemen

Im Rahmen eines übergreifenden Gestaltungsbildes für das gesamte Quartier werden für die einzelnen Bauvorhaben und Häuser klare Gestaltungsprinzipien gewünscht, die die Ansätze dieses Handbuchs weiterführen. Insbesondere für die flächengroßen Geschosswohnungsbauten und Gebäudezeilen aneinander gereihter Rei-

henhäuser werden Konzepte erwartet, die diese Baukörper als starke Kubaturen fassen und nicht in zu kleinteilige Gestaltungselemente aufteilen. Reihenhauszeilen können hierbei sowohl horizontal als auch vertikal gegliedert werden. Weitere übergeordnete Gestaltungskonzepte könnten eine verbindende Erdgeschosszone als betonter Sockelbau oder eine besondere Ausbildung der Kopfbauten darstellen. Das Gestaltungshandbuch definiert hier bewusst keine Vorgaben für die zu planenden Baufelder.

Bei den kleinen Baukörpern mit kurzen Kantenlängen oder Reihenhäusern mit einem geringen Achsmaß sollte die Anzahl verschiedener Fensterformate gering gehalten werden, um die Fassaden nicht zu unruhig werden zu lassen. Besondere Architekturkonzepte mit einer spielerischen Anordnung der Fenster sollen aber bewusst möglich sein.

Hauseingänge und Vordächer

Die Ausbildung der individuellen Hauseingänge und Vordächer ist im Zusammenhang mit der Materialität und Farbgebung der Fenster sowie den weiteren untergeordneten Gebäudeteilen individuell je Gebäude zu gestalten. Vordächer aus Kunststoff sowie reine vorgehängte

Glasdächer werden ausgeschlossen.

Bei längeren Reihenhauszeilen mit geringem Achsmaß der jeweiligen Einheiten ist auf die straßenprägende Wirkung der Abfolge der erdgeschossigen Hauseingänge zu achten, die in der Folge einheitlich zu gestalten sind. Die Vordächer der Reihenhäuser sind durch den Bauträger bauseitig zu planen und auszuführen, so dass diese nicht zu einem späteren Zeitpunkt individuell je Erwerber nachträglich montiert werden.

Die in den Hauseingängen integrierten Briefkästen sind gestalterisch an den Bereich anzupassen. Ebenso sind Hausnummern so anzubringen, dass sie bei wechselnden Belichtungssituationen erkennbar sind bzw. über eine Beleuchtungsfunktion verfügen.



Abb. 53 | Zurückspringender Eingangsbereich (Klinker)



Abb. 54 | Zurückspringender Eingangsbereich (Holz)

4. Die Gestaltungsregeln



Geländer und Brüstungen

Die Geländer und Brüstungen von Balkonen, Loggien und Dachterrassen sind Bestandteil einer ganzheitlichen Architektursprache. In der Folge sind diese in ihrer Materialwahl und Farbgebung mit den umgebenden weiteren Gebäudeteilen abzustimmen. Eine zurückhaltende Ausbildung dieser Elemente ist anzustreben, da diese in ihrer Wirkung den Klinker als Hauptfassadenmaterial unterstützen sollen.

In der Materialwahl sind Absturzsicherungen als Metallstäbe aus feuerverzinktem Stahl mit Anstrich oder gläserne Absturzsicherungen zu

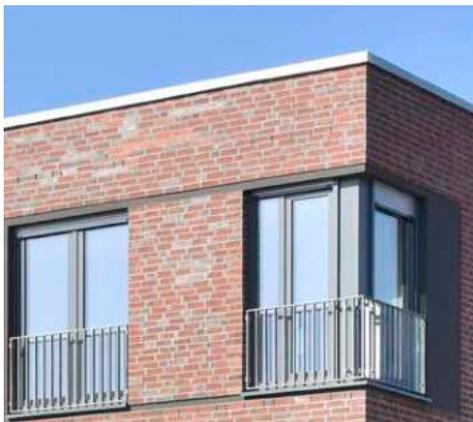


Abb. 55 | Absturzsicherung

planen. Bei gläsernen Absturzsicherungen ist jedoch zu berücksichtigen, dass von einer zusätzlichen Verkleidung zu Zwecken des Sichtschutzes abzusehen ist.

Ebenso sind Massivbrüstungen mit einer Klinkeroberfläche möglich, die eine kubische Wirkung der Architektur und des Verblendmauerwerks fördern.



Abb. 56 | Balkongeländer

Entwässerung

Für die Entwässerung der Dachflächen und Balkone sind Fallrohre aus vorbewittertem Zink einzuplanen. Bauteile aus Kunststoff werden gestalterisch ausgeschlossen.



Abb. 57 | Fallrohr am Flachdach



Abb. 58 | Fallrohr am Satteldach

Fenster und Lärmschutz

Die Elbinsel Wilhelmsburg ist in weiten Teilen von den Lärmimmissionen der umgebenden Hafengebiete Kleiner Grasbrook, Steinwerder und Veddel sowie von den Verkehrsachsen der Wilhelmsburger Reichsstraße (B4 / B75), den Autobahnen A255 und A1 sowie den Bahntrassen beeinträchtigt. Diesen Lärmeinträgen muss in Neubauvorhaben Rechnung getragen werden.

Die Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 gibt vor, dass für alle Wohnungen im Gebiet Kirchenwiese durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen ist, dass eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. (VO §2 Nr. 15.1)

Um dies zu erreichen, sind verschiedene Fensterkonstruktionen denkbar, deren Einsatz im jeweiligen architektonischen Entwurf konkret geprüft werden muss. Im Folgenden werden einige Erläuterungen nur schemenhaft angedeutet:

Lärmoptimiertes Fenster - mit Öffnungsbegrenzer und hochabsorbierenden Laibungsmaterialien

Die Kippfunktion des Fensters wird über einen Öffnungsbegrenzer limitiert, um einen Luftwechsel bei minimaler Öffnung zu erreichen. Die innenliegenden seitlichen Laibungen sowie der Fenstersturz werden mit hochabsorbierenden Materialien verkleidet, die den Schalleintrag begrenzen sollen.

Kastenfenster / Das „HafenCity-Fenster“

Das Kastenfenster besteht aus zwei hintereinander geschalteten teilöffnbaren Fensterelementen und einem je nach Erfordernis schallabsorbierenden Zwischenraum. Diese Art des Fensters kann je nach Entwurf innerhalb der Laibung nach innen versetzt werden, um dies nicht von außen erkennbar zu machen oder entgegengesetzt als bewusstes Architekturelement innerhalb der Fassade gestaltet werden.

Teilgeöffnete verglaste Vorbauten

Diese entsprechen der Funktionsweise und technischen Idee der Doppelfassade eines Kastenfensters, können aber aufgrund einer größeren Raumtiefe zwischen der Außenverglasung und der zweiten Fassadenschicht als Loggien oder

Wintergärten genutzt werden. Darüber hinaus können mehrere Aufenthaltsräume einer Wohnung an einen verglasten Vorbau angeschlossen werden.

Prallscheiben / vorgesetzte Festverglasungen

Bei dieser baulichen Schallschutzmaßnahme wird vor die Fensteröffnung mit einem minimierten Abstand eine zweite Glasebene als Festverglasung vorgehängt. Diese kann je nach baulicher Ausführung die gesamte Fensteröffnung in der Fassade überdecken oder innerhalb eines Fensterprofils nur vor eine separat zu öffnende Fensterfläche montiert werden, bspw. als Element einer absturzsichernden Festverglasung.

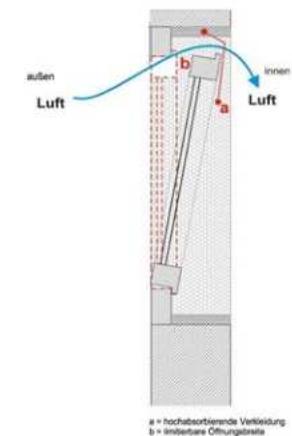


Abb. 59 | Lärmoptimiertes Fenster - Schema

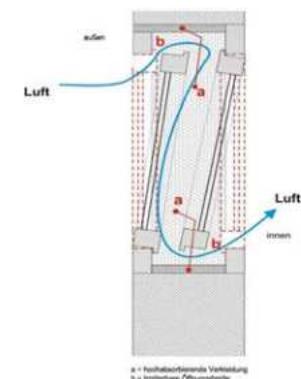
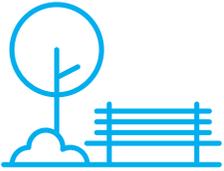


Abb. 60 | HafenCity-Fenster - Schema

4. Die Gestaltungsregeln



4.2 Gestaltungsregeln Freiraum

4.2.1 VORGABEN ZUR FREIRAUMGESTALTUNG

Die privaten Freiflächen prägen den Charakter des neuen Wohnquartiers. Ihre Gestaltung soll sich in das landschaftliche Erscheinungsbild und den naturnahen Charakter des Gebiets einfügen.

Zu den privaten Freiflächen gehören einerseits die Flächen im Wohnumfeld, die durch die Bauherrinnen und Bauherren individuell gestaltet werden sowie andererseits die Landschaftsfinger, die durch die IBA Hamburg hergestellt und durch die zukünftigen privaten Eigentümer:innen unterhalten werden.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 trifft Festsetzungen für die Gestaltung der Freiflächen im Wohnumfeld privater Gärten zu den folgenden Themen:

- + Baumpflanzungen (S. 45)
- + Hecken und Zäune (S. 45)
- + Gehwege und Zufahrten (S. 53)
- + Beleuchtung (S. 57)
- + Oberirdische Entwässerung (S. 58)
- + Landschaftstreppe (S. 60)

(VO §2 Nr. 16, 18-25, 30).

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch weitere Gestaltungsregeln ergänzt.

LEGENDE

- Private Grünflächen und Gärten
- Landschaftsfinger/ private Flächen mit gemeinschaftlicher Unterhaltung
- Grenze Baufeld
- Grenze öffentliche Parkanlage FHH
- Eberesche (Ersatzpfl./ weitere)
- Feldahorn (Ersatzpfl./ weitere)
- Weißdorn (Ersatzpfl./ weitere)
- Trauerweide (Ersatzpfl.)
- Kopfweide (Ersatzpfl.)
- Vogelkirsche (Ersatzpfl.)



Abb. 61 | Private Freiflächen und Vorgaben zur Baumpflanzung

Baumpflanzungen

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 legt fest, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen je volle 200 qm ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. (VO §2 Nr. 19)

Die Baumpflanzungen sind als Ausgleich für die neue Bebauung verpflichtend. Folgende Baumarten, die ab Abb. 62 dargestellt sind, sollen mit den vorgegebenen Qualitäten verwendet werden:

Zwischen den Carports an den Erschließungsstraßen:

- Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm

Auf den übrigen privaten Freiflächen:

- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Feldahorn (*Acer campestre*) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm

Im Bereich der Landschaftstreppe:

- Vogelkirschen (*Prunus avium*)
- Kopfweiden (*Salix alba*, *Salix viminalis*) mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm
- Trauerweiden (*Salix alba* ‚Tristis‘) mit einem Stammumfang von mind. 20/25 cm

Die Baumpflanzungen sind bei Abgang so zu ersetzen, dass Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleiben.

Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm anzulegen und zu begrünen. (VO §2 Nr. 23)

Baumscheiben können mit bodendeckenden Sträuchern oder Stauden unterpflanzt werden. Das Mulchen der Baumscheiben mit Kies oder Splitt ist nicht zulässig.

Für weitere Pflanzungen auf den Grundstücken sollen ebenfalls einheimische Gehölze oder Obstbäume verwendet werden, die den natürlichen Charakter des Gebiets und die heimische Artenvielfalt unterstützen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen oder immergrünen Gehölzen ist nicht zulässig mit Ausnahme der Kiefer sowie Stechpalme und Eibe bei Heckenpflanzungen (siehe Hecken und Zäune).

Weitere Arten einheimischer Gehölze:

- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Haselnuss (*Corylus avellana*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Bibernelle-Rose (*Rosa pimpinellifolia*)

Hecken und Zäune

Gemäß Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 sind entlang der quartiersrelevanten Grundstücksgrenzen Hecken anzupflanzen. Durchbrochene Zäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie die Höhe der Hecke nicht überschreiten. (VO §2 Nr. 21)

In Ergänzung dieser Vorschrift wird festgelegt, dass durchbrochene Zäune nur auf der privaten Grundstückssinnenseite zulässig sind, so dass die Hecken das Quartiersbild mitprägen. Dabei sind kunststofffreie Materialien zu verwenden.

Einfriedungen sind für die privaten Gärten und die Kinderspielbereiche in den Gemeinschaftsflächen von Bedeutung. Hier sollen niedrige Schnitthecken als Sichtschutz verwendet werden, die eine Höhe von 1,50m nicht überschreiten (§ 11 HBauO).

Für die niedrigen Schnitthecken sind folgende Arten zu verwenden:

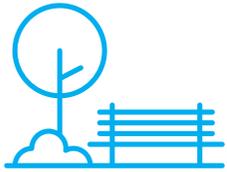
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- wintergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare* ‚Atrovirens‘)
- Zierapfel (*Malus* in Sorten)
- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Stechpalme (*Ilex aquifolium*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

Es sind Pflanzen mit einer Mindestqualität von 100-125cm (2xv, 100-125) Höhe verwendet werden, die in der Baumschule zweimal verpflanzt wurden. Dabei sind jeweils drei Pflanzen pro laufenden Meter vorzusehen.

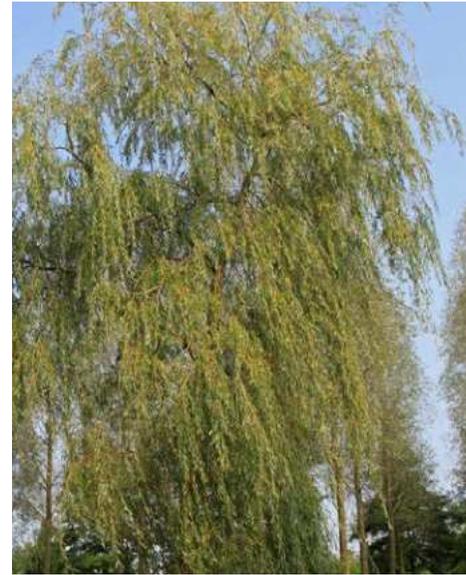
Neben der Pflanzung von Bäumen und Hecken ist die Pflanzung von Kletterpflanzen zur Begrünung der Fassade (siehe Kapitel „Fassadenbegrünung“) erwünscht.

Nähere Informationen zur Fassadenbegrünung, zu Kletterhilfen und Pflanzenarten können dem „Handbuch Grüne Wände“ der BUKEA entnommen werden:

<https://www.hamburg.de/gruene-fassaden/>.



BAUMPFLANZUNG



Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Blüten erscheinen von Mai bis Juni
Herbstfärbung prachtvoll gelb bis orangerot

Abb. 62 | Eberesche (Lorenz von Ehren)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Blüten erscheinen im Mai
orange-gelbe Herbstfärbung
erreicht gewöhnlich eine Höhe von ca. 15 m und
wird ca. 1 m breit

Abb. 63 | Feldahorn (Lorenz von Ehren)

Trauerweide (*Salix alba tristis*)

Blüten erscheinen von April bis Mai

Abb. 64 | Trauerweide (Lorenz von Ehren)

Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Blüten erscheinen von Mai bis Juni
Sommergrün, essbare Früchte

Abb. 65 | Weißdorn (Lorenz von Ehren)



Kopfweide (*Salix alba*)

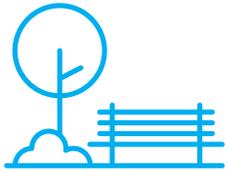
Blüten sind gelbe Kätzchen während des Laubaustriebs erscheinen Von April bis Mai

Vogelkirsche (*Prunus avium*)

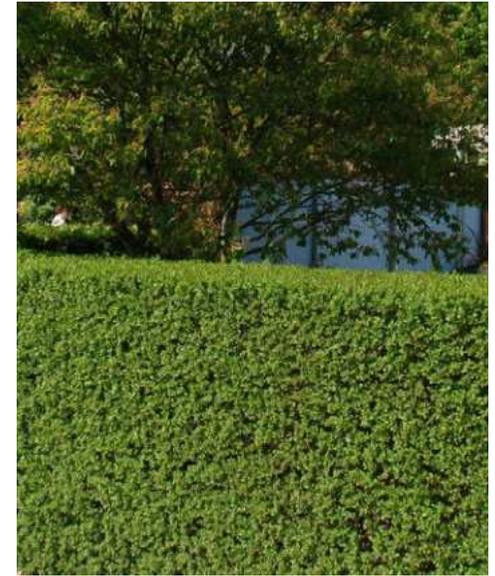
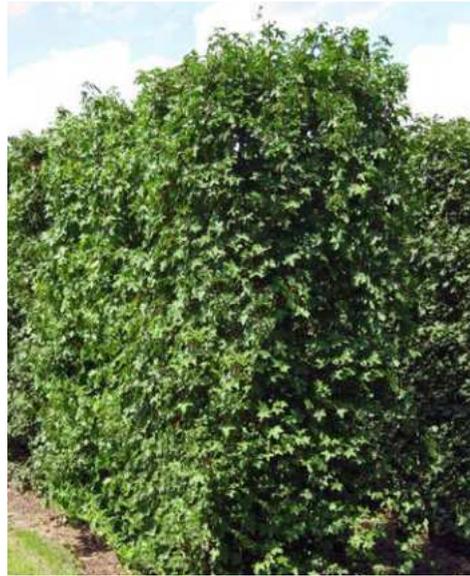
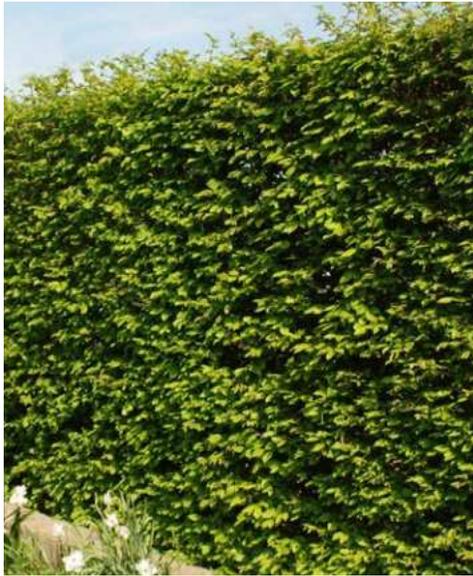
Blüten erscheinen von April bis Mai gelborange Herbstfärbung

Abb. 66 | Kopfweide (Lorenz von Ehren)

Abb. 67 | Vogelkirsche (Lorenz von Ehren)



HECKENPFLANZUNG



Hainbuche (*Carpinus betulus*)

Herbstfärbung im Oktober gelbbraun, gelegentlich gelborange oder grüngelb, häufig in braunem Zustand bis zum Frühjahr haftend.

Abb. 68 | Hainbuche (Lorenz von Ehren)

Feldahorn (*Acer campestre*)

Meist fünfflappig; dunkelgrün, Herbstfärbung Oktober, leuchtendgelb, seltener orange

Abb. 69 | Feldahorn (Lorenz von Ehren)

Buche (*Fagus sylvatica*)

Blütezeit Mai bis Juni, grün, im Herbst teilweise orangegelb, behält das trockene Laub im Winter, guter Sichtschutz, robust

Abb. 70 | Buche (Lorenz von Ehren)

Wintergrüner Liguster (*Ligustrum vulgare* ‚Atrovirens‘)

Wintergrün, dunkel- bis schwarzgrün, im Winter violettbraun getönt, Laubfall im Frühjahr

Abb. 71 | Wintergrüner Liguster (Lorenz von Ehren)

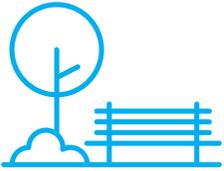


Zierapfel (Malus in Sorten)

Sommergrün, Blütezeit von Anfang Mai bis Mitte Juni, Früchte rot gestreift und schwach blaugrau bereift

Abb. 72 | Zierapfel (Lorenz von Ehren)

4. Die Gestaltungsregeln



4.2.2 ZONIERUNG DER PRIVATEN FREIRÄUME

Die Freiflächen der Privatgrundstücke im Wohnumfeld gliedern sich in unterschiedliche Zonen: die offenen Gemeinschaftsflächen mit Wohnwegen und Spielflächen, die Hauseingänge mit Vorgärten, die privaten Gärten der Bewohner sowie die Landschaftsfinger mit den Entwässerungsgräben, die als Grünverbindungen ebenfalls gemeinschaftlich nutzbar sind.

Die Art der Zonierung bestimmt den Charakter und die Funktion der Freiflächen, die ineinander über gehen. Dabei spielt die Gestaltung der Übergänge und Abgrenzungen zwischen privaten, halböffentlichen und öffentlichen Räumen eine wichtige Rolle für die Nutzbarkeit sowie die Begegnung und Kommunikation der Bewohnerinnen und Bewohner.

Jede Zone verfolgt eigene Gestaltungsintentionen, die in den Regeln zum Ausdruck kommen.

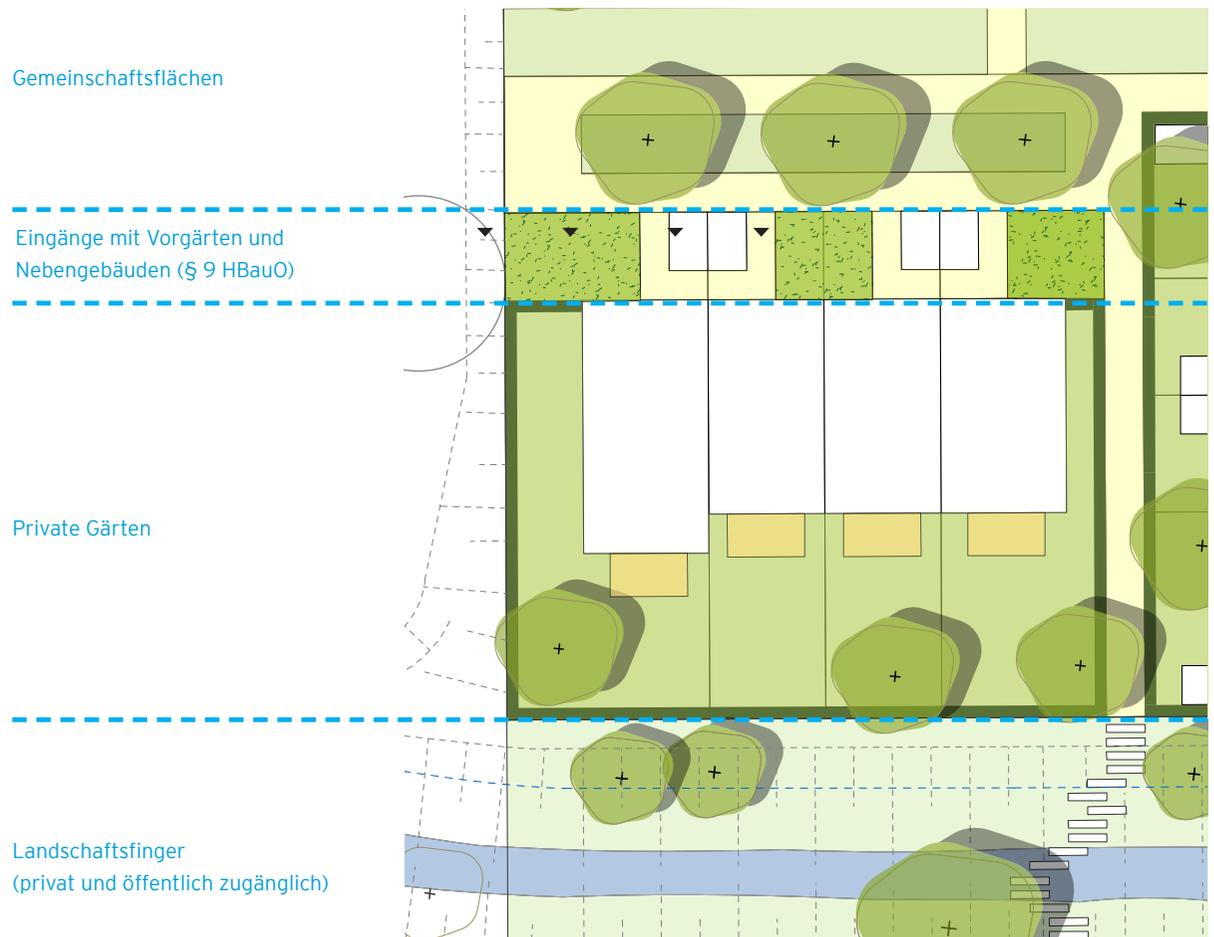


Abb. 73 | Übersicht der Aufteilung von Freiflächen

4.2.3 EINGÄNGE MIT VORGÄRTEN

Die Gestaltung der Hauseingänge dient der Adressbildung und prägt den räumlichen Charakter der Wohnstraßen und Wohnwege, an die sie anschließen. Als Vorgärten werden die Bereiche bis zur vorderen Gebäudekante definiert. Für die Gestaltung der Eingänge bestehen individuelle Spielräume, gleichzeitig sollen sie sich in das übergeordnete Gesamtbild einordnen. Durch eine aufeinander abgestimmte Gestaltung vermittelt sich ein harmonisches Erscheinungsbild.

Da es sich meist um sehr kleine Flächen handelt, sollen die Vorgärten als offene Vorzonen mit einer niedrigen Bepflanzung aus kleinen Gehölzen, Gräsern und Stauden möglichst offen und transparent gestaltet werden.

Je nach baulicher Typologie bestehen unterschiedliche funktionale Anforderungen für Eingänge und Zufahrten, die z.B. Stellflächen für Fahrräder und Pkws beinhalten (siehe Abb. 74). Der Versiegelungsanteil darf das jeweils planungsrechtlich festgesetzte Maß, aber max. 60%, nicht überschreiten. Die Eingangsbereiche sind zum größtmöglichen Teil zu bepflanzen, so dass ein grüner Charakter überwiegt (vgl. Materialitäten und Oberflächen). Steinerne Vorgärten sind aus landschaftsplanerischer und ökologischer Sicht ausgeschlossen.



Abb. 74 | Hauseingänge mit kleinen Vorgärten



Abb. 75 | Hauseingang mit Vorgarten

4. Die Gestaltungsregeln

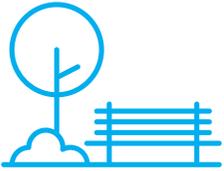


Abb. 76 | Eingangsbereiche unterschiedlicher baulicher Typologien

Gehwege und Zufahrten

Das Quartier ist von einem kleinteiligen Netz aus Wohnwegen durchzogen, das die unterschiedlichen Baufelder und Grünräume verbindet. Die Wege sollen für die Bewohnerinnen und Bewohner eine gute Orientierung und Durchgängigkeit im Quartier vermitteln. Daher soll ein schlichtes hellgraues Pflaster verwendet werden, um ein einheitliches Gesamtbild zu schaffen. Es wird angestrebt, überall ein einheitliches Maß (60x30) im Läuferverband zu verwenden.

Wegeflächen, Eingänge und Zufahrten sollen insgesamt auf ein notwendiges Maß beschränkt werden, um den naturnahen Charakter des Quartiers zu unterstützen. Ein möglichst geringer Versiegelungsgrad ist auch hier entsprechend den Angaben auf Seite 51 zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 legt fest, dass Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Im Bereich der nicht überdachten Pkw-Stellplätze ist ein vegetationsfähiger Aufbau einzusetzen. (VO §2 Nr. 28)

Dies betrifft die Zufahrten mit Stellplätzen, die Eingänge mit Vorgärten sowie die Erschließungs-

wege der Gemeinschaftsflächen. Für die Parkplatzflächen soll versicherungsfähiges Rasenpflaster verwendet werden.



Abb. 77 | Graues Betonpflaster (Zufegung)

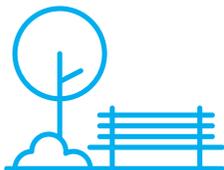


Abb. 78 | Rasenfugenpflaster



Abb. 79 | Hellgraues Betonpflaster (Platz)

4. Die Gestaltungsregeln



4.2.4 PRIVATE GÄRTEN

Die Abgrenzung der privaten Gärten der Erdgeschosswohnungen dient dazu, Privatheit und Rückzugsräume zu schaffen. Gleichzeitig soll eine Transparenz und Offenheit gewährleistet sein. Die Gärten sollen daher zu den öffentlichen Straßen und zu den gemeinschaftlichen Freiflächen mit niedrigen Schnitthecken eingefasst werden (siehe S. 45). Gartentore zu Wohnwegen und Landschaftsfingern sollen aus einer Kombination von Holz und grau lackiertem Stahl hergestellt werden. Sie sollen die Höhe der Hecken nicht überschreiten.

Die Gestaltung der inneren Grundstücksgrenzen zu den jeweiligen Nachbarn kann durch die Bauherrinnen und Bauherren individuell erfolgen.

Für die Bepflanzung der Gärten sollen einheimische Gehölze oder Obstbäume verwendet werden (siehe S. 45). Weniger intensiv genutzte Bereiche können als Blumenwiese angesät werden, um die Artenvielfalt von Insekten zu fördern. Blumenwiesen sind trockenheitsresistent und haben einen geringeren Pflegeaufwand als Zierrasen. Die offenen Mulden zur Oberflächenentwässerung sollen in die Wiese integriert werden (siehe S. 59).



Abb. 80 | Hecken Reihenhausbebauung



Abb. 82 | Blumenwiese



Abb. 81 | Hecken Geschosswohnungsbau



Abb. 83 | Rasenmulde

4.2.5 GEMEINSCHAFTLICHE FREIFLÄCHEN

Die gemeinschaftlichen Freiflächen dienen einer Durchwegung und Vernetzung des Quartiers mit den öffentlichen Grünflächen und privaten Landschaftsfingern. Sie beinhalten neben den Erschließungsflächen wie Wohnwege, Abfall- und Pkw-Stellplätze auch gemeinschaftliche Aufenthalts- und Spielflächen sowie notwendige Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr. Die Gestaltung der Gemeinschaftsflächen soll räumlichen Zusammenhang vermitteln und an die landschaftliche Charakteristik der öffentlichen Grünflächen anschließen. Für die Herstellung dieser Flächen ist zwingend ein/e Landschaftsarchitekt:in zu beauftragen.

Die gemeinschaftlichen Grünflächen sollen mit heimischen Gehölzen und Obstbäumen bepflanzt werden (siehe Baumpflanzung S. 45). Weniger intensiv genutzte Bereiche können als Blumenwiese angesät werden, um die Pflegeintensität zu reduzieren und die Artenvielfalt zu unterstützen.

Die Oberflächen der Wohnwege sind in einem einheitlichen Material mit schlichtem hellgrauem Pflaster auszuführen (siehe Gehwege und Zufahrten S. 53). Zufahrten und Aufstellflächen für die Feuerwehr, die für die Mehrfamilienhäuser erforderlich sind, sollen mit Schotterrassen befestigt und in die Grünflächen integriert werden.

Das Mobiliar im Außenraum wie z.B. Bänke, Fahrradbügel und Beleuchtung soll sich an den Standards der Ausstattungsgegenständen in den Landschaftsfingern und öffentlichen Freiräumen orientieren. Es ist ein Konzept mit allen Materialien und Ausstattungsgegenständen zu entwickeln, das von der IBA Hamburg freigegeben wird.

Spielflächen sind ebenfalls in hochwertiger Ausführung herzustellen. Dabei sollen Aufenthalts- und Spielangebote für unterschiedliche Altersgruppen geschaffen werden. Es sollen Spielgeräte und Ausstattungselemente aus Holz verwendet werden, das als nachwachsender Rohstoff einen Beitrag zur Nachhaltigkeit leistet.

Die Hamburgische Bauordnung schreibt die Herstellung von Kinderspielflächen bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen vor. Die Flächen sind bedarfsgerecht auszustatten, mit Spielgeräten, Sandkiste und Sitzgelegenheiten und sie sind mit einer für die Spielflächen angemessenen Außengestaltung herzurichten. Die Kinderspielfläche muss eine Größe von mindestens 10 qm je Wohneinheit, mindestens aber 100 qm haben.



Abb. 84 | Sitz- und Liegebänke



Abb. 85 | Trittsteine

4. Die Gestaltungsregeln

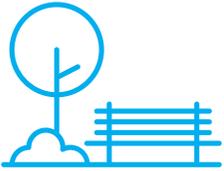


Abb. 86 | Öffentliche Spielflächen im Fischbeker Heidbrook (Beispiel)



Abb. 87 | Öffentliche Spielflächen auf dem Quartiersplatz in Georgswerder (Beispiel)



Abb. 88 | Übersicht der privaten Spielflächen

4.2.6 BELEUCHTUNGSKONZEPT

Die Beleuchtung der öffentlichen Straßen erfolgt durch Mastleuchten, die von der Hamburg Verkehrsanlagen GmbH (HHVA) errichtet und unterhalten werden. Die Beleuchtung der Wohnwege in den privaten Gemeinschaftsflächen liegt in der Verantwortung der privaten Bauherrinnen und Bauherren.

Entlang der Wohnwege sollen niedrige Pollerleuchten mit LED-Technik eingesetzt werden. Zusätzlich sollen die Hauseingänge eine dezente Beleuchtung ebenfalls mit LED erhalten. Dabei ist auf eine gleichmäßige Ausleuchtung zu achten, um Blendwirkung und starke Lichtkontraste zu vermeiden.

Für die Außenleuchten legt der Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 fest, dass diese mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln auszustatten sind. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und so abzuschirmen, dass direkte Lichteinwirkungen auf benachbarte Grünflächen oder Wohngebiete vermieden werden. (VO §2 Nr. 30)

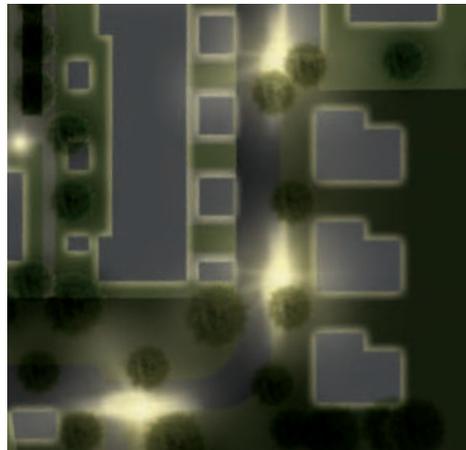


Abb. 89 | Beleuchtungsplan Teil 1

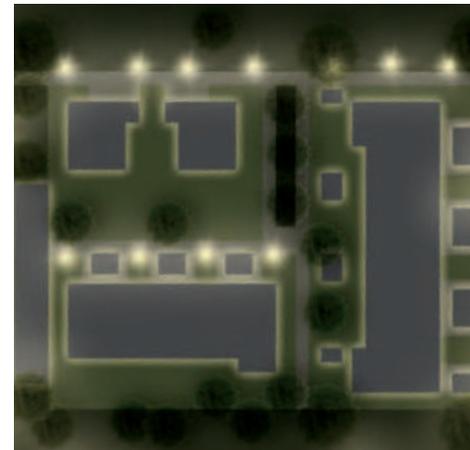


Abb. 90 | Beleuchtungsplan Teil 2



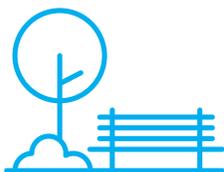
Abb. 91 | Beleuchtungsplan Teil 3



Abb. 92 | Pollerleuchte an Zuwegung



Abb. 93 | Pollerleuchte in niedriger Bepflanzung



4.2.7 PRIVATE ENTWÄSSERUNG

Die Herstellung der Entwässerungseinrichtungen auf den privaten Grundstücken obliegt den jeweiligen Bauherrinnen und Bauherren.

Gemäß Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 ist das anfallende Niederschlagswasser oberirdisch in das Entwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird.

(VO §2 Nr. 16)

Planerische Grundsätze hierfür sind in der wasserrechtlichen Genehmigung verbindlich festgelegt. Die Entwässerung der privaten Grundstücke soll ausschließlich oberirdisch durch ein System offener Mulden erfolgen. Die Mulden sind als begrünte Rasenmulden auszuführen (vgl. Entwässerungskonzept S. 15).

Im Regelfall wird das Niederschlagswasser von den Dachflächen über Fallrohre abgeleitet und in offenen Mulden über das Grundstück zu den Gräben der Landschaftsfinger bzw. der Straßenbegleitgräben geführt. Soweit möglich werden bei Einzel- oder Reihenhäusern die Abläufe von zwei benachbarten Häusern jeweils zu einer gemeinsamen Mulde zusammengeführt, die entlang der Grundstücksgrenze verläuft. Im Bereich von Wege- und Leitungsquerungen wird das Wasser

in flachen Kastenrinnen weitergeleitet und oberhalb der Leitungen geführt.

Für die Herstellung der Mulden ist folgende Dimensionierung zwingend zu beachten:

- Sohlbreite: 0,30m,
- Muldentiefe: 0,20 m
- Böschungsbreite: 0,50 m
- Böschungsneigung: 1: 2,5
- Muldengefälle: mind. 1% in Ableitungsrichtung (wie Grundstücksgefälle)

Es wird empfohlen, die Anschlüsse der Mulden im Bereich der Fallrohre sowie die Einleitstellen in die Gräben der Landschaftsfinger bzw. in die Straßenbegleitgräben mit Natursteinpflaster zu befestigen, um Ausspülungen zu vermeiden.

Die Funktionsfähigkeit der Gräben ist durch regelmäßige Pflege- und Schnittmaßnahmen zu gewährleisten. Die „Hinweise zur Unterhaltung von Entwässerungsgräben“ der Stadt Hamburg empfehlen dazu folgende Maßnahmen:

Abflusshindernisse sind immer sofort zu entfernen. Das regelmäßige Mähen der Böschungen und der Sohle soll so erfolgen, dass ein freies Abfließen des Wassers immer gewährleistet ist.

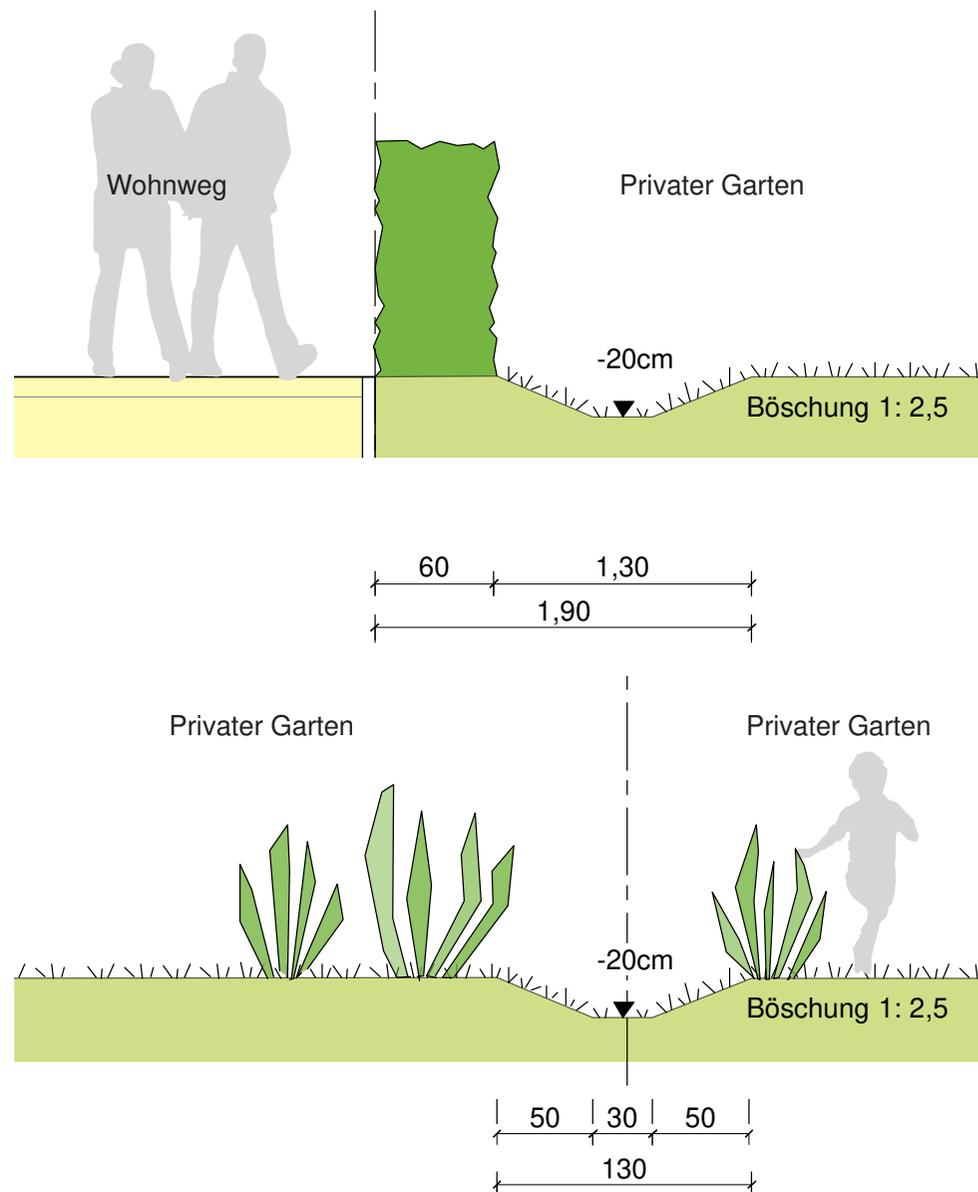


Abb. 94 | Muldenprofile

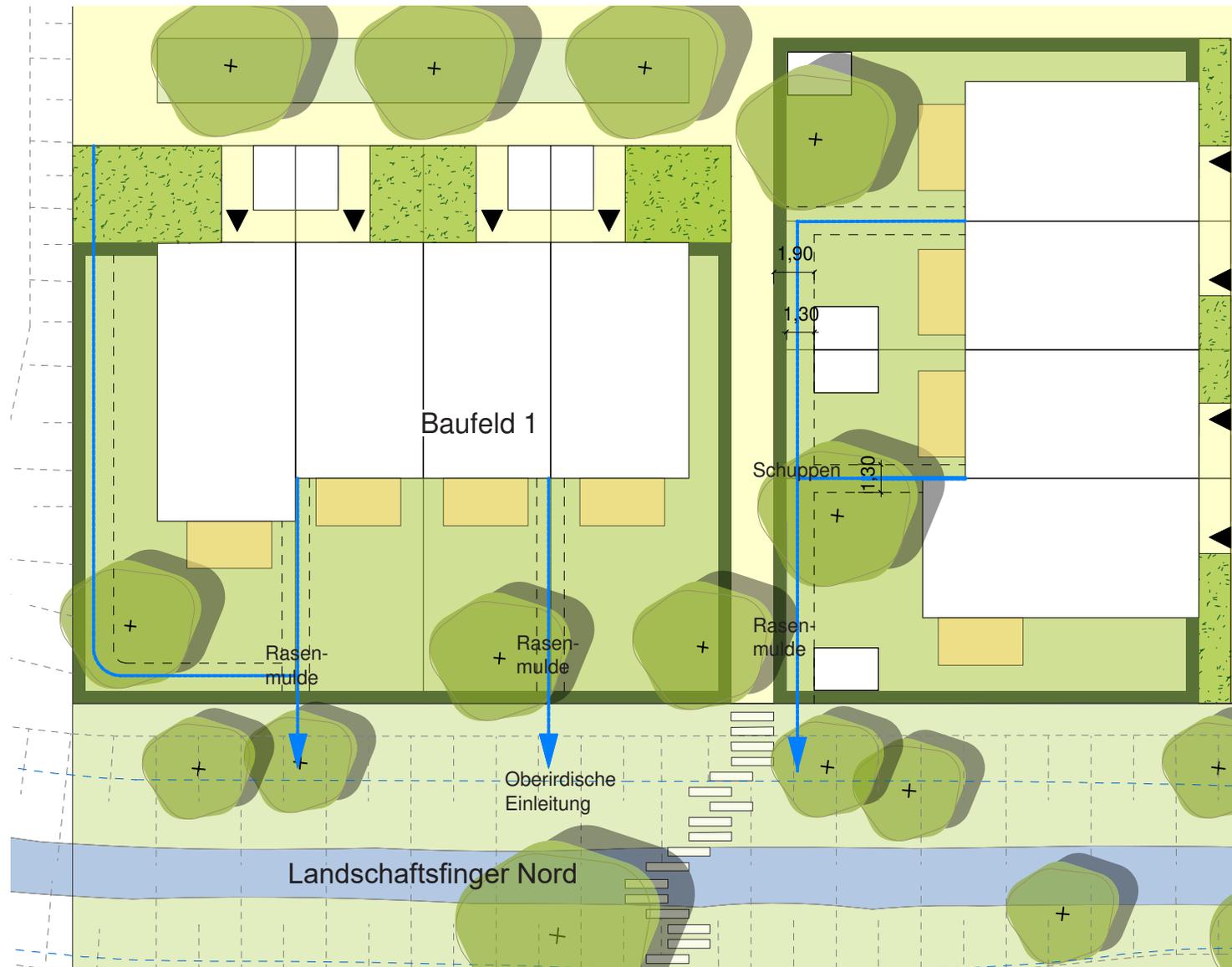


Abb. 95 | Entwässerung der privaten Grundstücke

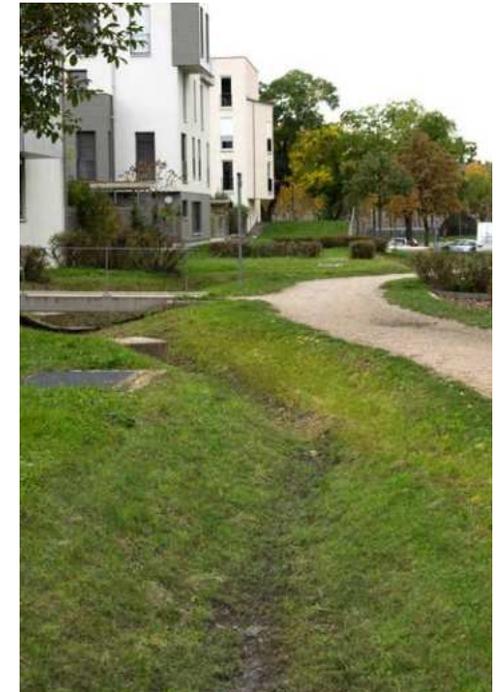
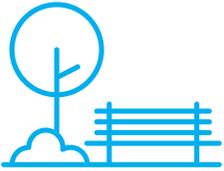


Abb. 96 | Entwässerungsanlage

4. Die Gestaltungsregeln



4.2.8 LANDSCHAFTSTREPPE

Der Landschaftsfinger Mitte soll im östlichen Bereich als sogenannte „Landschaftstreppe“ bis an den Niedergeorgswerder Deich fortgeführt werden. Der Höhenunterschied ist durch die Modellierung von ausgerundeten Rasenstufen herzustellen.

Im Bereich der Landschaftstreppe sind Flächen für Kinderspiel vorzusehen.

Die Fläche ist mit Bäumen zu bepflanzen (siehe Baumpflanzungen S. 45) und soll in Fortführung des Landschaftsfingers als Wiesenfläche entwickelt werden.

Gemäß Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 ist der Aufbau auf einer Tiefgarage mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m auf einer Fläche von 12 qm je Baum betragen. (VO §2 Nr. 25)

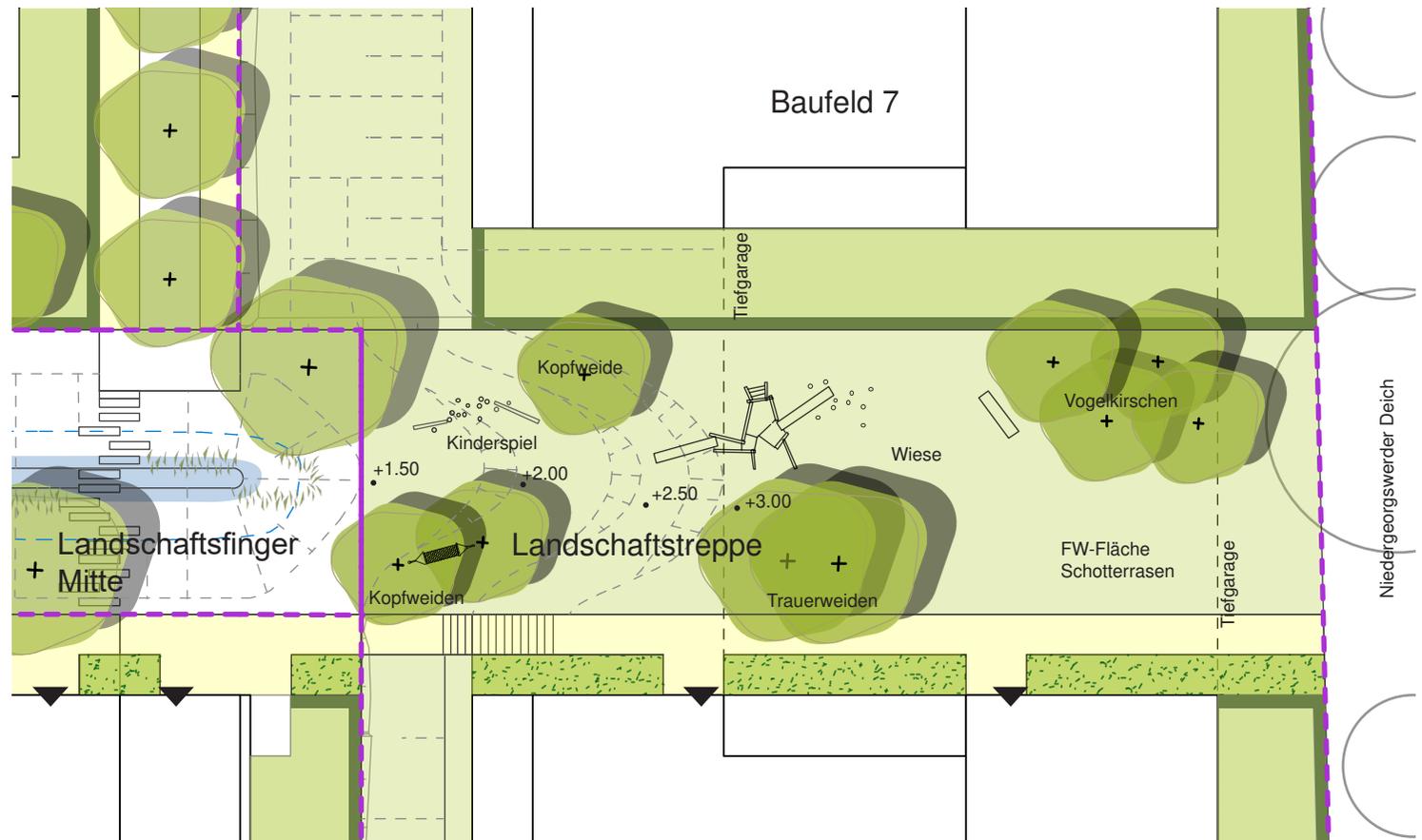


Abb. 97 | Landschaftstreppe (ggf. auf Tiefgarage)

4.2.9 UNTERHALTUNG DER LANDSCHAFTSFINGER

Die Landschaftsfinger sind durch die zukünftigen privaten Eigentümerinnen und Eigentümer fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Entsprechend den „Hinweisen zur Unterhaltung von Entwässerungsgräben“ der Stadt Hamburg sind dazu folgende Maßnahmen u.a. durchzuführen:

- Die Gräben sind dauerhaft von Abflusshindernissen freizuhalten.
- Regelmäßige Entkrautungen und Entschlammungsarbeiten sind in der Zeit von September bis November vorzunehmen. Zum Schutz der Tier- und Pflanzengesellschaften sind diese Arbeiten auf die Zeit bis vor dem Einsetzen des ersten Frostes zu beschränken.
- Das Mähen der Böschungen 1-2mal pro Jahr ist in der Regel ausreichend. Die Hauptmahd sollte möglichst in der Zeit von August bis Anfang Oktober erfolgen.
- Das Mahdgut ist abzutransportieren.

Die Eigentümerinnen und Eigentümer müssen sich zur Koordinierung der Pflege- und Unter-

haltungsarbeiten zusammenschließen, um eine professionelle Unterhaltung der Freiflächen sowie der Durchlässe und Drosselbauwerke in den Landschaftsfingern gemeinsam an eine Fachfirma zu beauftragen.

Entsprechend dem Hamburgischen Wassergesetz (HWaG) tragen auch die Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer von privaten Entwässerungsgräben die Kosten für die Unterhaltung. Dies gilt auch für die Unterhaltung aller Freiflächen und Entwässerungsanlagen in den privaten Landschaftsfingern im neuen Wohnquartier Kirchenwiese.

4.2.10 FREIFLÄCHENPLÄNE IM DETAIL



Abb. 98 | Freiflächenplan Baufelder 1-3



Abb. 99 | Freiflächenplan Baufelder 4.1- 4.2 und 5- 7



LEGENDE

Grenze Baufeld	Rasenmulde/ offene Einleitung in Graben	Mastleuchten/ öffentliche Straßenbeleuchtung
Grenze Parkanlage FHH	Kastenrinne/ Querung Wege und Versorgungsleitungen	Pollerleuchten/ private Wegebeleuchtung
Vorgärten/ niedrige Bepflanzung		
Private Gärten		
Hecke		
Befestigte Flächen/ Betonpflaster		
Gemeinschaftliche Grünfläche		

Maßstab

Abb. 100 | Freiflächenplan Baufelder 4.3 und 8

Impressum

Herausgeberin

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12 | 20539 Hamburg
Tel: +49 (0) 40 226 227 - 0
Mail: info@iba-hamburg.de
www.iba-hamburg.de

Das Gestaltungshandbuch ist in Zusammenarbeit
mit
LRW Architekten und Stadtplaner
Loosen, Rüschoff + Winkler PartG mbB
und
plateau landschaftsarchitekten
böhringer diehl gleue hilt schäfer partnerschaft
erarbeitet worden.

Gestaltungsregeln Freiraum:
plateau landschaftsarchitekten
böhringer diehl gleue hilt schäfer partnerschaft
Spichernstraße 24a
30161 Hannover
Tel: +49 (0) 511 37 08 56 63
www.plateau-la.de

Abbildungsverzeichnis

Titelbild:	IBA Hamburg GmbH / bloomimages	Abbildung 21:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 42:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 59:	IBA Hamburg GmbH
Abbildung 2:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 22:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 43:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 60:	IBA Hamburg GmbH
Abbildung 3:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 23:	Neher Landschaftsarchitektur GmbH	Abbildung 44:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 61:	IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten
Abbildung 4:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 24:	projekt w Systeme aus Stahl GmbH	Abbildung 45:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 62:	Lorenz von Ehren
Abbildung 5:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 25:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 46:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 63:	Lorenz von Ehren
Abbildung 6:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 26:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 47:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 64:	Lorenz von Ehren
Abbildung 7:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 27:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 48:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 65:	Lorenz von Ehren
Abbildung 8:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 28:	projekt w Systeme aus Stahl GmbH	Abbildung 49:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 66:	Lorenz von Ehren
Abbildung 9:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 29:	projekt w Systeme aus Stahl GmbH	Abbildung 50:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 67:	Lorenz von Ehren
Abbildung 10:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 30:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 51:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 68:	Lorenz von Ehren
Abbildung 11:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 31:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 52:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 69:	Lorenz von Ehren
Abbildung 12:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 32:	projekt w Systeme aus Stahl GmbH	Abbildung 53:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 70:	Lorenz von Ehren
Abbildung 13:	Freie und Hansestadt Hamburg	Abbildung 33:	L. Michow & Sohn GmbH	Abbildung 54:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 71:	Lorenz von Ehren
Abbildung 14:	IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten	Abbildung 34:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 55:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 72:	Lorenz von Ehren
Abbildung 15:	IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten	Abbildung 35:	projekt w Systeme aus Stahl GmbH	Abbildung 56:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 73:	IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten
Abbildung 16:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 36:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 57:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 74:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze
Seite 18:	IBA Hamburg GmbH / bloomimages	Abbildung 37:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 58:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze	Abbildung 75:	WES Landschaftsarchitektur
Seite 21:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 38:	IBA Hamburg GmbH			Abbildung 76:	IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten
Abbildung 17:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 39:	IBA Hamburg GmbH			Abbildung 77:	IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze
Abbildung 18:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 40:	IBA Hamburg GmbH			Abbildung 78:	KLOSTERMANN GmbH & Co. KG
Abbildung 19:	IBA Hamburg GmbH	Abbildung 41:	IBA Hamburg GmbH				
Abbildung 20:	IBA Hamburg GmbH						

- | | | | |
|---------------|---------------------------------------------------|----------------|---------------------------------------------------|
| Abbildung 79: | IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze | Abbildung 97: | IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten |
| Abbildung 80: | RMPSL Landschaftsarchitekten | Abbildung 98: | IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten |
| Abbildung 81: | RMPSL Landschaftsarchitekten | Abbildung 99: | IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten |
| Abbildung 82: | IGS Hamburg | Abbildung 100: | IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten |
| Abbildung 83: | WES Landschaftsarchitektur | | |
| Abbildung 84: | Vestre GmbH | | |
| Abbildung 85: | Helmut Schäff, Kitzingen | | |
| Abbildung 86: | IBA Hamburg GmbH / Martin Kunze | | |
| Abbildung 87: | IBA Hamburg GmbH | | |
| Abbildung 88: | IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten | | |
| Abbildung 89: | IBA Hamburg GmbH | | |
| Abbildung 90: | IBA Hamburg GmbH | | |
| Abbildung 91: | IBA Hamburg GmbH | | |
| Abbildung 92: | IBA Hamburg GmbH | | |
| Abbildung 93: | IBA Hamburg GmbH | | |
| Abbildung 94: | IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten | | |
| Abbildung 95: | IBA Hamburg GmbH / plateau landschaftsarchitekten | | |
| Abbildung 96: | Stadt Freiburg | | |

A photograph of a modern playground. The playground features wooden structures, including a large wooden frame with a swing set and a slide. The ground is covered in sand and grass. In the background, there is a brick building with large windows. The sky is clear and blue. The overall scene is bright and sunny.

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12 | 20539 Hamburg
Tel: +49 (0) 40.226 227 - 314
Mail: info@iba-hamburg.de
Web: www.iba-hamburg.de

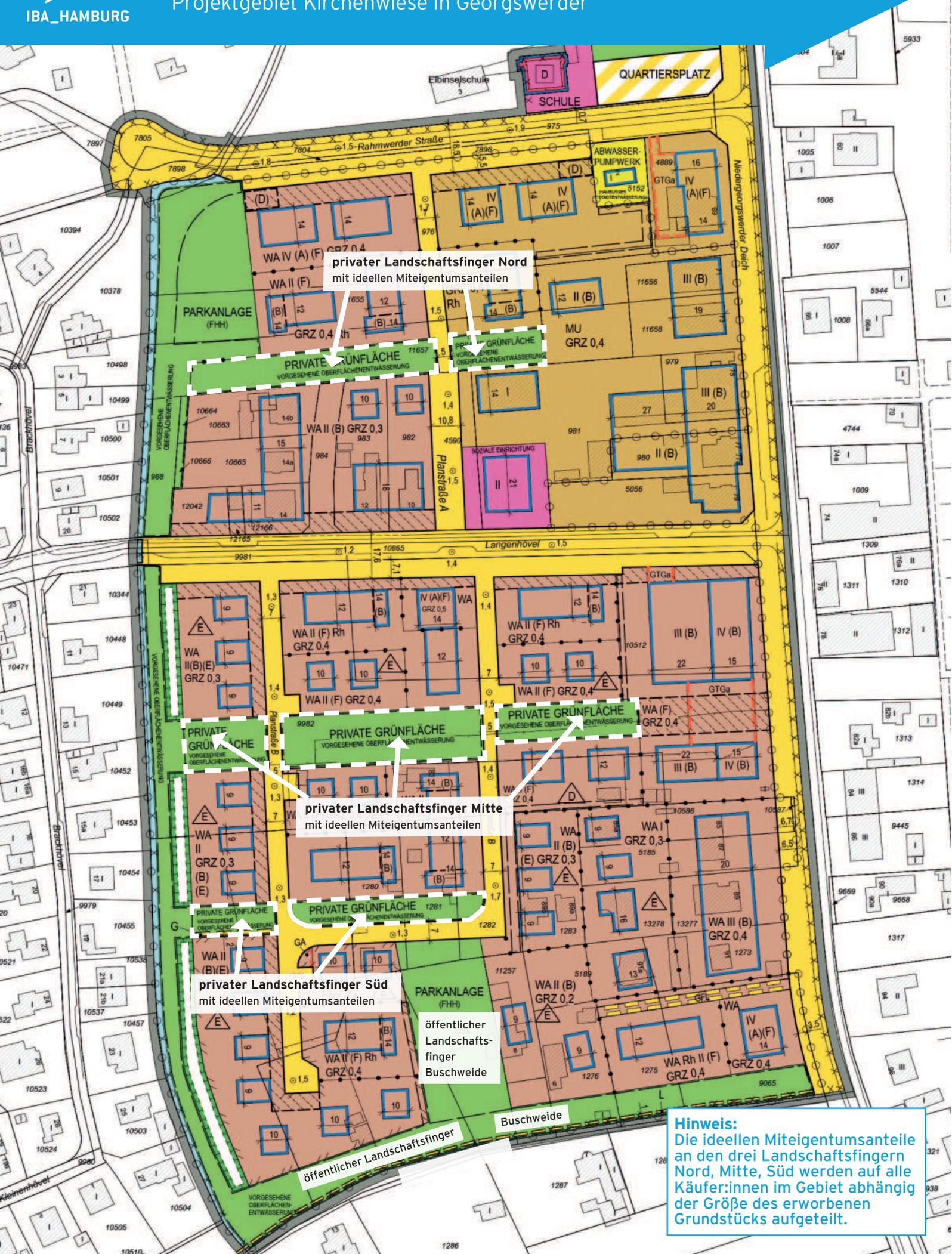


IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen

ANLAGE 9 – LANDSCHAFTSFINGER

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder



privater Landschaftsfinger Nord
mit ideellen Miteigentumsanteilen

privater Landschaftsfinger Mitte
mit ideellen Miteigentumsanteilen

privater Landschaftsfinger Süd
mit ideellen Miteigentumsanteilen

öffentlicher
Landschafts-
finger
Buschweide

öffentlicher Landschaftsfinger

Buschweide

Hinweis:
Die ideellen Miteigentumsanteile an den drei Landschaftsfingern Nord, Mitte, Süd werden auf alle Käufer:innen im Gebiet abhängig der Größe des erworbenen Grundstücks aufgeteilt.

ANLAGE 10 – GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

Gemeinschaftsflächen

Einfamilien-/Doppelhausgrundstücke in Georgswerder-Kirchenwiese

Baufeld GW-11 EH-13 bis GW-11 EH-21

Art der Gemeinschaftsfläche: Müllplatz



- Gemeinschaftsfläche
- Grundstücke mit Anteil an der Gemeinschaftsfläche

ANLAGE 11 – KAMPFMITTELVERDACHTSFLÄCHEN

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

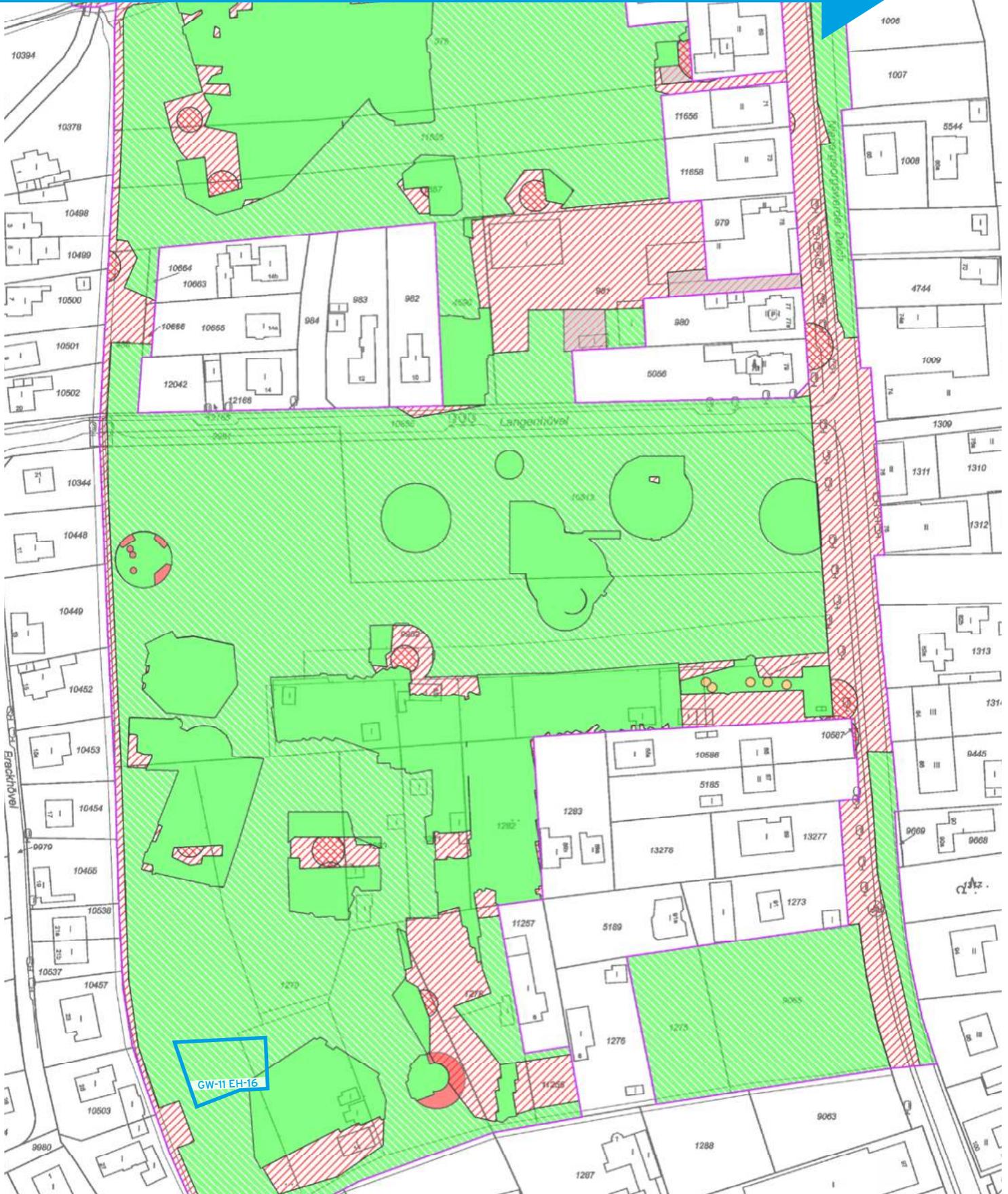


IBA_HAMBURG

Kampfmittelverdachtsflächen

Einfamilienhausgrundstück Georgswerder-Kirchenwiese

ANLAGE 11



Diese Umrandung kennzeichnet die von Ihnen beantragte Fläche. Für alle Flächen innerhalb dieser Umrandung, in denen lediglich die Liegenschaftskarte dargestellt ist, ist nach keine Gefahrenerkundung/Luftbildauswertung erfolgt.

Flächen ohne Kampfmittelverdacht

- Flächen ohne Kampfmittelverdacht
- Kampfmittelfreie Fläche gemäß § 8 (1) KampfmittelVO.
- Es besteht kein Hinweis auf Bombenblindgänger oder vergrabene Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg. Es handelt sich um Flächen, die nach Fernerkundung/Luftbildauswertung begeben werden konnten. Nach heutigem Kenntnisstand sind keine weiteren Maßnahmen notwendig.

Flächen ohne abschließende Klärung

- Es besteht ein Hinweis nach § 8 (1) KampfmittelVO auszulassen, die nicht zu einer abschließenden Kampfmittelhaftigkeit geführt haben. Beachten Sie die Erläuterungen im Kartenblatt.

Flächen mit Kampfmittelverdacht

- Es besteht der Verdacht auf vergrabene Kampfmittel. Das Luftbildauswertung/Fernerkundung ergab jedoch keine Hinweise auf Bombenblindgänger.
- Es besteht der Verdacht auf vergrabene Kampfmittel. Das Wissen basiert auf dem allgemeinen Verdacht auf Bombenblindgänger.
- Es besteht der Verdacht auf vergrabene Kampfmittel. Auf gelb dargestellten Flächen ohne rote oder große Schraffur ist zusätzlicher Bombenblindgängerverdacht nicht auszuschließen. Wir empfehlen eine Luftbildauswertung/Gefahrenerkundung zu beantragen.
- Es besteht Bombenblindgängerverdacht aufgrund eines registrierten Verdachtspunktes.
- Es besteht allgemeiner Bombenblindgängerverdacht.
- Es besteht allgemeiner Bombenblindgängerverdacht aufgrund einer Trimmerfläche.
- Es besteht allgemeiner Bombenblindgängerverdacht aufgrund einer ehemaligen Wasserfläche.
- Es besteht allgemeiner Bombenblindgängerverdacht aufgrund eines Bombenrichters.
- Es besteht allgemeiner Bombenblindgängerverdacht aufgrund einer angemessenen Anomalie.
- Es besteht Kampfmittelverdacht aufgrund von Sondierungsergebnissen.

Kartenblatt: 1 von 1

Koordinatensystem: ETRS 1989 UTM Zone 32N
Projektion: Transverse Mercator
Datum: ET RS 1989
Einheit: Meter

Maßstab: 1:1.000

Kartensteller: M. Knobelsdorf - Hamburg, den 08.02.2023

Feuerwehr Hamburg
Gefahrenerkundung Kampfmittelverdachte (GEKV)
Bilhorner Damm 95, 20519 Hamburg
Tel: +49 40 230 31 2479
E-Mail: +49 40 42 79 - 51 029

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Inneres und Sport
Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEKV)

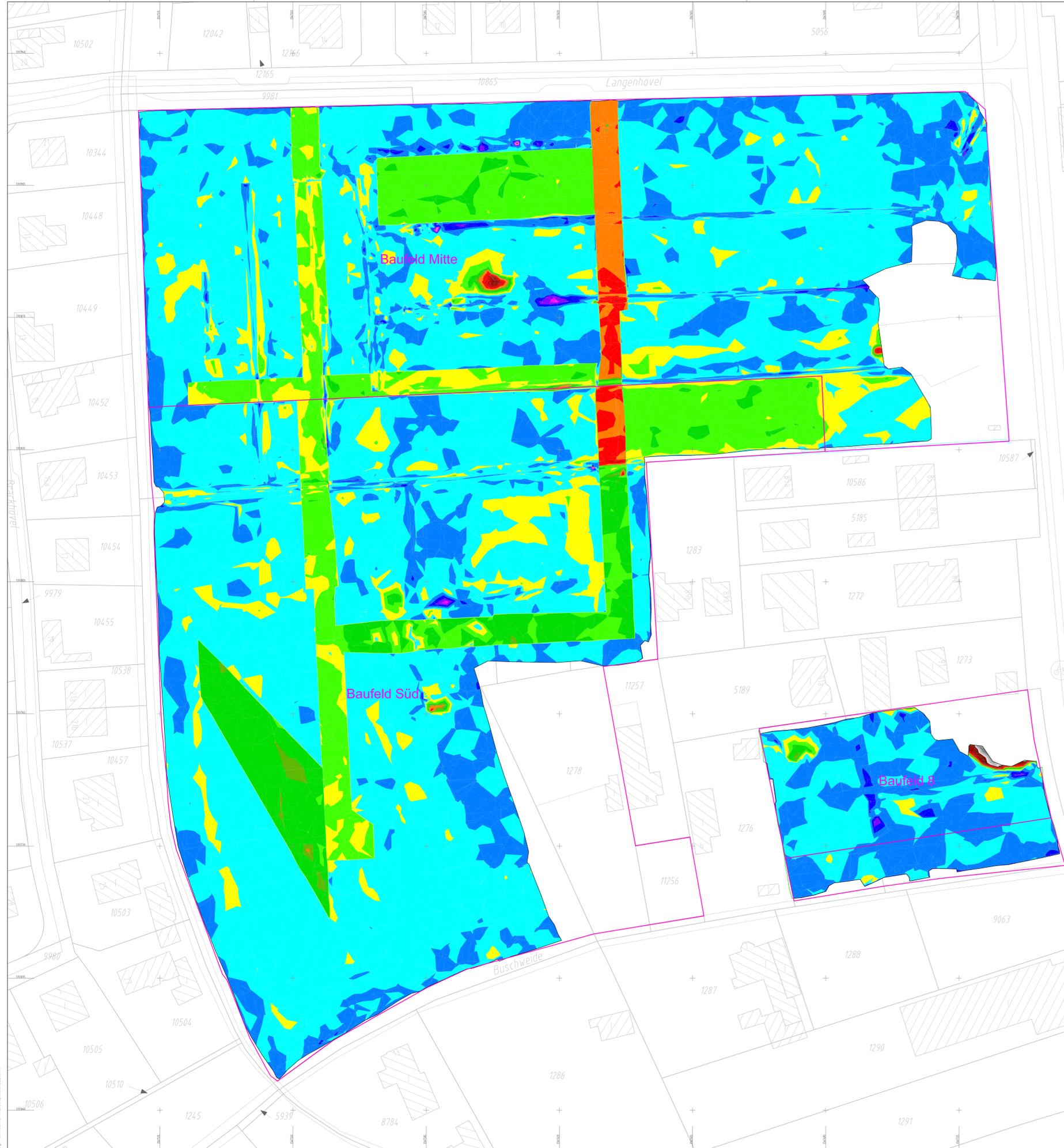
Lageplan zur Stellungnahme
BIS/F046 - 23/00688_1

Prüfung des Verdachtsflächenkennzeichners

Lageplan nur in Verbindung mit der Stellungnahme gültig.

ANLAGE 12 – UNTERLAGEN BODEN

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder



Höhentabelle Baufeld Mitte - Süd

Nummer	Min. Höhenwert	Max. Höhenwert	Farbe	Fläche 2D [m²]	Fläche 3D [m²]	Volumen [m³]
1	-1.400	-1.300	■	0.0	0.1	0.0
2	-1.300	-1.200	■	0.8	0.9	0.0
3	-1.200	-1.100	■	2.6	2.8	0.2
4	-1.100	-1.000	■	3.6	3.8	0.5
5	-1.000	-0.900	■	9.8	10.1	1.1
6	-0.900	-0.800	■	213.5	215.1	6.1
7	-0.800	-0.700	■	448.8	461.3	54.4
8	-0.700	-0.600	■	96.2	112.2	71.3
9	-0.600	-0.500	■	1547.7	1573.1	137.1
10	-0.500	-0.400	■	3608.4	3663.4	404.6
11	-0.400	-0.300	■	3062.1	3146.8	710.5
12	-0.300	-0.200	■	20390.0	20467.8	1871.1
13	-0.200	-0.100	■	5046.3	5071.7	3333.6
14	-0.100	0.000	■	115.0	121.8	3442.8
15	0.000	0.100	■	22.5	24.8	1.5
16	0.100	0.200	■	4.1	4.7	0.2
17	0.200	0.300	■	0.8	1.0	0.1
18	0.300	0.400	■	0.3	0.4	0.0
19	0.400	0.500	■	0.1	0.1	0.0
20	0.500	0.600	■	0.0	0.4	0.0

Höhentabelle Baufeld 8

Nummer	Min. Höhenwert	Max. Höhenwert	Farbe	Fläche 2D [m²]	Fläche 3D [m²]	Volumen [m³]
1	-1.900	-1.800	■	0.0	0.0	0.0
2	-1.800	-1.700	■	1.3	1.4	0.0
3	-1.700	-1.600	■	2.7	2.8	0.3
4	-1.600	-1.500	■	2.9	3.0	0.5
5	-1.500	-1.400	■	3.3	3.5	0.8
6	-1.400	-1.300	■	3.3	3.6	1.2
7	-1.300	-1.200	■	3.9	4.3	1.5
8	-1.200	-1.100	■	5.0	5.4	2.0
9	-1.100	-1.000	■	2.8	3.4	2.4
10	-1.000	-0.900	■	2.1	2.8	2.6
11	-0.900	-0.800	■	2.4	3.1	2.9
12	-0.800	-0.700	■	2.5	3.2	3.1
13	-0.700	-0.600	■	4.0	4.8	3.4
14	-0.600	-0.500	■	15.0	15.9	4.4
15	-0.500	-0.400	■	16.7	17.7	5.9
16	-0.400	-0.300	■	75.5	77.0	9.0
17	-0.300	-0.200	■	1255.1	1258.4	55.3
18	-0.200	-0.100	■	1237.8	1244.7	223.7
19	-0.100	0.000	■	56.5	61.4	267.3
20	0.000	0.100	■	4.8	5.7	0.1
21	0.100	0.200	■	0.0	0.0	0.0

Urgelandaufmaße: 06. bis 08.05.2020
22. bis 23.06.2020
17.08.2020
(Ergänzung BF 8)

Folgemessungen: 25.06.2020
29.06.2020
23.07.2020
27.07.2020
13.07.2020
14.07.2020
04.08.2020
14.08.2020
24.08.2020
28.08.2020
02.09.2020
08.09.2020
23.09.2020
05.10.2020
12.10.2020
21.10.2020
27.10.2020

INDEX	DATUM	ÄNDERUNGEN	BEARBEITER
d	02.11.2020	Erg. Folgeaufmaße BF Mittelteil vom 21.-27.10.20, Interpolation verteilte Flächen	White
c	15.10.2020	Ergänzung Folgeaufmaße BF Mitte vom 15.-17.10.2020	White
b	20.08.2020	Ergänzung Folgeaufmaße BF Mitte vom 20.08.2020	White
a	15.09.2020	Ergänzung Folgeaufmaße Baufeld Mitte und Süd sowie Baufeld 8	White

IBA Hamburg GmbH

HANACK UND PARTNER
 Andreas Bommert, Bernd Grottel, Michael Heiser
 22105 Hamburg - Altonaer Ring 37B
 Telefon: (041) 534510 - Fax: (041) 534111
 www.hanackundpartner.de - mail@hanackundpartner.de

Georgswerder Kirchenwiese
 Baufeld Mitte + Süd

Differenzmodell, Stand: 27.10.2020
 Folgeaufmaße nach Abtrag und Aushub

PROJEKTNUMMER	PROJEKTNAME	ZEICHENLISTE	MASSSTAB	DATUM
ETRS09_30K3 (LS 300)	DHW2016_NH		1:350	06.08.2020 / White
402-19-001	015	d	Differenzmodell	



- Legende**
- Grundstücksgrenze, neu
 - Flurstücksnummer, neu
 - Höhenpunkt Endaufmaß Erdbau, April 22 - Mai 22
 - Höhenpunkt Endaufmaß Straßenbau, Juli 23 - Feb. 24
 - Höhenpunkt Aufmaß, 03.06. - 07.06.2024
- Gewässer**
- GWM Grundwassermessstelle
- Oberflächen**
- SA Sand
 - SO Schotter (nicht DB)
 - WA Wasser
- Siele, Entwässerung**
- ⊗ Kontrollschacht (rund)
- Unbekannte Werke**
- ROK DN 125 OK-Rohr
- Wasserwerke**
- Brunnen, Pegel
- Bauwerk**
- Gebäude
- Böschungen**
- Böschung oben
 - Böschung unten
- Gelände**
- Mauer
- Gewässer**
- Wasserstandslinie
- Oberflächen**
- Weg / Abgrenzung
- Siele, Entwässerung**
- Sielschacht
 - Siels Leitung

Grundlagen:
 Endaufmaß Erdbau, Hanack und Partner:
 402-19_Gesamtaufmaß_BF_Nord_und_Süd_nach_Abschluss_Erdbau_20220521.dwg
 Endaufmaß Straßenbau,
 402-19_041_Ergänzung_Höhenraster_Baufeld_Süd_export_20240610.dwg,
 Revisionsplan Eggers: P7817.BP.02.dwg

Auftraggeber
 IBA HAMBURG GmbH
 Am Zollhafen 12
 20539 Hamburg

Baumaßnahme:
 Georgswerder Kirchenwiese

Leistungsphase:

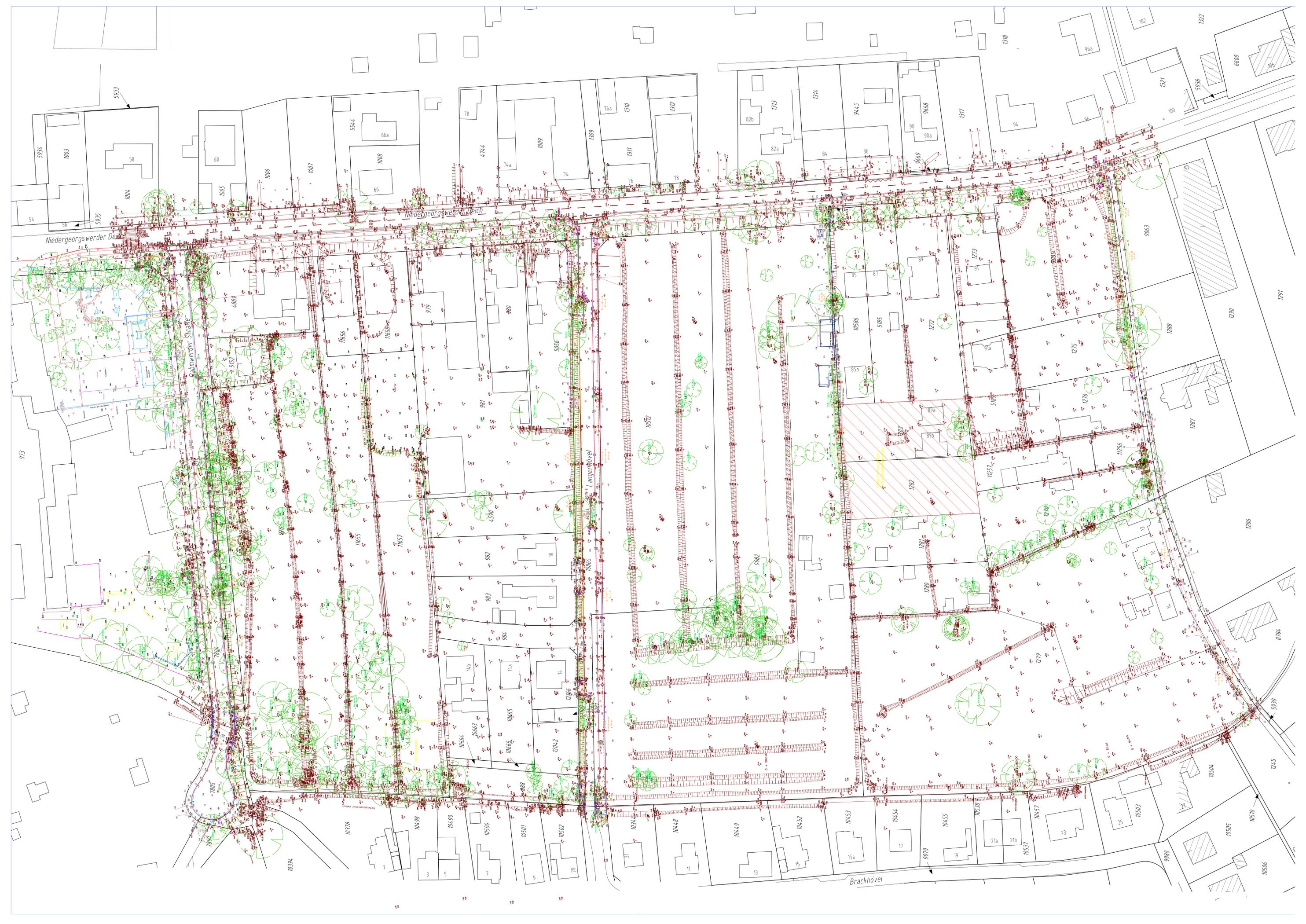
Planinhalt:
 Lageplan - Übergabehöhen Stand: Juni 24

Planverfasser:
 Rödingsmarkt 43
 20459 Hamburg
 Tel. 040/430950-0
 info@mplusw.de

Datename	Maßstab	Bearbeitet	Datum	Name
	1:500	01.07.2024	01.07.2024	wh
		Gezeichnet	01.07.2024	mü
		Geprüft	01.07.2024	su

Wiedergabe sowie Vervielfältigung dieses Dokuments, Verwertung und Mitteilung seines Inhalts sind verboten, soweit nicht ausdrücklich gestattet. Zuwiderhandlungen verpflichten zu Schadenersatz. Alle Rechte für den Fall der Patent-, Gebrauchsmuster- oder Geschmackschutzverletzung vorbehalten.





ANLAGE 13 – GUTACHTEN GRUNDSTÜCKSBEDINGTE MEHRKOSTEN

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

Per E-Mail: Michael.Baasch@IBA-Hamburg.de

IBA Hamburg GmbH
Herrn Baasch
Am Zollhafen 12

20539 Hamburg

Proj.Nr. 9663
12.06.2024
Sr/he

Projekt: Georgswerder Kirchenwiese, 21109 Hamburg

Betreff: Ermittlung von grundstücksbedingten Mehrkosten
für Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke

STELLUNGNAHME

1. Veranlassung

Die IBA Hamburg GmbH realisiert im Plangebiet der 'Georgswerder Kirchenwiese' den Neubau eines Wohngebietes. Aufgrund der im Marschgebiet anstehenden Weichschichten werden Sondergründungen erforderlich, die zu erhöhten Baukosten führen. Die Kaufpreise für die Einfamilienhaus- und Doppelhausgrundstücke wurden anhand der Bodenrichtwerte ermittelt. Nachzuweisende und anerkannte grundstücksbedingte Mehrkosten - darunter fallen Kosten für eine Pfahlgründung bei einer Einfamilienhausbebauung - können vom Kaufpreis abgezogen werden.

Unser Büro wurde von der IBA beauftragt, die Baugrundverhältnisse im Plangebiet zu bewerten, Angaben zu möglichen Gründungsvarianten zu machen und daraus die Mehrkosten gegenüber üblichen Flachgründungen abzuleiten. Die Ergebnisse sind der vorliegenden Stellungnahme zu entnehmen.

2. Plangebiet / Bebauung

Das Neubaugebiet 'Georgswerder Kirchenwiese' befindet sich in Hamburg-Wilhelmsburg zwischen der Rahmwerder Straße im Norden, der Buschweide im Süden, dem Niedergeorgswerder Deich im Osten und der Brackwettern im Westen. Der Langenhövel verläuft in West-Ost-Richtung durch das Plangebiet, in dem durch die IBA neue Erschließungsstraßen erstellt wurden (s. Abb. 1).

Geplant ist ein Allgemeines Wohngebiet, in dem mehrheitlich zweigeschossige Einfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie Reihenhauszeilen, ggf. mit Staffel- bzw. ausgebautem Dachgeschoss, errichtet werden sollen. Randlich werden örtlich auch Mehrfamilienhäuser in drei- bis viergeschossiger Bauweise errichtet.

Die Gebäude werden vor dem Hintergrund der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet wohl weitestgehend ohne Kellergeschoss ausgebildet, da vorliegend mit deutlich erhöhten Kosten zur Bauausführung und Gebäudeabdichtungen zu rechnen wäre.

3. Geologie / Hydrologie

Geologisch gesehen liegt Wilhelmsburg in Mitten des Elbe-Urstromtals, das sich im Spätpleistozän durch das in Richtung der Nordsee abfließende Schmelzwasser des rückweichenden Inlandeises gebildet hat und in dem sich im gegenwärtigen Holozän die Elbe ausgebildet hat. Der mäandrierende Flusslauf hat in seinem Niederungsgebiet über die Jahrtausende hinweg teils mächtige organische Weichschichten aus Schlick, Klei und Torf sowie deren Mischformen abgelagert, die in Wechsellagerung mit fluviatilen Sanden anstehen. Im Rahmen der Stadtentwicklung werden diese natürlichen Böden mit anthropogenen Auffüllungen überschüttet, um die Flächen gegenüber den Wasserständen aufzuhöhen und ihre Tragfähigkeit zu verbessern.

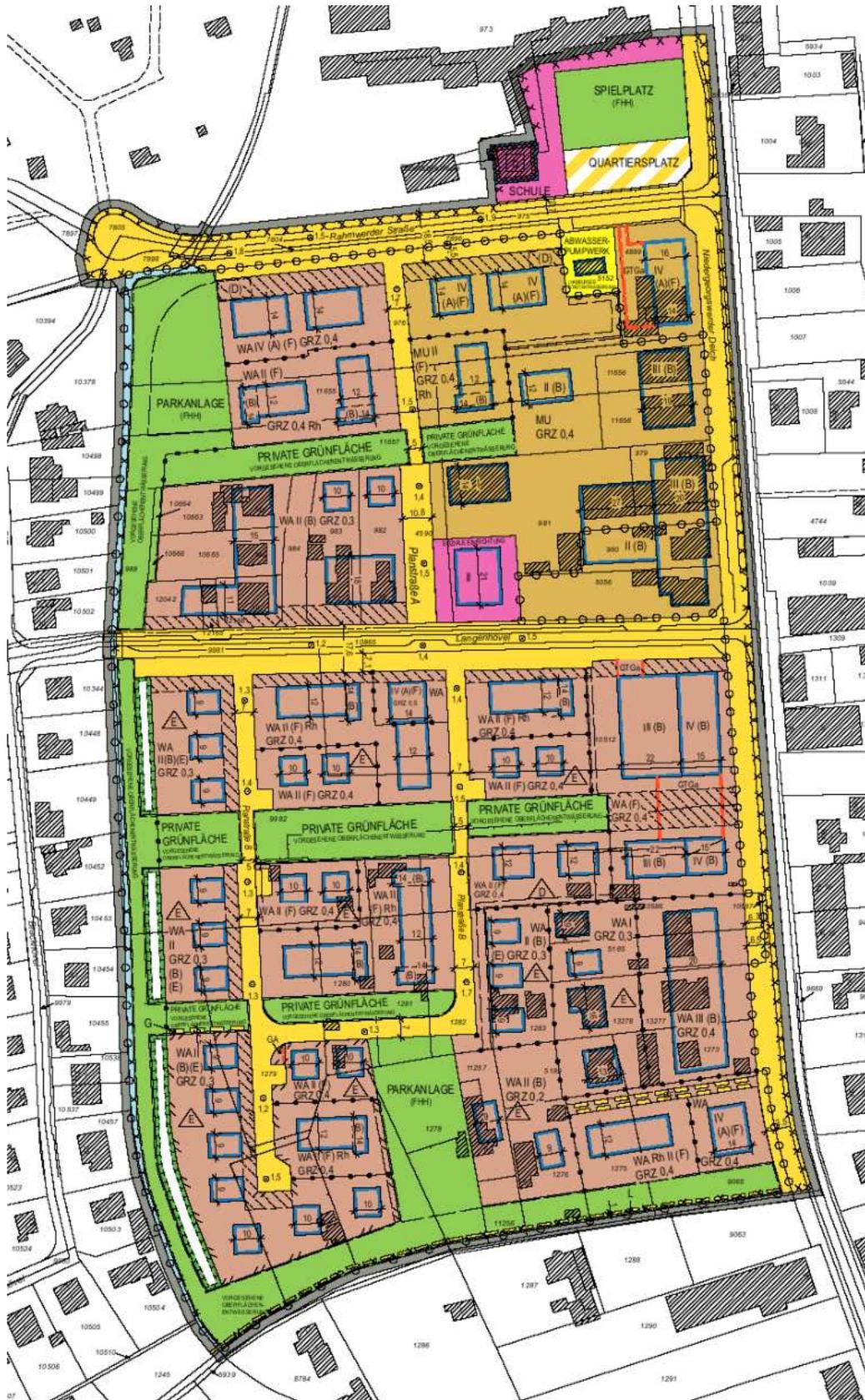


Abb. 1: Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 (FHH)



Abb. 2: Elbeästuar mit den heutigen Gewässerverläufen und seinen organischen Weichschichtablagerungen

Wilhelmsburg wird in allen Richtungen durch die Hamburger Hauptdeichlinie gegenüber Sturmfluten in der Norder- und Süderelbe geschützt. Infolge der flächenhaft anstehenden, sehr schwach durchlässigen Weichschichten kann das anfallende Niederschlagswasser nicht zur Tiefe versickern.

Die Flächen werden daher seit je her durch zahlreiche Wettern mit Sperr- und Pumpenwerken entwässert. Das örtliche Grabensystem wird in Richtung der weiter westlich verlaufenden Brackwettern mit Anschluss an die Hövelwettern trocken gehalten. Das Stauziel liegt bei etwa $\pm 0,0$ mNHN, kann sich nach den Berechnungen der Melchior + Wittpohl Ingenieurgesellschaft aber vorübergehend bis auf rd. $+1,0$ mNHN einstauen, sodass auch in den Baufeldern des Plangebietes vorübergehend erhöhte Stauwasserstände auftreten können.

4. Örtliche Schichtenfolge im Plangebiet

Allgemeines

Zur Beurteilung der Baugrundverhältnisse im Plangebiet stehen uns folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Daten aus dem Geoportal Hamburg
- Übergeordneter Geotechnischer Bericht für die Erschließung des Projektgebiets vom 26.08.2019 (Melchior + Wittpohl)
- Projektspezifische Baugrundgutachten für einzelne Gebäude im Bereich der Baufelder GW-04 EH-02 und EH-03, GW-05 EH-04, GW-10 EH-08 bis EH-10, GW-11 EH-13, EH-14 und EH-18 (Erwatec, Clayton, KsC)
- Eigene Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen für Gebäude in den Baufeldern GW-07 MFH-03, GW-09 RH-04 und GW11 RH*05 (BMP)

Schichtenfolge

Zuoberst stehen im Plangebiet die **Sandauffüllungen** der IBA an, die zunächst zur Vorbelastung der neuen Anliegerstraßen dienten und im Folgenden in die Baufelder verschoben wurden, um diese aufzuhöhen. Dabei handelt es sich überwiegend um schluffarme Liefersande (Fl-Material, LAGA-Klasse Z0). Die Sandauffüllungen weisen je nach Relief der ehemaligen Geländeoberflächen Dicken von rd. 1,0 m ($\pm 0,5$ m) auf.

Darunter folgen zumeist noch **Auffüllungen** aus früheren Zeiten mit unterschiedlichen Böden (Sande, Oberböden, Lehm, etc.) und zumeist nur geringen Schichtdicken.

Ab der ursprünglichen Geländeoberfläche (ca. ± 0 mNHN $\pm 0,5$ m) des zu Beeten und Beetgräben profilierten Marschlandes folgen die **holozänen Auesedimente** in einer inhomogenen Wechsellagerung aus organisch durchsetzten Sanden, die **Klei- und Torfschichten** von wenigen Dezimetern bis mehreren Metern Dicke enthalten und zumeist nur locker bis sehr locker gelagert sind. Die organischen Böden reichen im Plangebiet bis in Tiefen zwischen $-3,0$ mNHN bis $-8,0$ mNHN (ca. 4 m bis 9 m unter GOK), teilweise mit mehreren Metern Unterschied selbst auf den einzelnen Baufeldern.

Zur Tiefe folgen **pleistozäne Schmelzwassersande** mitteldichter bis dichter Lagerung, die i.d.R. den für Gründungspfähle ausreichend tragfähigen Horizont ($q_c \geq 10$ MN/m²) darstellen.

Im Liegenden steht **Geschiebemergel** an, der im Plangebiet zzt. nur vereinzelt ab Tiefen zwischen rd. 15 m bis 20 m unter GOK erbohrt wurde.

Auswertung Baugrundaufschlüsse

Problematisch bei der Auswertung der vorliegenden Baugrundgutachten und Baugrundaufschlüsse ist, dass diese zumeist nur auf Grundlage von Kleinrammbohrungen basieren, mit denen zwar die etwaige Schichtenfolge erkundet werden kann, nicht aber die Lagerungsdichte der anstehenden Sande und somit der Übergang zwischen den gering tragfähigen holozänen Böden und den gut tragfähigen Schmelzwassersanden. Teilweise reichen die Aufschlüsse auch nicht tief genug, um diese sicher zu erreichen.

Auch mit Hilfe von Rammsondierungen, die in der Regel zur Überprüfung der Lagerungsdichte von nicht bindigen Böden ausgeführt werden, können die organischen Einlagerungen häufig nicht eindeutig von den gut tragfähigen Sanden abgegrenzt werden.

Aus diesem Grund sind zur Erkundung der Baugrundverhältnisse vorliegend insbesondere elektrische Spitzendrucksondierungen nach DIN EN ISO 22476-1 zu empfehlen, um die Tragfähigkeit des Baugrundes einschätzen zu können. Durch die horizontierte Aufzeichnung des Spitzendruckes und der lokalen Mantelreibung sowie des daraus abgeleiteten Reibungsverhältnisses können die Tragfähigkeiten in Kombination mit den direkten Schlüsselbohrungen optimal abgebildet werden.

Die Abbildungen 4 bis 6 stellen auszugsweise die Ergebnisse von Spitzendrucksondierungen dar, die von uns in den untersuchten Baufeldern im Plangebiet neben Kleinrammbohrungen niedergebracht wurden. Deutlich zu erkennen sind darin, die vergleichsweise gering tragfähigen Sandhorizonte, die häufig deutlich tiefer reichen, als die darin angetroffenen kompakten Weichschichteinlagerungen sowie die teils starken Unterschiede in der Tiefenlage der gut tragfähigen Sandhorizonte.

5. Gründungsvarianten

5.1 Allgemeines

Bei den vorliegenden Baugrundverhältnisse ist i.d.R. eine Sondergründung zu empfehlen, da die gering tragfähigen organischen Weichschichten mittel bis langfristig zu Setzungen und Schiefstellungen führen können, die die Gebrauchstauglichkeit der Objekte einschränken, in besonderen Fällen ggf. sogar deren Standsicherheit gefährden können.

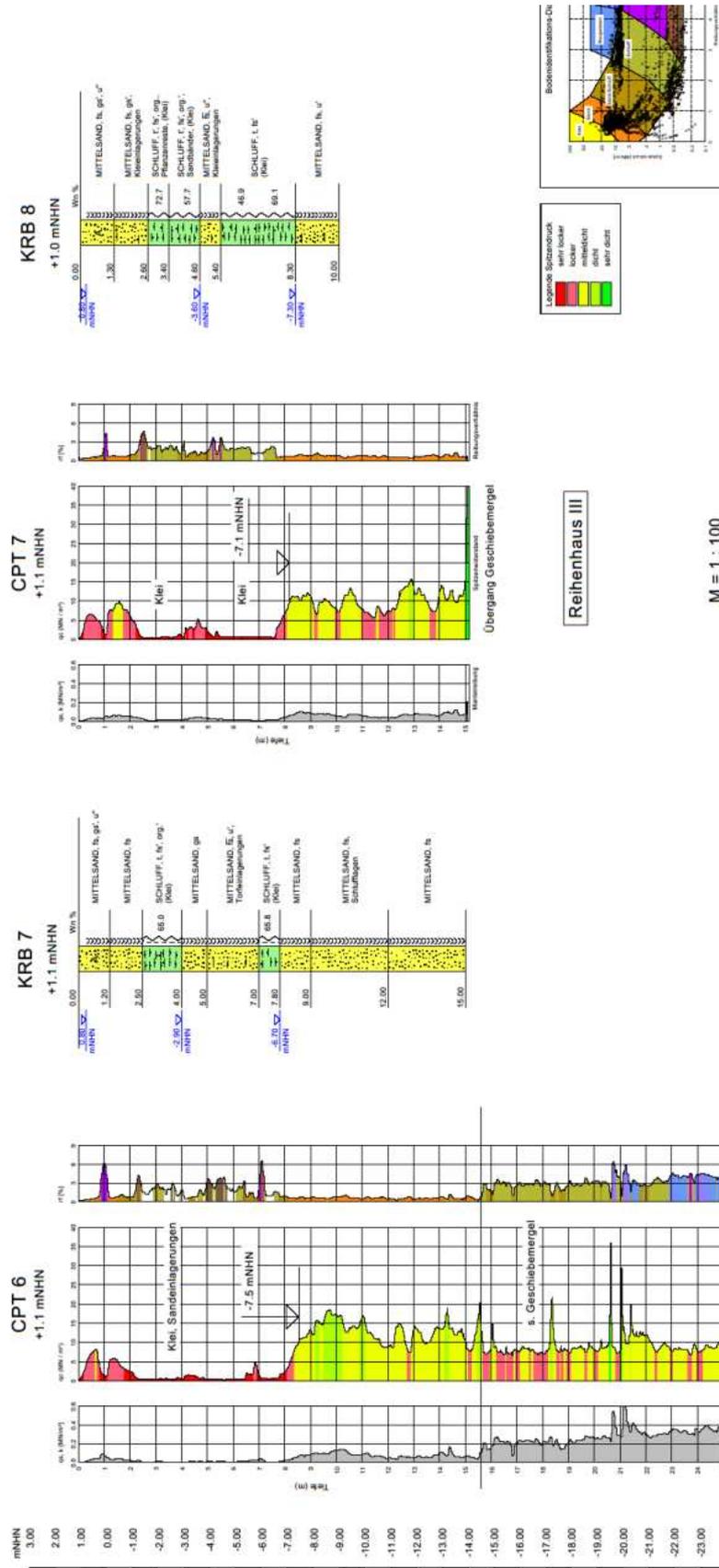


Abb. 4: Auszug Baugrunduntersuchungen GW-11 RH05

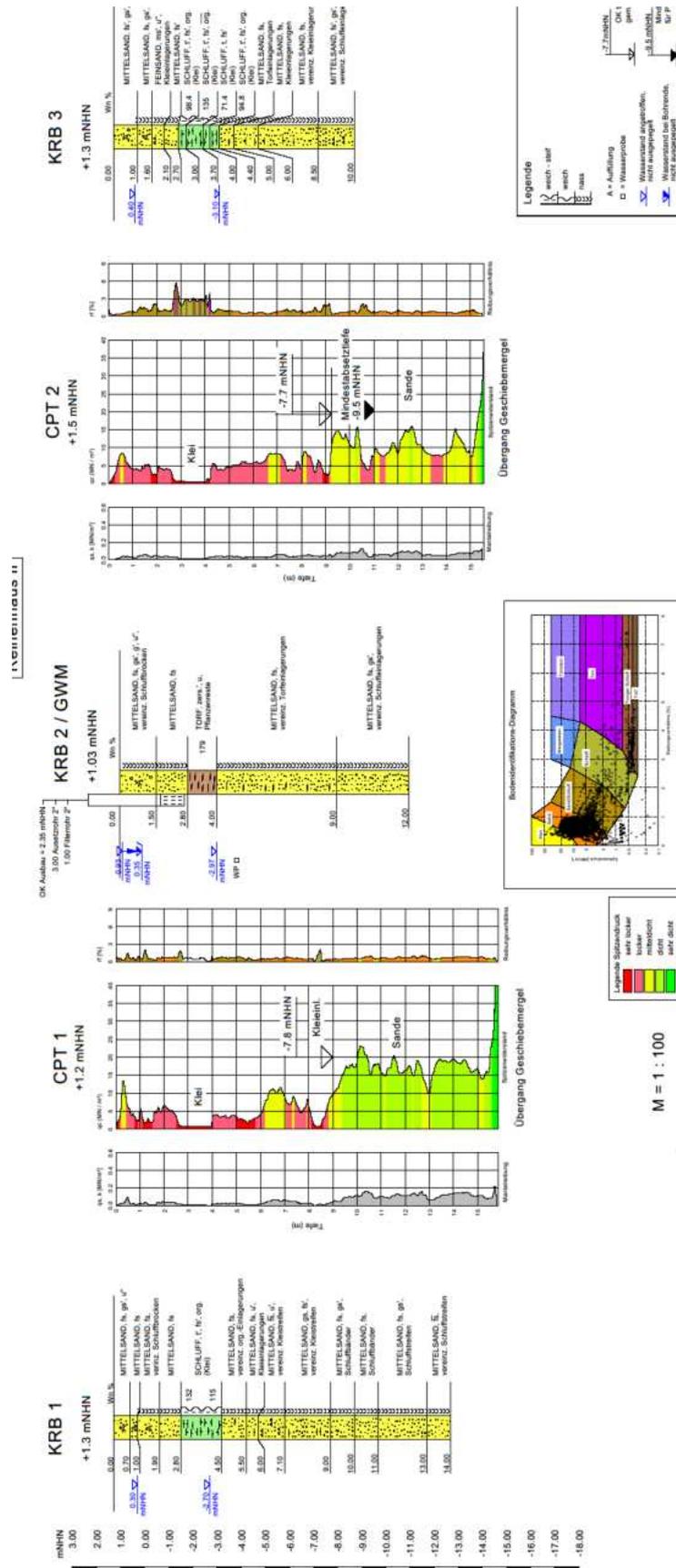


Abb. 5: Auszug Baugrunduntersuchungen GW-09 RH04

5.2 Gründungsvarianten

Eine Flachgründung ist u.E. nur in besonderen Einzelfällen möglich, wenn:

- die organischen Weichschichten und gering tragfähigen Sande im Baufeld nur geringe Tiefen und Dicken aufweisen sowie relativ gleichmäßig aufgebaut sind,
- eine leichte Konstruktion geplant ist,
- eine besonders ausgesteifte Gründung und Konstruktion vorgesehen wird,
- die resultierenden Setzungen und Verformungen in Kauf genommen werden.

Ein Bodenaustausch der zumeist bis in Tiefen von $\geq 5,0$ m unter GOK anstehenden Weichschichten wird im Lastausstrahlungsbereich der Fundamente wirtschaftlich nicht durchführbar sein, u.a. da dieser im Druckausstrahlungsbereich vorzunehmen ist und bereits in das Grundwasser reicht (Standicherheit/Wasserhaltung).

Denkbar ist grundsätzlich eine Vorbelastung des Baugrundes durch eine Auflasthalde von ca. 2 m bis 3 m Höhe (ähnlich wie es für die Straßen vorgenommen wurde). Die Vorbelastung ist aber zeitbedürftig (dauert Monate bis Jahre) und ebenfalls kostspielig, da das Material angefahren, vorgehalten und schließlich wieder abgefahren werden muss sowie im Regelfall eine gutachterliche Begleitung erforderlich wird. Dabei sind Setzungseinflüsse bis über die Grundstücksgrenzen hinaus möglich und es wird lediglich ein gewisser Setzungsanteil vorweggenommen, sodass das langfristige Setzungsrisiko lediglich reduziert aber nicht vollständig ausgeräumt wird.

Gleichen Falls gibt es eine Reihe von Baugrundverbesserungsmaßnahmen, beispielsweise mit säulenartigen Traggliedern unter Lastverteilungsschichten, die sich in der Regel aber erst bei größeren Bauvorhaben gegenüber einer konventionellen Tiefgründung rechnen.

Wir haben unseren Bauherrn im vorliegenden Plangebiet jeweils eine Tiefgründung auf Pfählen empfohlen, die wir in Abwägung der Kosten und Risiken als wirtschaftlichste Gründungsvariante ansehen, um das Setzungsrisiko zu minimieren.

5.3 Pfahlgründung

Für die Tiefgründung der zwei- bis dreigeschossigen Einfamilien- und Doppelhäusern empfehlen sich Pfähle, die mit kleinem Gerät hergestellt werden können, da die Baustelleneinrichtungskosten im Falle anzumeldender Schwertransporte sonst deutlich zunehmen, was sich bei den geringen Pfahlmengen und -längen nicht rechnet.

Es eignen sich daher insbesondere kleinere Vollverdrängungsbohrpfähle (VVB-Pfähle) nach DIN EN 12699 mit Durchmessern von $D_s/D_b = 38/45$ cm oder $32/38$ cm, u.U. noch Mikropfähle nach DIN EN 14199 im Durchmesser um $D_s \approx 200$ mm.

Mit beiden Verfahren können im vorliegenden Baugrund Pfähle mit gebräuchlichen Pfahlwiderständen von $R_d = 700$ kN hergestellt werden, die geräusch- und erschütterungsarm in den Baugrund eingebracht werden können.

Dabei sind die Kosten für die Mikropfähle im Pfahlmeter zumeist etwas höher und es kommen tendenziell größere Einbindelängen zum Tragen, jedoch braucht ggf. keine zusätzliche Bohrebene (Schottertragschicht) angeordnet werden, da die Geräte z.T. noch leichter sind und nicht mit Betonfahrzeugen beschickt werden müssen (Verpresseinrichtung).

Folgende Kosten sind auf Grundlage einer aktuellen Preisanfrage für eine Gründung mit kleineren VVB-Pfählen zu berücksichtigen:

- Statik	ca.	500 €/Gebäude
- Baustelleneinrichtung	ca.	10.000 €/Baustelle
- Einmessen der Pfahlstandorte	ca.	500 €/Einsatz
- Kosten der Pfahlherstellung	ca.	100 €/lfdm
- Verlorene Spitze	ca.	125 €/Stück
- Kappen der Pfähle	rd.	100 €/Pfahl

Die aufgeführten Kosten verstehen sich als Brutto-Beträge (einschl. MwSt); Bauwasser und Baustrom sind bauseits zu stellen. Für das Herstellen einer ausreichend tragfähigen Bohrebene mit einer etwa 30 cm dicken Tragschicht sind Kosten von etwa 20 €/m² zu kalkulieren.

Erfahrungsgemäß kommen für ein rd. 100 m² großes, zwei- bis dreigeschossiges Gebäude etwa 8-12 Pfähle (i.M. 10 Pfähle) zur Ausführung. Rechnerisch ist unter Zugrundelegung einer für Wohngebäude üblichen Geschossflächenlast von 15 kN/m² zzgl. Sohle mit einer Gesamtflächenlast von rd. 35 kN/m² bis 50 kN/m² zu rechnen. Bei einer etwaigen Grundfläche von rd. 100 m² beträgt die mittlere Gebäudelast in etwa $F_k = 4.250 \text{ kN}$ ($F_d = \approx 6.000 \text{ kN}$). Bei rechnerischen Pfahlwiderständen von rd. $R_d = 700 \text{ kN/m}^2$ werden entsprechend rd. 10 Pfähle erforderlich, die geometrisch unter den wesentlichen Lastpunkten der Gebäude anzuordnen sind.

Auf Grundlage der o.a. Tiefenlage organischer Weichschichten und des auf rd. +1,0 mNHN aufgehöhten Geländes rechnen wir mit erforderlichen Pfahllängen von etwa 8,0 m bis 12,0 m (lokal $\pm 2,0 \text{ m}$), i.M. ca. 10,0 m.

Unter Heranziehung der o.a. Preise ergeben sich für die Pfahlgründung eines rd. 100 m² großen Einfamilienhauses Mehrkosten von etwa

25.000 € (einschließlich Bohrebene, ca. 250 €/m²) gegenüber einer konventionellen Flachgründung.

Für Doppelhäuser mit einer Grundfläche von rd. 150 m² belaufen sich die Mehrkosten einer entsprechenden Tiefgründung auf rd. 32.500 € (ca. 215 €/m²).

Nennenswerte Mehrkosten für das Pfahlbalkenrost oberhalb der Gründungspfähle ergeben sich gegenüber einer sonst erforderlichen Flachgründung mit konventionellen Einzel- und Streifenfundamenten und einer Sohle i.d.R. nicht. Sie können daher vernachlässigt werden.

5.4 Ergänzende Hinweise

Für unsere Kostenermittlung haben wir mit einigen der hiesigen Pfahlherstellern gesprochen. Dabei deutete sich an, dass der Bieterkreis, der sich auf entsprechend kleine Baufelder spezialisiert hat, relativ klein ist. Die meisten Pfahlanbieter kommen im Grunde genommen erst wieder in Frage, wenn sich der Leistungsumfang erhöht, beispielsweise wenn mehrere Baufelder nacheinander abgearbeitet werden können, da sich die erhöhten Kosten für die Baustelleneinrichtung erst dann hinsichtlich der preisgünstigeren Pfahlherstellung (75-85 €/m) mit den entsprechend leistungsstärkeren Bohrgeräten rechnen.

Grundsätzlich können im Wettbewerb natürlich auch andere Pfahlhersteller oder Pfahlssysteme ähnlich wirtschaftlich sein, wie das von uns zugrunde gelegte/empfohlene.

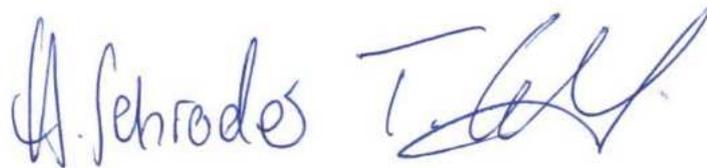
Die vorliegende Stellungnahme ersetzt nicht die objektspezifischen Baugrunduntersuchungen und Gründungsbeurteilungen für die einzelnen Baumaßnahmen. Dabei empfehlen wir aus o.g. Gründen aber auch

die Ausführung von Spitzendrucksondierungen vorzusehen. Hinsichtlich des inhomogenen Schichtenaufbaus sollten Aufschlüsse an allen Gebäudeecken, bei größeren Objekten auch dazwischen (max. Abstände ca. 15 m) erfolgen. Die Aufschlüsse müssen mindestens bis in den tragfähigen Baugrund (empf. ≥ 10 m) reichen, bei erforderlichen Pfahlgründungen bis in ausreichende Tiefe unter dem Pfahlfuß (empf. ≥ 15 m).

Sollen trotz der organischen Weichschichten Flachgründungen ausgeführt werden, ist eine detaillierte Setzungsanalyse und Abstimmung mit dem zuständigen Tragwerksplaner zu empfehlen und eine möglichst steife Gründung vorgesehen werden. Dabei ist grundsätzlich mit erhöhten, auch langfristig anhaltenden Setzungen (Kriechsetzungen) und Verformungen ggf. Schiefstellungen zu rechnen, die u.U. die Gebrauchstauglichkeit der Objekte einschränken können (z.B. klemmende Türen, feinere Risse, etc.).

BURMANN, MANDEL + PARTNER

Beratende Ingenieure für Geo- und Umwelttechnik



Sr/he

ANLAGE 14 – FRAGEN UND ANTWORTEN AUSSCHREIBUNG 2023

Einfamilienhausgrundstück in Georgswerder

FRAGESTELLUNGEN UND ANTWORTEN

Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in Georgswerder-Kirchenwiese

INHALTSÜBERSICHT

1. Allgemeine Hinweise
2. Fragestellungen und Antworten
 - Themenkomplex Ausschreibung / Formulare
 - Themenkomplex Bewerbungsverfahren
 - Themenkomplex Bewertungskriterien
 - Themenkomplex Finanzierung
 - Themenkomplex Prozess / weiteres Vorgehen / Zeitplanung
 - Themenkomplex Bauen / Fassaden
 - Themenkomplex Nachhaltigkeit und Energie
 - Themenkomplex Privater Freiraum
 - Themenkomplex Landschaftsfinger
 - Themenkomplex Baurecht / Bebauungsplan / HBauO / BauNVO
 - Themenkomplex Georgswerder und Umgebung
 - Themenkomplex Sonstiges

1. Allgemeine Hinweise

- Eine Finanzierungsvorabzusage ist zwingend mit der Bewerbung einzureichen. Hierbei muss der Musterfinanzierungsnachweis (Anlage 2) allerdings nicht zwingend verwendet werden. Die Kreditinstitute stellen häufig ihren eigenen Nachweis aus. Dieser wird für die Finanzierungsvorabzusage akzeptiert, sofern die Gesamtfinanzierungssumme, Stempel der Bank und die Originalunterschrift eines Bankmitarbeitenden enthalten sind. Der Musterfinanzierungsnachweis dient als Information über den erforderlichen Inhalt.
- Auf dem Bewerbungsformular ist unter den persönlichen Angaben Platz für zwei finanzierende Personen. Bei mehr als zwei Personen bitten wir Sie, die Angaben der weiteren Personen daneben oder auf der Rückseite des Formulars zu vermerken. Wichtig ist, dass alle finanzierenden und somit kaufenden Personen angegeben werden.
- Das Bewerbungsformular ist von allen finanzierenden Personen zu unterzeichnen.
- Es gibt eine Ausschreibungsunterlage (Exposé) plus Anlagen, in der alle angebotenen Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke enthalten und in denen alle Informationen und Bewerbungsvorgaben für alle Grundstücke zu finden sind. Diese Ausschreibungsunterlage sowie die Anlagen können auf der IBA-Homepage ([Link](#)) auf den jeweiligen Seiten der einzelnen Grundstücke aufgerufen und heruntergeladen werden (Beispiel [GW-10 DH-09](#)).

2. Fragestellungen und Antworten

Themenkomplex Ausschreibung / Formulare

1. Wo ist das Gestaltungshandbuch zu finden?

Das Gestaltungshandbuch wurde zusammen mit den anderen Anlagen auf der Homepage der IBA Hamburg veröffentlicht (beispielsweise hier: [Link](#) zur Grundstücksseite GW-10 DH-09, auf der der zip-Ordner „Georgswerder Grundstücksausschreibung EH DH Anlagen“ heruntergeladen werden kann).

Themenkomplex Bewerbungsverfahren

2. Die Bewerbungen werden erst nach dem Fristablauf im September beantwortet, richtig?

Ja. Die Bewerbungsfrist läuft bis zum 6. September 2023, 12:00 Uhr. Danach werden die vollständig und fristgerecht eingegangenen Bewerbungen ausgewertet. Es spielt demnach keine Rolle, ob Sie sich jetzt oder erst Anfang September bewerben. Solange Sie sich vor Ablauf der Frist bewerben und Ihre Unterlagen vollständig einreichen, werden Sie bei der Auswertung berücksichtigt.

3. Erhalten die Bewerber nach Eingang der Bewerbung bei der IBA eine Bestätigung, dass die Unterlagen eingegangen und vollständig sind?

Ja. Die Bewerber:innen erhalten nach Eingang eine Bestätigung per Mail, dass die Unterlagen eingegangen und vollständig sind. Sofern die Unterlagen unvollständig sind, wird ein Hinweis auf die fehlenden Unterlagen bzw. Angaben beigefügt.

4. Gibt es Vor- oder Nachteile, weniger oder mehr Grundstücke auszuwählen?

Es empfiehlt sich für alle Grundstücke, die für Sie in Frage kommen, einen Rang zu vergeben. Allerdings ist es ratsam, sich nur auf die Grundstücke zu bewerben, an denen Sie wirklich Interesse haben. Hieraus ergibt sich die für Ihre Bewerbung optimale Anzahl an auszuwählenden Grundstücken.

5. Darf generell kein anderes Wohneigentum als Kapitalanlage vorhanden sein?

Es darf kein anderes Wohneigentum vorhanden sein. Die Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke in Georgswerder werden ausschließlich an Eigennutzer:innen und mit dem Ziel der Eigentumbildung vergeben. Falls bereits Eigentum (zur Eigennutzung oder als Kapitalanlage) vorhanden ist, so ist dieses bis zur Beurkundung des Kaufvertrages über ein hier angebotenes Grundstück in Georgswerder zu veräußern. Die entsprechende Regelung ist auf den Seiten 19 und 20 der Grundstücksausschreibung zu finden.

6. Steht eine Auflassungsvormerkung für Wohnungseigentum einer Bewerbung für die Einfamilienhausgrundstücke in Georgswerder entgegen oder ist das kompatibel?

Eine Auflassungsvormerkung geht im Regelfall mit einer Eigentumsumschreibung einher, sodass die Absicht Eigentum zu besitzen gegeben ist. Daher ist die Auflassungsvormerkung und der Eigentumsbesitz in diesem Fall gleich zu setzen (siehe Antwort zu Frage 5).

7. Zu welchem Zeitpunkt müsste aktuelles Eigentum veräußert werden?

Aktuelles Eigentum ist im Regelfall bis zur Beurkundung des Kaufvertrages über ein hier angebotenes Grundstück in Georgswerder zu veräußern. Damit Zwischenlösungen während der Bauphase vermieden werden können, wird im Einzelfall über den konkreten Zeitpunkt entschieden.

8. Kann man beim Antragsverfahren unterstützt werden (beispielsweise durch einen Anwalt)?

Sie können sich selbstverständlich bei der Antragstellung unterstützen lassen. Es ist jedoch wichtig, dass Sie das Bewerbungsformular persönlich unterzeichnen, wenn Sie auch selbst das Grundstück erwerben wollen.

Themenkomplex Bewertungskriterien

Bewertungskriterium „Anzahl der Personen im Haushalt“:

9. Ist hiermit die Anzahl des aktuellen Haushaltes gemeint oder die Anzahl der Personen, die als Haushalt im Gebiet einziehen werden?

Es wird die Personenanzahl bewertet, die in den künftigen Haushalt im neuen Wohngebiet Georgswerder-Kirchenwiese einziehen wird.

10. Falls damit die Personenanzahl für den zukünftigen Haushalt im Gebiet gemeint ist – benötigen Sie alle einzelnen Meldebescheinigungen aller Personen zusätzlich zu der Eigenerklärung?

Falls die Personenanzahl des künftigen Haushaltes vom aktuellen Haushalt abweicht, füllen Sie bitte die Eigenerklärung aus. Bitte reichen Sie auch alle Meldebescheinigungen ein. Dies ist auch für das Kriterium „Hauptwohnung in Hamburg“ relevant. Denn für jede frei werdende Wohnung in Hamburg gibt es Punkte.

11. Falls damit die Personenanzahl für den zukünftigen Haushalt im Gebiet gemeint ist – benötigen Sie alle aktuellen Mietverträge?

Wenn die Personenanzahl des künftigen Haushaltes vom aktuellen Haushalt abweicht, benötigen wir alle aktuellen Mietverträge. Dies ist für das Kriterium „Familiengerechte Wohnung“ relevant, da hierüber das Verhältnis von Zimmer zu Personenanzahl bewertet werden kann.

12. Wie gehen Mehrlingsschwangerschaften in die Bewertung ein?

Die Punktevergabe erfolgt pro Person. Bei Mehrlingsschwangerschaften gibt es demnach für jedes ungeborene Kind Punkte. Ein entsprechender Nachweis ist einzureichen.

13. Wie fließt die Zusammenlegung von Haushalten in die Bewertung ein?

Es wird die Personenanzahl bewertet, die in den künftigen Haushalt im neuen Wohngebiet Georgswerder-Kirchenwiese einziehen wird. Bitte füllen Sie im Falle einer Zusammenlegung von Haushalten die Eigenerklärung aus (Anlage 4).

14. Sind spezielle Punkte vorgesehen für Bewerber, die in Hamburg geboren wurden?

Nein.

15. Vorhandene Wohnung nicht familiengerecht (Zimmerzahl < Personenzahl): Gilt dieses auch für Eigentumswohnungen in Eigennutzung und wenn ja, wie kann es nachgewiesen werden?

Im Falle einer Eigentumswohnung ist der Grundriss der Wohnung als Nachweis einzureichen. Dieser ist üblicherweise Anlage zum Kaufvertrag bzw. Bestandteil im Exposé des Wohnungsangebots gewesen.

Bewertungskriterium „Lebensschwerpunkt und Wohnverhältnisse“:

16. Bzgl. der Zusatzpunkte bei mehr als einer Person: Ist hier nur der Arbeitsplatz gemeint oder beziehen sich die Zusatzpunkte auch auf das Kriterium „Hauptwohnung in Hamburg“?

Die Zusatzpunkte beziehen sich nur auf den Arbeitsplatz. Bei dem Kriterium „Hauptwohnung in Hamburg“ geht es darum, dass eine Wohnung in Hamburg frei wird. Diese Tatsache ist zunächst unabhängig von der Personenanzahl im Haushalt.

Bewertungskriterium „Gesundheitliche Beeinträchtigung und Behinderungen“:

17. Ist es möglich mit einer pflegebedürftigen Person, die nicht im aktuellen Haushalt lebt, in das neue Gebiet zu ziehen (zukünftiger Haushalt)? Wird dies in der Bepunktung mitberücksichtigt? Inwiefern besteht die Möglichkeit dies nachzuweisen, da in der Eigenerklärung nur eine Anzahl gefragt ist?

Für die Bewertung ist der zukünftige Haushalt im neuen Wohngebiet Georgswerder-Kirchenwiese maßgebend. Umfasst dieser Haushalt eine pflegebedürftige Person, dann wird dies in der Punktevergabe berücksichtigt. Die gesundheitlichen Beeinträchtigungen und Behinderungen werden über den Schwerbehindertenausweis bzw. durch die Bescheinigung der Pflegekasse nachgewiesen. Die schwerbehinderten bzw. pflegebedürftigen Personen müssen dauerhaft im Haushalt leben. Dies ist über die Meldebescheinigung bzw. die Eigenerklärung nachzuweisen. Wenn Sie bei abweichender Haushaltsgröße die Eigenerklärung ausgefüllt haben, reichen Sie bitte auch alle relevanten Meldebescheinigungen ein.

18. Gemäß Bewertungskriterien wird eine Beeinträchtigung ab einem Grad der Behinderung ab 70 bewertet. Werden geringere Beeinträchtigungen berücksichtigt?

Nein.

Themenkomplex Finanzierung

19. Entspricht das auf Seite 19 im Exposé angegebene Rechenbeispiel zur Summe der Finanzierungsvorabzusage dem „einzugsfertigen“ Gesamtpaket inkl. allen Nebenkosten?

In dem angegebenen Rechenbeispiel sind alle Nebenkosten enthalten. Die Finanzierungsvorabzusage dient uns als Nachweis, dass Sie sich bereits mit der Finanzierung auseinandergesetzt haben. Die tatsächliche Gesamtsumme des „einzugsfertigen“

Gesamtpaketes ist u.a. abhängig von den finalen Baukosten des Gebäudes inkl. Innenausbau. Wir empfehlen, vorab Informationen bei Baufirmen oder Architekturbüros zu den möglichen Kosten des Baus und den Baunebenkosten einzuholen.

20. Welche Nebenkosten sind mit den angegebenen 6% gemeint? Sind darin die Notarkosten, Gerichtskosten, Grunderwerbssteuer inkludiert?

Es handelt sich hierbei um die Kaufnebenkosten. Die Notarkosten, Gerichtskosten und die Grunderwerbssteuer sind darin enthalten.

21. Bei der Beispielrechnung wurden Baukosten in Höhe von 350.000 € für den Hausbau angenommen. Worauf basieren diese Kosten? Können auch andere Hausbaukosten für die Finanzierungsvorabzusage betrachtet werden?

Die angegebenen Baukosten in Höhe von 350.000 € für ein Einfamilienhaus sind eine grobe Angabe, die eine geschätzte Größenordnung abbildet und mindestens in der Finanzierungsvorabzusage berücksichtigt werden soll. Dies dient als erster Anhaltspunkt mit individuellem Spielraum. Die tatsächlichen Baukosten können davon abweichen. Dies gilt sowohl bei einer Bewerbung für ein Einfamilienhausgrundstück als auch bei einer Bewerbung für ein Doppelhausgrundstück.

Für die Finanzierungsvorabzusage ist mindestens die auf Seite 19 der Grundstücksausschreibung angegebene Gesamtsumme mit den Baukosten in Höhe von 350.000 € nachzuweisen. Eine höhere Summe wird selbstverständlich ebenfalls akzeptiert.

Dies gilt im Falle einer Bewerbung für ein Doppelhausgrundstück jeweils für jede sich bewerbende Partei.

22. Muss die Finanzierungsbestätigung von einem Kreditinstitut / Bank ausgestellt sein oder wird auch ein Kreditvermittler (z. B. Interhyp) akzeptiert?

Die Finanzierungsvorabzusage muss zwingend von einem Kreditinstitut oder einer Bank ausgestellt werden. Ein Kreditvermittler wird nicht akzeptiert.

23. Berechnen sich die Kaufnebenkosten anhand des Grundstückskaufpreises oder anhand des Haus- und Grundstückspreises?

Die 6 % Kaufnebenkosten berechnen sich anhand des Grundstückspreises und den Baukosten, d. h. die Nebenkosten ergeben sich anhand der Gesamtsumme. Ein Rechenbeispiel finden Sie auf Seite 19 der Grundstücksausschreibung.

24. Was sind die 2% Aufwandsbeteiligung?

Der Kostenbeitrag ist eine nicht kostendeckende Aufwandsbeteiligung für Beratungsleistungen und die Bereitstellung des Grundstücks.

25. Sind die Kosten für die Landschaftsfinger in der Finanzierungssumme (Rechenbeispiel auf Seite 19 der Ausschreibung) inkludiert oder fallen diese separat an?

Die Kosten für den Erwerb der Miteigentumsanteile an den Landschaftsfinger sind im Grundstückskaufpreis enthalten. Die laufenden Kosten für Pflege und Unterhaltung fallen separat an.

26. Kommen Kosten für den Straßenausbau auf die Käufer:innen zu?

Nein.

27. Muss auf der Finanzierungsvorabzusage ein Ausstellungsdatum angegeben sein?

Die Finanzierungsvorabzusage darf nicht älter als 6 Monate sein. Es muss daher zwingend ein Ausstellungsdatum angegeben werden.

28. Ist ein Zertifikat einer Bank über die Gesamtsumme des Bauvorhabens (Grundstück + Baukosten + Baunebenkosten) für die Bewerbung ausreichend?

Ein Zertifikat über die Gesamtsumme des Bauvorhabens ist ausreichend, sofern die Summe folgende Kostenpunkte beinhaltet: Grundstückkaufpreis + Baukosten in Höhe von mind. 350.000 € bei einem Einfamilienhausgrundstück + 15.000 € Baukostenzuschuss + 2% Aufwandsbeteiligung + 6 % Nebenkosten auf die Gesamtsumme.

29. In Ihrer Beispielrechnung wird angegeben, dass die Nebenkosten sich auf das Grundstück und die Baukosten beziehen. Ist das richtig und wenn ja warum? Laut meiner Informationen gilt, dass beim Kauf eines Grundstücks für das später ein Bauunternehmen mit dem Hausbau beauftragt wird das nicht mit dem Grundstücksverkäufer in Verbindung steht: nur für das Grundstück die Nebenkosten wie die (Grunderwerbsteuer, Notar u. Grundbuchkosten anfallen)

Richtig, die Nebenkosten beziehen sich auf die Gesamtsumme inklusive Grundstückskaufpreis und die Baukosten. Grund hierfür ist, dass die anfallenden Nebenkosten in der Finanzierung eher großzügiger berücksichtigt werden sollen, um eventuelle Mehrkosten abzudecken, auch wenn die Notar- und Gerichtskosten beispielsweise - wie von Ihnen richtig erwähnt - nur auf den Grundstückskaufpreis anfallen.

30. In der Beispielberechnung ist von 6% Nebenkosten die Rede, falls es sich um die Kaufnebenkosten handelt, ist mir nicht klar, wie sich diese zusammensetzen? Da in Hamburg 5,5% Grunderwerbssteuer + Notar ca. 1,7% + 0,5% Grundbucheintragung im Allgemeinen gelten. Damit komme ich auf Kaufnebenkosten von 7,7%. Das sind fast 2% Unterschied zu ihren Angaben - wie kommt das?

In der Fragestellung ist der Bezug lediglich der Kaufpreis für das Grundstück. Die Kaufnebenkosten würden dadurch einen weitaus geringeren Betrag ausmachen als die von uns benannten 6% auf den Gesamtfinanzierungsbedarf (siehe Antwort zu Frage 28). Darin sind die in der Fragestellung aufgeführten Prozentsätze enthalten.

31. Es gibt Informationen, dass das Grundstück nicht verkauft, sondern für 99 Jahre gepachtet wird, d.h. das Grundstück bleibt im Eigentum der Stadt Hamburg. Stimmt das? Gibt es eine Form der Erbpacht?

Die Grundstücke werden zum Kauf angeboten.

32. Im Exposé auf Seite auf Seite 31 steht: "Die Erschließungskosten sind mit dem Kaufpreis abgegolten. Dies beinhaltet den Baukostenzuschuss für die Herstellung des Trinkwassernetzes und den Sielanschluss bis auf das Grundstück." Ich verstehe das so, dass die Grundstückspreise als Kaufpreis bereits den Baukostenzuschuss von 15.000€ für die Wasserversorgung beinhalten. Ich bitte um eine kurze Klarstellung.

Der Baukostenzuschuss in Höhe von vorläufig 15.000 € ist nicht im Grundstückskaufpreis enthalten. Im Kaufvertrag werden die folgenden Bestandteile aufgenommen:

Grundstückskaufpreis + 2% Aufwandsbeteiligung + 15.000 € Baukostenzuschuss zur Trinkwasserversorgung und Sielanschlusskosten (vorläufiger Betrag)

Themenkomplex Prozess / weiteres Vorgehen / Zeitplanung

33. Wird es die Möglichkeit von der IBA Hamburg geben, sich nach dem Kauf mit den anderen Käufer:innen auszutauschen?

Die IBA Hamburg befürwortet den nachbarschaftlichen Austausch. Bereits in der Planungs- und Bauphase gibt es einen Mehrwert durch einen frühzeitigen Austausch der künftigen Eigentümer:innen. Im Zuge der Reservierungsvereinbarung wird dies von der IBA Hamburg angestoßen.

34. Falls wir die Zusage bekommen, das Grundstück zu reservieren, sind wir dann verpflichtet, es zu kaufen, oder behalten wir uns auch das Recht vor, abzulehnen?

Durch eine Zusage besteht noch keine Verpflichtung zum Kauf.

35. Wie lange wird es nach dem letzten Einreichungsdatum / Ausschreibungsende 06.09. dauern, bis man eine Antwort bekommt?

Die Auswertung wird ca. vier Wochen dauern.

Themenkomplex Bauen / Fassaden

36. Gibt es als Unterstützung eine Liste von möglichen Baufirmen, die zu dem IBA-Projekt Georgswerder und zu den (Gestaltungs-)Vorgaben & Baukosten passen und/oder empfohlen werden oder muss man sich komplett selbst um Baufirmen kümmern?

Wir geben bewusst keine Empfehlungen, da dies einer Bevorzugung einzelner Firmen gleichkommen würde. Sie müssen sich daher selbst ein geeignetes Unternehmen (Architekturbüro oder Baufirma) suchen.

37. Sind Einliegerwohnungen erlaubt?

In Teilbereichen des neuen Wohngebietes Georgswerder-Kirchenwiese sind Einliegerwohnungen erlaubt. Dies ist in der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 festgelegt – siehe § 2 Nr. 6 (Anlage 6).

38. Wie groß ist die Fläche für die Gebäude, d. h. die im Bebauungsplan vorgesehenen Baufenster?

Es sind Gebäude mit einer Grundfläche von max. 9x12m und 10x11m möglich.

39. Kann auf einem größeren Grundstück auch ein größeres Haus gebaut werden?

Die zulässigen Gebäudegrößen und Positionierungen sind im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 geregelt. Auf den größeren Grundstücken können demnach keine größeren Häuser errichtet werden.

40. Wie wirkt sich der erforderliche Schallschutz auf die Kosten für Fenster aus?

Der Schallschutz ist erforderlich, um trotz der Lärmquellen von Gewerbe, Industrie (Hafen) und Verkehr gesunde Wohnverhältnisse zu ermöglichen. Dies wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens untersucht.

Insbesondere zur Gewährleistung niedriger Innenraumpegel nachts in Schlafräumen sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies können beispielsweise Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder besondere Fensterkonstruktionen (u.a. sogenannte HafenCity-Fenster) sein. Durch diese erforderlichen Schallschutzmaßnahmen fallen Mehrkosten gegenüber Standardfenstern an.

41. Ist eine Gründung der Gebäude auf Pfählen erforderlich?

Die Fragestellungen zur Gründung der Neubauten auf den jeweiligen Baugrundstücken sind durch Baugrundgutachten im Zuge der Planung der Bauvorhaben durch alle Bauherr:innen zu klären. Aus Erfahrungen anderer Bauvorhaben auf Wilhelmsburg kann jedoch mitgeteilt werden, dass eine Gründung auf Pfählen voraussichtlich erforderlich sein wird.

42. Schreibt die IBA-Hamburg Architekturpläne vor? Wenn ja, sind diese änderbar?

Für das neue Wohnquartier gibt es ein Gestaltungshandbuch (siehe Anlagen zur Grundstücksausschreibung), das u.a. die einzuhaltenden Vorgaben aber auch wichtige Hinweise und Anregungen enthält. Darunter sind auch Auszüge der Vorgaben des maßgeblichen Bebauungsplans Wilhelmsburg 97 enthalten. Ein konkreter Architekturentwurf ist jedoch nicht vorgegeben.

43. Wie groß ist die max. Grundfläche des Carports / der Garage? Ist die Garage / das Carport mit einer klaren Gesamtgröße /einem eindeutigen Bebauungsfeld vorgeschrieben?

Es gibt keine Vorgabe zur maximalen Größe der Carports / Garagen. Hier ist eine individuelle Betrachtung unter Berücksichtigung der gesamten Versiegelung des Grundstücks erforderlich.

Bei der Errichtung eines Carports kleiner als 50m² mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3,0 m und einer Gesamtlänge je Grundstücksgrenze von bis zu 9,0 m handelt es sich gemäß Hamburgische Bauordnung um ein genehmigungsfreies Vorhaben unter Einhaltung der zulässigen GRZ. Im Falle der Überschreitung der genannten Vorgaben, wie beispielsweise bei Errichtung einer größeren Garage oder eines größeren Carports ist ein Bauantrag einzureichen und Abstandsflächen einzuhalten. Eine Freigabe zu Gestaltung und Anordnung ist bei der IBA Hamburg einzuholen.

44. Ist es erlaubt, Teile der Haustechnik in den Bereich Garage / Carport auszulagern?

Ja.

45. An welchen Seiten sind Hauseingangstüren erlaubt? Nur dort, wo das Eingangsdreieck im Lageplan verortet ist?

Die Anordnung der Hauseingänge ist grundsätzlich dort vorgesehen, wo im Funktionsplan die Eingänge mit Dreiecken markiert sind. Es ist vom Baufeld abhängig, wo die Lage der Hauseingänge in Abhängigkeit von der Grundrissgestaltung sinnvoll angeordnet werden kann. Im Einzelfall sind Abweichungen möglich nach Abstimmung und Einholung einer Freigabe durch die IBA Hamburg, da die straßenprägende Wirkung der Eingänge ein relevantes gestalterisches Element im Quartier darstellt.

Themenkomplex Nachhaltigkeit und Energie

46. Ist es möglich, ein Einfamilienhaus in Holzständerbauweise in Georgswerder zu errichten?

Der Bau von Holzhäusern ist im Sinne des nachhaltigen Bauens und daher auch in Georgswerder möglich. Die entsprechenden Hinweise finden Sie u.a. auf Seite 16 im Gestaltungshandbuch (Anlage 8 zur Ausschreibung).

47. Muss Infrastruktur für Ladeinfrastruktur (Wall-Boxen für E-Autos) vorgesehen werden?

Eine Verpflichtung ist nicht bekannt. Jedoch stellt eine Wallbox in der Regel eine höhere Ladeleistung für ein Elektroauto zur Verfügung als eine übliche Steckdose, so dass sich damit die Ladezeit verringert und auch die Ladeeffizienz steigt.

48. Durch Solarpflicht und die Vorgaben zur Dachbegrünung ergibt sich eine Pflicht zum Solargründach, richtig?

Ja. Dies gilt für alle Flachdächer.

49. Ist eine Begrünung von Satteldächern möglich?

Gemäß § 2 Nr. 13 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 sind für Satteldächer nur anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Ob eine Abweichung von dieser Festsetzung möglich ist, kann nur im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verbindlich geklärt werden, oder auch durch ein Vorbescheidsverfahren (§ 63 HBauO – Vorbescheid).

Eine Begrünung von Dachflächen ist sehr gut für die Umwelt, da sie bspw. Pflanzen und Tieren Lebensräume bieten, Regenwasser speichern und zur Verbesserung des Stadtklimas beitragen. Auch Satteldächer sind grundsätzlich begrünbar. Dabei sind jedoch die Dachneigungen und die technischen Rahmenbedingungen zu beachten.

50. Gibt es eine langfristige Planung zum Fernwärmeanschluss?

Nein.

51. Werden vonseiten der IBA Hamburg Informationen zur Wärmeversorgung bereitgestellt?

Es wird keine Handreichung zur Wärmeversorgung der Neubauten vonseiten der IBA Hamburg geben. Auf Seite 29 der Grundstücksausschreibung sind Anlaufstellen für Information und Beratung angeben.

52. Gibt es ein Gutachten/weiterführende Informationen hinsichtlich der Tiefenbodenbeschaffenheit und Potentiale für die Verlegung einer Erdsonde um eine Wärmepumpe zu betreiben?

Nein. Es liegen keine Gutachten zu diesem Thema vor.

Themenkomplex Privater Freiraum

53. Kann das Regenwasser, das auf den privaten Grundstücken anfällt und oberflächennah abgeleitet werden soll, auch gesammelt und für die Bewässerung des eigenen Grundstücks genutzt werden?

Ja.

54. Die Kosten für die Heckenbepflanzung sind zu 100% vom Grundstücksbesitzer zu leisten. Es gibt keine finanzielle Unterstützung durch IBA oder Stadt Hamburg. In den Bereichen, in denen eine Grundstückseite geteilt wird mit den Nachbar:innen, werden die Kosten 50/50 geteilt? Ist das richtig?

Es ist richtig, dass die Kosten für die Heckenpflanzungen auf den Grundstücken durch die Grundstücksbesitzer zu tragen sind. Im Falle einer Abstimmung und Einigung zwischen den Eigentümer kann eine Hecke auf der Grundstücksgrenze als gemeinsame Hecke gepflanzt werden, es ist jedoch nicht zwingend diese Hecke gemeinsam zu pflanzen. Eine etwaige Kostenaufteilung ist privat zu regeln.

Grundsätzlich ist darauf zu achten, dass die Hecke mit einem ausreichenden Abstand von der Grundstücksgrenze (ca.50cm) gepflanzt wird. Die Wurzeln und Äste der Hecke müssen sich auf dem eigenen Grundstück befinden und dürfen nicht die Grundstücksgrenze überschreiten. Eine Grenzbepflanzung ist nur im Falle einer gemeinsam errichteten Hecke zulässig.

Themenkomplex Landschaftsfinger

55. Wer erwirbt die Miteigentumsanteile? Sind in der Eigentümergemeinschaft die anliegenden Eigentümer oder alle Eigentümer im Gebiet?

Die Miteigentumsanteile der Landschaftsfinger werden von allen neuen Eigentümer:innen im Gebiet erworben.

56. Was für eine Rechtsform wird die Eigentümergemeinschaft für die Landschaftsfinger sein?

Die gemeinschaftliche Verwaltung und Benutzung der Landschaftsfinger wird über eine Miteigentümergeinschaft mit Verwaltungs- und Benutzungsregelungen gemäß § 1010 BGB gesichert.

57. In welcher Verantwortung steht man bei den Landschaftsfingern?

Die erstmalige Herstellung der Landschaftsfinger erfolgt durch die IBA Hamburg. Die Unterhaltung, Pflege und Verkehrssicherung der drei Landschaftsfinger obliegen den künftigen Eigentümer:innen.

Im Rahmen der Grundstücksvergabe wird rechtlich abgesichert, dass die Eigentümer:innen die Landschaftsfinger langfristig durch eine Fachfirma fachgerecht und im Rahmen der Festsetzung § 2 Nr. 18 des Bebauungsplanes Wilhelmsburg 97 unterhalten und pflegen lassen. Der Gründungsprozess bzw. die erstmalige Vergabe an eine Fachfirma wird durch die IBA Hamburg begleitet.

Neben den notwendigen Pflege- und Unterhaltungskosten fallen auch Kosten für die Instandhaltung der drei Drosselbauwerke an.

Themenkomplex Baurecht / Bebauungsplan / HBauO / BauNVO

58. Wie hoch ist die GFZ für den Bereich „F“ (Einfamilienhäuser mit Flachdach)?

Im Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 gibt es keine Festsetzung von Geschossflächenzahlen (GFZ). Dementsprechend kann eine mögliche Geschossflächenzahl (§20 Absatz 2 BauNVO) aus den festgesetzten Baugrenzen und der Anzahl der möglichen Geschosse berechnet werden, unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4. In den mit (F) bezeichneten Bereichen ist die Realisierung von zwei Vollgeschossen sowie eines Staffelgeschosses für die Einfamilienhäuser möglich.

59. Sind zum Bereich „F“ (Einfamilienhäuser mit Flachdach) zu den 2 Vollgeschossen zusätzlich ein Staffelgeschoss in der Bebauung möglich?

Ja.

Neben einigen drei- und viergeschossigen Gebäuden am Niedergeorgswerder Deich und der Rahmwerder Straße werden für alle übrigen Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser zwei Vollgeschosse festgesetzt. In Teilen kann oberhalb dieser festgesetzten Vollgeschossigkeit noch ein weiteres, als Nicht-Vollgeschoss ausgebildetes Dachgeschoss entstehen, in den anderen Bereichen sollen oberhalb keine weiteren Geschosse entstehen dürfen. Um diesbezüglich eine eindeutige Regelung zu treffen, setzt der Bebauungsplan fest:

Oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen keine weiteren Geschosse zulässig (§ 2 Nummer 4 Satz 2 der Verordnung). Dementsprechend sind im Bereich (F) Staffelgeschosse umsetzbar.

60. Wie ist im Bebauungsplan das Staffelgeschoss definiert - wie viel Prozent der unterliegenden Wohnungsfläche darf das Staffelgeschoss lediglich aufweisen?

Ein Staffelgeschoss ist ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss, welches weniger als zwei Drittel der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses aufweist.

61. Ist bei den Einfamilien- und Doppelhäusern im Wohngebiet das Bauen mit einer Einliegerwohnung erlaubt? Die Markierung im B-Plan mit (E) sagt das aus. Könnten Sie das bestätigen?

Einliegerwohnungen sind gemäß § 2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 in diesen Bereichen ausnahmsweise zulässig, sofern diese maximal 40% der Geschossfläche umfassen.

62. Frage zu „40 von Hundert“: Die Wohnung darf somit 40% der gesamten Wohnfläche aus EG und OG nicht überschreiten. Bsp: Wohnfläche ist 160qm. Die Einliegerwohnung darf dann nicht größer sein als 64qm. Ist das korrekt?

Die zulässige Größe einer Einliegerwohnung wird nicht anhand der Wohnfläche berechnet. Der Bezugspunkt ist die Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 BauNVO (§2 Nr. 6 der Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97), d.h. die Wohnung darf maximal 40% der Geschossfläche des Wohngebäudes einnehmen. Bei einer Geschossfläche von 160 m² wäre eine Einliegerwohnung von maximal 64 m² zulässig.

Themenkomplex Georgswerder und Umgebung

63. Was wird es in Georgswerder an Nahversorgung und Verkehrsinfrastruktur (ÖPNV-Anbindung) geben?

Mit der Entwicklung des neuen Wohnquartiers Georgswerder-Kirchenwiese wird auch ein neuer Stadtteilladen mit Café in einem Bauvorhaben an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel entstehen. Weitere Nahversorgungsangebote im neuen Wohngebiet wird es nicht geben. Jedoch gibt es Überlegungen, in die neuen Planungen am S-Bahnhof Veddel ein Nahversorgungsangebot zu integrieren, das dann auch den Menschen in Georgswerder als neues Angebot zur Verfügung steht.

Georgswerder ist bislang nur über eine Busverbindung an den ÖPNV angeschlossen. Die S-Bahnstation Veddel ist in ca. 6 Minuten mit dem Bus erreichbar. Darüber hinaus gibt es das Ziel, mit dem „Hamburg-Takt“ den Zugang zu einem öffentlichen Nahverkehrsangebot binnen fünf Minuten in ganz Hamburg sicherzustellen.

64. Gibt es Bodengutachten zum Energieberg?

Die ehemalige Deponie Georgswerder, der heutige Energieberg, wurde aufwändig saniert und wird weiterhin kontinuierlich überwacht. Informationen zur Deponie Georgswerder bzw. zum Energieberg Georgswerder werden von der Umweltbehörde unter folgendem Link zur Verfügung gestellt: <https://www.hamburg.de/energieberg-georgswerder/>

Für das Plangebiet Georgswerder-Kirchenwiese gibt es Erkenntnisse aus Bodengutachten, die in den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 eingeflossen sind und die während der Planungsphase den Käufer:innen zur Verfügung gestellt werden.

65. Welche Schulform hat die angrenzende Elbinselschule?

Es handelt sich bei der Elbinselschule um eine Grundschule. Eine weiterführende Schule befindet sich im Bildungszentrum Tor zur Welt, ca. 1 km Luftlinie südwestlich des Gebiets.

66. Wer ist der Träger für die neue Kita im Wohnquartier?

Die Weltwissen-Kitas Gruppe wird die neue Kita im Wohnquartier Kirchenwiese bauen und betreiben. Dieser Träger betreibt bereits die bestehende Kita Deichpiraten an der Ecke Niedergeorgswerder Deich / Langenhövel.

Themenkomplex Sonstiges

67. Wird es in den IBA-Projektgebieten noch weitere Einfamilien- und Doppelhausgrundstücke geben oder ist dies das letzte Projekt?

In den IBA-Projektgebieten sind vor allem Geschosswohnungsbauten und Stadthäuser bzw. Reihenhäuser geplant. Vereinzelt könnten in einigen Jahren ggf. noch wenige Einfamilienhaus-/Doppelhausgrundstücke ausgeschrieben werden.