

# Bebauungsplan Bergedorf 116

## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Fläche für den Gemeinbedarf
- WA Allgemeines Wohngebiet
- Fläche für Wald
- Versorgungsfläche
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- z.B. GH 47 Gebäudehöhe bezogen auf NHN, als Höchstmaß
- Baugrenze
- z.B. (A) besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Festsetzungen

- Ausschluss von Nebenanlagen
- Sonstige Abgrenzung
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen
- Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

## Nachrichtliche Übernahmen

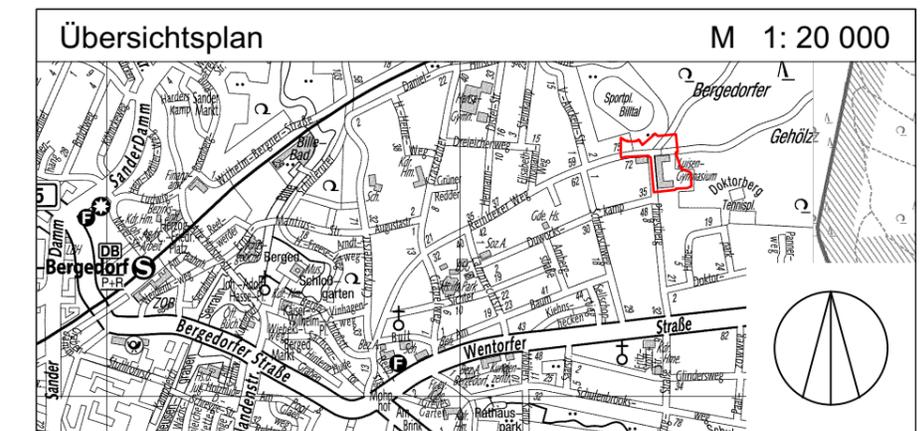
- Denkmalschutz Ensemble
- Denkmalschutz Einzelanlage
- Landschaftsschutzgebiet
- Erhaltungsbereich

## Kennzeichnungen

- Archäologische Vorbehaltsfläche vorhandene unterirdische Leitung
- Wasser
- Elektrizität
- vorhandene Gebäude

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3787). Längenmaße und Höhenangaben in Metern. Der Kartenausschnitt aus dem amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2017.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

### Bebauungsplan Bergedorf 116

Maßstab 1 : 1000 ( im Original )

**Bezirk Bergedorf**
**Ortsteile 602 / 603**

## Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 116

Vom 12. April 2018

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Bergedorf 116 für ein Gebiet im Übergang vom Bergedorfer Gehölz zum Bergedorfer Villengebiet südlich des Billtalstadions, östlich der Straße Pflingstberg und nördlich des Reinbeker Wegs (Bezirk Bergedorf, Ostteile 602 und 603) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Pflingstberg – Reinbeker Weg – Westgrenze des Flurstücks 3793, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 305, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 7612, über das Flurstück 7612, Ost-, Nord- und Südgrenze des Flurstücks 5983, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7091 der Gemarkung Bergedorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften

über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf und auf der Versorgungsfläche können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) zugelassen werden.
2. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 5 m zulässig.
3. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche im allgemeinen Wohngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig.
4. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche im allgemeinen Wohngebiet darf die überbaubare Grundstücksfläche durch den auskragenden Kopf des Wasserturmes überschritten werden.
5. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie der Stromnetz Hamburg GmbH, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.
6. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen sind im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
7. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sowie für Ersatzpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kro-

- nenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten.
8. Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
  9. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern sind niedrigwachsende Sträucher anzupflanzen.
  10. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf und in den allgemeinen Wohngebieten sind zu Straßenverkehrsflächen und zum Waldgebiet angrenzende Einfriedigungen entweder in Form von Hecken oder als durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Pflanzungen müssen einen Mindestabstand von 0,5 m zu der jeweiligen Grenze der Straßenverkehrsfläche einhalten.
  11. In den allgemeinen Wohngebieten ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
  12. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen und auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf mindestens 70 vom Hundert der Gebäudedachfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
  13. In den allgemeinen Wohngebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  14. Für naturschutzrechtliche Eingriffe auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind drei Flachkästen für baumbewohnende Fledermausarten und sechs Nisthilfen für Nischenbrüter an Großbäumen im Plangebiet oder im Bergedorfer Gehölz anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
  15. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von Lampentypen zulässig, die ein für Vögel und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind außerdem zum Bergedorfer Gehölz hin abzuschirmen.
  16. Für den Waldersatz sowie für naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen wird der mit „(A)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf und der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung eine außerhalb des Plangebiets liegende 5.850 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks 2561 der Gemarkung Lohbrügge zugeordnet.
  17. Auf der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz“ sind Aufenthaltsflächen, Stellplätze sowie Anlagen für die Erschließung der angrenzenden Nutzungen zulässig.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 12. April 2018.

**Das Bezirksamt Bergedorf**

# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Bergedorf

### Bebauungsplan Bergedorf 116

#### Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie anderweitige Planungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren dar.

#### 1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Planung hat im Vergleich zum vorhandenen Umweltzustand folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Für das Schutzgut **Mensch** einschließlich der menschlichen Gesundheit werden durch die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans keine erheblichen negativen Auswirkungen hervorgerufen; in Bezug auf den Teilaspekt „schulische Situation“ ergibt sich eine deutliche Verbesserung. Die Schule erhält einen schon lange benötigten Erweiterungsbau und die Schüler können den neu anzulegenden öffentlichen Platz während der Pausen nutzen.

In Bezug auf die Teilaspekte Wohnumfeld- und Erholungsfunktionen sowie Freiraumverbund erfolgen Eingriffe in die heutige Situation. Die Zugänge zum Wald werden geändert und einzelner Baumbestand im Waldrandbereich wird dem Schulbau weichen. Gleichzeitig wird die städtebaulich ungeordnete Situation zwischen dem Fritz-Schumacher-Bau und dem Billtal-Stadion grundsätzlich überplant und aufgewertet, sodass diese Flächen dem Aufenthalt der Menschen dienen können.

Die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter **Luft, Licht und Klima** sind gering. Für die Errichtung des Schulneubaus, die Verlegung der Trinkwasserleitung sowie die Errichtung des öffentlichen Parkplatzes entfällt nur vergleichsweise wenig klimatisch wirksames Grünvolumen. Zudem erfolgt ein Ausgleich durch Dachbegrünung und einige Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebiets. Übermäßige Lichtabstrahlungen am Waldrand werden durch eine entsprechende Festsetzung zur Verwendung abstrahlungsarmer und abgeschirmter Leuchtmittel im Außenraum vermieden.

Der Lärm, der vom Plangebiet ausgeht, wird durch die Planung nicht erhöht. Auch bisher schon wurden Teilbereiche vor dem Billtal-Stadion zum Parken genutzt. Durch die Neuanlage eines öffentlichen Parkplatzes werden die Lärmquellen leicht verlagert, die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionschutzverordnung werden eingehalten.

Für das Schutzgut **Boden** erfolgen durch Bebauung und Versiegelung auch unter Berücksichtigung der Vorbelastungen eingriffsrelevante Beeinträchtigungen. Diese können nicht vollständig innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Daher wird dem Eingriff eine externe naturschutzfachliche Ausgleichsfläche auf dem bisherigen Schulgrundstück Richard-Linde-Weg zugeordnet, auf der durch Abbruch eines Gebäudes, Bodenreaktivierung und Bepflanzung das erforderliche Ausgleichspotenzial geschaffen wird. Diese Fläche ist eine Teilfläche am Nordrand der dem Bebauungsplan auf dem Flurstück 2561 zugeordneten Waldersatzfläche im nördlichen Anschluss an das Erholungswaldgebiet „Sander Tannen“ in Lohbrügge. Damit werden die Bodenbeeinträchtigungen vollständig ausgeglichen.

Für das Schutzgut **Wasser** werden aufgrund der vergleichsweise geringen Zunahme der Bodenversiegelung sowie der getroffenen Festsetzungen zur Verzögerung des Abflusses von Niederschlagswasser keine erheblichen umweltrelevanten Beeinträchtigungen erwartet. Eine Überlastung der örtlichen Mischwassersieles und der weiteren Vorflut soll durch Einrichtungen zur Sammlung und gedrosselten Ableitung vermieden werden.

Da überwiegend Flächen sehr geringer Biotopwertigkeit in Anspruch genommen werden, sind für das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen voraussichtlich keine als erheblich zu wertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu erwarten. Gesetzlich geschützter Biotopbestand und FFH-Lebensraumtypen sind nicht betroffen. Biotopvernetzungs-funktionen werden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der Eingriff in den Wald am Rand des Bergedorfer Gehölzes ist in der Abwägung mit denkmalrechtlichen Belangen unvermeidbar. Aufgrund der beengten Lage des Luisen-Gymnasiums stand

keine andere Fläche zur Verfügung. Die Rodung einzelner alter Eichen am Waldrand kann im Plangebiet nur zum Teil durch Neupflanzungen ersetzt werden. Zur weitergehenden Kompensation wird dem Bebauungsplan eine Waldersatzfläche auf dem Schulgrundstück Richard-Linde-Weg, angrenzend an das Erholungswaldgebiet „Sander Tannen“, zugeordnet. Diese Teilfläche des Schulgrundstücks wird für schulische Zwecke nicht mehr benötigt, dem südlich gelegenen Waldgebiet zugeschlagen und somit dauerhaft als Wald gesichert. Insbesondere auf der dort für den Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen festgesetzten Teilfläche sind nach Abbruch eines Gebäudes Waldbaumpflanzungen vorgesehen, die zum Ersatz der im Plangebiet gefälltten Waldbäume beitragen.

Die **artenschutzrechtliche Prüfung** ergab, dass Verbotstatbestände für im Plangebiet potenziell vorkommende besonders und streng geschützte Vogel- und Fledermausarten sowie allgemein geschützte Arten nicht berührt werden. Im Bebauungsplan werden hierzu Festsetzungen zur zeitlich vorgezogenen Schaffung von Ersatzhabitaten für Brutvögel und Fledermäuse sowie zur Minderung von Lichtabstrahlungen in den Waldrand getroffen. Eine Ausnahmeprüfung nach § 45 Absatz 7 des Bundesnaturschutzgesetzes ist nicht erforderlich.

Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut **Landschaft und Stadtbild** sieht die Planung eine Neuordnung und gestalterische Aufwertung der öffentlichen Freiflächen rund um den Schulneubau sowie weitere Maßnahmen, wie insbesondere Erhaltungsgebote in der Planzeichnung für den ortsprägenden Großbaumbestand, flächenhafte Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Pflanzen sowie Beschränkungen der Gebäudehöhe vor. Die Lage des Gebäudes vor der Waldkulisse hat in diesem Teil des Plangebietes relevante Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zur Folge. Insgesamt betrachtet werden jedoch keine als nachteilig zu wertenden Auswirkungen verbleiben.

Ein wesentlicher Inhalt des Bebauungsplans ist die Berücksichtigung des Schutzgutes **Kultur- und sonstige Sachgüter**. Der Umgebungsschutz der denkmalgeschützten Gebäude (Luisen-Gymnasium, Wasserturm, Billtal-Stadion) wird in der Planung berücksichtigt, sodass keine als wesentlich zu wertenden Beeinträchtigungen entstehen. Die Blickachse zwischen Billtal-Stadion und Luisen-Gymnasium wird gesichert. Eine archäologische Vorbehaltfläche (Urnenfeld) wird gekennzeichnet, damit klargestellt ist, dass vor Beginn von Erdarbeiten eine Genehmigung einzuholen ist.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des Bebauungsplans sowie der externen Ausgleichs- und Waldersatzmaßnahmen verbleiben insgesamt keine als erheblich oder nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

## **2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Nach der Behördenbeteiligung wurde der Bebauungsplan-Entwurf in folgenden Punkten geändert bzw. ergänzt:

- Der Schulparkplatz wurde aus dem Plangebiet heraus genommen
- Für die Verlegung der unterirdischen Leitungen, die den Bauplatz für den Schulbau kreuzen, wurde ein Leitungsrecht in einer Breite von 6 m auf der Fläche für Wald festgesetzt.
- Die nördliche Baugrenze des Hotel- und Restaurantgebäudes Reinbeker Weg 77 wurde aufgrund der geringen Entfernung zum Billtal-Stadion (Sportplatzlärm) dem Gebäudeumriss angepasst.
- Für den denkmalgeschützten Fritz-Schumacher-Bau wurde die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt; im Bereich der Aula und der Turnhalle wurde die Gebäudehöhe festgesetzt.
- Für den denkmalgeschützten Wasserturm wurde die Gebäudehöhe festgesetzt.
- Bei Ersatzpflanzungen für Bäume mit Erhaltungsgebot können mehr als nur geringfügige Abweichungen vom alten Standort zugelassen werden, um eine Umgestaltung der öffentlichen Platzfläche möglich zu machen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

Aufgrund einer Stellungnahme aus der Kenntnisnahmeversickung erfolgte nach der öffentlichen Auslegung eine Änderung mit klarstellendem Charakter; die Grundzüge der Planung waren nicht berührt. Bei der Zweckbestimmung „Öffentlicher Platz mit Parkplatz“ wurden die beiden letzten Worte gestrichen. In der Verordnung wurde die Nummer 17 angefügt, die die Nutzungen der Platzfläche deutlicher definiert.

## **3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten**

Vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens wurden mögliche Bauplätze für einen Neubau in der näheren Umgebung des Luisen-Gymnasiums untersucht, da das bereits sehr enge Schulgrundstück keine Möglichkeit zur Unterbringung eines Neubaus bot. Da insgesamt ca. 2.150 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche unterzubringen waren, schied der Schulparkplatz (ca. 800 m<sup>2</sup>) wegen zu geringer Größe aus. Eine Verlegung des Pumpwerks auf dem östlichen Nachbargrundstück wurde erwogen. Da jedoch ein umfangreicher unterirdischer Leitungsbestand sternförmig auf das Pumpwerksgelände zuläuft, wurde diese Standortvariante verworfen. Im Rahmen einer Planungswerkstatt wurden eine Fläche direkt nördlich vor dem Fritz-Schumacher-Bau sowie der Bereich östlich und nordöstlich des Schulgeländes (Waldspielplatz) näher untersucht.

Das Ergebnis dieser Untersuchungen war, dass wegen denkmalrechtlicher Belange lediglich ein Drittel der ausdrucksstarken Nordfront des denkmalgeschützten Schulgebäudes durch einen vorgelagerten Neubau verstellt werden durfte. Auch zum Billtal-Stadion, welches ebenfalls unter Denkmalschutz steht, war ein größerer Abstand einzuhalten. Der Vorschlag, südlich des Waldspielplatzes und vom Geländeniveau her deutlich tiefer gelegene Waldflächen als Bauplatz in Anspruch zu nehmen, wurde verworfen. Diese Standortvariante hätte die umgebenden Denkmäler am wenigsten beeinträchtigt, jedoch eine deutlich wertvollere und größere Waldfläche in Bauland umgewandelt. Aufgrund dieser engen Randbedingungen wurde ein sehr begrenztes Baufenster auf der Fläche der Wendeanlage des Reinbeker Wegs und des Waldspielplatzes für einen Architektenwettbewerb mit drei Teilnehmern abgesteckt.

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen um das Ergebnis des Wettbewerbs, einen 3-geschossigen und fast quadratischen Baukörper (ca. 27,5 m x 28,1 m) umzusetzen.

Hamburg, <sup>24.11.</sup>..... 2017

Uwe Czaplenski, Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt

