

Archiv

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergedorf 29

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
Stadtratskanzlei Z.Nr. 7 0113
Luisenpark Altona 20459 Hamburg
Alter Sternweg 4 04-32 92132 98
Telefon 35 04-32 92132 93
BN: 9 41-32 92132 93

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 2/78 vom 26. Januar 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 161) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und drei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Februar 1978, 17. November 1981, 18. November 1982 und 18. März 1985 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 329, 1981 Seite 1969, 1982 Seite 2029, 1985 Seite 609) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechshundfünfzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um zwischen der Straße Brookdeich und dem Bahnkörper der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN) gewerbliche Bauflächen für die Ansiedlung mittlerer und kleinerer Gewerbebetriebe in verkehrsgünstiger Lage bereitzustellen sowie die hierfür erforderliche Erschließung zu sichern. Entlang der Straße Brookdeich wurde allgemeines Wohngebiet

ausgewiesen, um eine nutzungsgerechte Abstufung zwischen der nördlich des Plangebiets vorhandenen Wohnbebauung entlang der Holtenklinker Straße (Bundesstraße B 5) und dem künftigen Gewerbegebiet zu erreichen.

4. Angaben zum Bestand

Südlich der Straße Brookdeich besteht eine Mischnutzung mit ein- und zweigeschossigen Wohn- und Betriebswohngebäuden in offener Bauweise, mit kleineren und mittleren Gewerbebetrieben sowie Gartengrundstücken. Auf dem Flurstück 3940 südlich des Arnoldstiegs ist ein Kinderspielplatz vorhanden.

Das rückwärtige Teilstück des Flurstücks 4349 südlich der Straße Brookdeich ist mit dem Gemeindehaus einer Glaubensgemeinschaft bebaut.

Die Straße Brookdeich ist in dem Bereich zwischen den Straßen Unterm Heilbrunnen und An der Pollhofsbrücke nur einspurig ausgebaut. Nördlich der Straße verläuft die Brookwetterung.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiete

Die in Hamburg vorhandenen Gewerbeflächen für die Ansiedlung von insbesondere kleineren und mittleren Betrieben werden den Bedarf in absehbarer Zeit nur noch unzureichend decken können. Um eine Abwanderung von ansiedlungswilligen Unternehmen ins Umland zu verhindern, ist es erforderlich, die vorhandenen Baulandreserven zu aktivieren. Nur ein ausreichender Vorrat an differenzierten, gewerblich nutzbaren Flächen sichert die An- und Umsiedlungsbereitschaft der Betriebe und damit verbunden ein entsprechendes Arbeitsplatzangebot. Im Stadtteil Bergedorf sind die in kernbe-

reichsnaher Lage vorhandenen Gewerbeflächen bis auf wenige Einzelgrundstücke erschöpft, so daß es aus wirtschaftlicher Sicht notwendig ist, zentrumsnahe Gewerbeflächen für Betriebe der Nahversorgung kurzfristig zur Verfügung zu stellen. Die Flächen südlich des Brookdeichs bieten durch den räumlichen Zusammenhang zum vorhandenen westlich anschließenden Gewerbegebiet, der verkehrsgünstigen Lage zwischen zwei Bundesautobahn-Anschlußstellen und der möglichen Gleisanschlüsse an die Linie der AKN geeignete Voraussetzungen für die vorgesehene Gewerbenutzung. Die Flächen werden insgesamt für eine zweigeschossige Nutzung mit den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten bestimmt. Es ist vorgesehen, daß die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen von kleineren und mittleren Gewerbebetrieben genutzt werden. Die Festlegung der Baugrenzen für Einzelflächen anstelle einer durchgehenden Flächenausweisung südlich der Erschließungsstraße erfolgte mit Rücksicht auf das dort auszubauende Grabensystem (vgl. dazu Ziffer 5.6).

Mit der Festlegung in § 2 Nummer 1 wird das Ziel verfolgt, die Entwicklung des Kernbereichs von Bergedorf/Lohbrügge in seiner Versorgungsfunktion für den Bedarf der Bevölkerung unter Berücksichtigung des Einzugsbereichs durch unerwünschte Nutzungen von Einzelhandelsbetrieben nicht zu gefährden. Der außerdem vorgenommene Ausschluß wassergefährdender Betriebe ist erforderlich, da das Plangebiet im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerks Curslack liegt. Deshalb müssen bei der Genehmigung einzelner Bauvorhaben die aufgeführten Nutzungsbeschränkungen eingehalten sowie weitere Auflagen im Rahmen des Gewässerschutzes (z.B. bei Lagerung oder Verarbeitung von Mineralöl und sonstigen wassergefährdenden Stoffen und bei Straßenbaumaßnahmen in Wassergewinnungsgebieten) beachtet werden. Auf den mit (A) gekennzeichneten Teilflächen der Gewerbegebiete werden wegen der Nachbarschaft zur Wohnbebauung entlang des Brookdeichs zusätz-

lich noch luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen, um diese Wohngebiete vor Beeinträchtigungen weitestmöglich zu schützen. Diese Festsetzungen sind für südlich der Erschließungsstraße liegende Teilflächen der Gewerbegebiete nicht erforderlich, da ein ausreichender Abstand zur Wohnbebauung besteht.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Entlang der Straße Brookdeich wurden zweigeschossige allgemeine Wohngebiete mit den nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten der Grund- und Geschoßflächenzahl ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde vorgenommen, um den bestehenden Nutzungen zu entsprechen, den baulichen Charakter des Gebiets zu erhalten und eine ausreichende Abstufung zwischen dem nördlich des Plangebiets liegenden Wohngebiet entlang der Holtenklinker Straße (Bundesstraße B 5) und dem geplanten Gewerbegebiet zu erreichen.

Zwischen den Bauflächen der allgemeinen Wohngebiete und der Gewerbegebiete südlich der Straße Brookdeich wurden nicht überbaubare Flächen von sechs bis zehn Metern Breite festgesetzt. Diese Ausweisung wurde gegenüber früheren Planungsvorstellungen durchgehend vorgenommen; sie nimmt auf die bestehende und künftige Wohnbebauung Rücksicht und ermöglicht auch weiterhin eine wirtschaftliche Nutzung der Flurstücke.

5.3 Lärmschutz

Für Teile der allgemeinen Wohngebiete sind wegen der zusätzlich zu erwartenden Lärmbelästigungen aus dem Straßenverkehr in den beiden Verbindungsstraßen zwischen Brookdeich und neuer Erschließungsstraße passive Lärmschutzmaßnahmen festgelegt worden (vgl. § 2 Nummer 2). Die Flächen sind im Bebauungsplan mit (B) gekennzeichnet.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie z.B. Lärmschutzwälle und Lärmschutzwände, sind aus räumlichen und stadtgestalterischen Gründen nicht realisierbar. Durch die im Bebauungsplan festgesetzte Vorschrift wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in jedem Falle ein ausreichender Schallschutz vorzusehen ist; in Fällen von besonders starkem Verkehrslärm können für Aufenthaltsräume weitergehende Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

5.4 Spielplatz

Der südlich der Straße Brookdeich auf dem Flurstück 3940 vorhandene öffentliche Spielplatz wurde der bestehenden Nutzung entsprechend ausgewiesen. Hierdurch wird auch der Bedarf der angrenzenden Wohngebiete abgedeckt. Der Spielplatz ist nur von der Straße Brookdeich zugänglich. Im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplans sind auch fußgängersichernde Maßnahmen für den Brookdeich vorgesehen, die darauf abzielen, Gefährdungen von Fußgängern (insbesondere von Kindern) durch den zu erwartenden zusätzlichen Fahrverkehr auszuschließen. Ein Zugang von der südlich begrenzenden Erschließungsstraße ist nicht erforderlich und im Hinblick auf verkehrssicherheitliche Belange auch nicht vorgesehen. An der West- und Ostseite des Spielplatzes sind ausreichende Grünabschirmungen vorhanden, so daß ein Heranrücken der Bebauung an die Spielplatzfläche vertretbar ist.

5.5 Erschließung

Planungsvorstellungen zu Anfang der 70er Jahre gingen davon aus, das Wohngebiet Bergedorf-Süd über eine Durchgangsstraße vom Neuen Weg zur Straße Pollhof zu entlasten. Die erforderlichen Flächen wurden, soweit sie nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg waren, teilweise schon aufgekauft. Im Laufe der Planungs-entwicklung wurde diese Absicht wieder verworfen und die erworbenen Flächen teilweise rückveräußert.

Mit der vorgesehenen Erschließung der Gewerbegebiete wird nunmehr erreicht, daß der östliche Teil des Brookdeichs einschließlich der Bahnüberführung vom Gewerbeverkehr weitgehend freigehalten wird.

Die Erschließung der verfügbaren Flächen erfolgt durch eine parallel zum Brookdeich angeordnete 15 m breite Straße , die am östlichen und westlichen Ende mit je einer Umfahrtskehre ausgebildet wird. Die Straße wird durch zwei neue Verbindungsstraßen von je 15 m Breite an den Brookdeich angeschlossen. Die Flächen für eine Weiterführung der östlichen Verbindungsstraße über den Brookdeich hinaus zur Holtenklinker Straße über das Flurstück 1547 sind aus dem Bebauungsplan Bergedorf 29 herausgenommen worden. Die Sicherung dieses Straßenteils und eine damit notwendige Klärung zum Lärmschutz für benachbarte Wohnbebauungen erfolgt im Bebauungsplan Bergedorf 71.

Der Straßenquerschnitt für die zur Erschließung notwendigen Straßen beinhaltet die Anlage einer den Lastkraftwagenverkehr gerechten Fahrbahn von 7,5 m Breite sowie eines einseitigen 2,5 m breiten Parkstreifen und beiderseitig 2,5 m breiter Gehwege.

Die Fahrbahndecke muß aus straßenbau- und entwässerungstechnischen Erfordernissen 3 m über Normalnull liegen und bedingt die Anlage von Böschungsflächen. Diese Böschungen sind auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 26 des Bundesbaugesetzes bestimmt worden. Die benötigten Flächen sind auf angrenzenden größtenteils tiefer liegenden privaten Gewerbeflächen angeordnet; sie sind damit nicht (wie sonst üblich) Bestandteil der öffentlichen Wegefläche. Dadurch wird vermieden, daß bei einer Aufhöhung des Geländes durch die Anlieger ungenutzter öffentlicher Grund entsteht.

In die Ausweisung der Baulandflächen wurde auch das Flurstück 3945 einbezogen. Hier war nach einem älteren (den Ausweisungen des Teilbebauungsplans TB 52 zugrunde gelegten) Verkehrskonzept vorgesehen, mit einer 11 m breiten Verbindungsstraße in Verlängerung der Straße Unterm Heilbrunnen die Gewerbe- und Erschließungsstraße anzubinden. Diese Planung mußte aufgegeben werden, weil die Straße Unterm Heilbrunnen mit ihrem engen Profil beidseitig erhaltenswerte Wohnungen aufweist, so daß ein dem Lastkraftwagenverkehr gerechter Straßenausbau nicht möglich ist.

Die Straße Brookdeich hat gegenwärtig im westlichen Teilstück zwei Fahrspuren und einen einseitigen Fußweg, im östlichen Bereich - als Einbahnstraße in östlicher Richtung - eine Fahrspur und einen Radweg. Die Straße dient der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Ein Ausbau der Straße über den jetzigen Umfang hinaus ist bis auf einen Anschluß an die Verbindungsstraße zur Holtenklinker Straße nicht vorgesehen. Nur an der Einmündung des Brookdeichs in die Straße An der Pollhoffbrücke wurde auf dem Flurstück 1699 eine Fläche zur verkehrlichen Verbesserung der Straßenüberführung über die Brookwetterung ausgewiesen. Diese Straßenverbreiterung ist im Hinblick auf eine kurze Führung des Verkehrs zur Holtenklinker Straße erforderlich. Außerdem verläuft in dieser Fläche ein Rohrnetzspülauslaß der Hamburger Wasserwerke.

Der/in 4 m Breite festgesetzte in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Weg auf dem Flurstück 3942 südlich der geplanten Erschließungsstraße dient der Sicherung einer möglichst kurzen Fußwegverbindung zwischen den nördlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten und den südlich des Plangebiets liegenden Dauerkleingärten. Der 3 m breite öffentliche Weg im östlichen Teil des Plangebiets bietet eine direkte Fußwegverbindung zwischen den Gewerbegebieten und der Wohnbebauung östlich des Plangebiets. Außerdem sind drei über die Brookwetterung geführte Fußgängerbrücken entsprechend dem Bestand übernommen worden.

5.6 Oberflächenentwässerung

Die Brookwetterung als Gewässer II. Ordnung bildet die Vorflut für die Flächen zwischen der Straße Brookdeich und dem Geesthang und führt das Oberflächenwasser in den Schleusengraben. Das bislang vorgesehene System der Oberflächenentwässerung (Siele mit unterirdischen Rückhaltebecken und Schöpfwerken) wurde in ein kombiniertes Graben-/Regensielsystem geändert. Eine ursprünglich auf den Flurstücken 3145, 3376 und 3377 vorgesehene Flächenausweisung für entwässerungstechnische Anlagen konnte insoweit aufgegeben werden; die Flurstücke wurden dem Gewerbegebiet zugeschlagen.

Die südlich der Erschließungsstraße liegenden Grundstücke entwässern über ein teilweise auszubauendes Grabensystem, welches aus einem Hauptgraben nördlich des AKN-Bahndammes und vier vom Hauptgraben abzweigenden Nebengräben besteht. Die Grundstücke nördlich der Erschließungsstraße entwässern in die vorhandenen Beetgräben. Die Vorflut wird für diese Beetgräben über kurze Regenwassersiele in der Erschließungsstraße und mit der Anbindung an die vier südlichen Nebengräben erhalten. Am östlichen Ende des Hauptgrabens ist ein Schöpfwerk vorgesehen, welches das gesamte im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser verzögert der Brookwetterung zuführt. (Flurstücke 3182 und 3184).

Die für den Ausbau des Grabensystems erforderlichen Flächen sind als "Vorgesehene Oberflächenentwässerung" gekennzeichnet. Für den Grabenausbau ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Er enthält Regelungen zur landschaftsgerechten Gestaltung der Gewässer unter Berücksichtigung des vorhandenen Großbaumbestandes sowie Maßnahmen zum Ausgleich der beim Gewässerausbau unvermeidlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Der sich daraus ergebende Flächenbedarf ist bei Abgrenzung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung und bei Festlegung der Baugrenzen berücksichtigt.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Drucksiele in den Erschließungsstraßen. Die Einrichtungen zum Sammeln und Fördern des Schmutzwassers werden auf den jeweiligen Grundstücken untergebracht.

5.7 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Durch den Bebauungsplan Bergedorf 29 werden insbesondere die Ausweisungen des Baustufenplans Bergedorf (einschließlich Vier- und Marschlande) in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und des Teilbebauungsplans TB 52 (Teil 1 und 2) vom 18. April 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 129) aufgehoben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des im Plan vorgesehenen Gewässerausbaus ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 155 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 25 700 m² (davon neu etwa 14 400 m²), für einen Spielplatz etwa 5 000 m² und für Wasserflächen etwa 3 100 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächenteile noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Straßenflächen sind weitgehend unbebaut. Lediglich auf den Flächen für die neue Erschließungsstraße befinden sich von Pächtern errichtete Gartenlauben u.ä. Baulichkeiten. Da ein erheblicher Teil der Pächter vertraglich auf Entschädigungsansprüche nach Kleingartenrecht verzichtet hat, müssen Kosten für die Freimachung der Pachtflächen nicht veranschlagt werden. Im übrigen zählen die im Plangebiet vorhandenen ca. 90 Pachtflächen - überwiegend Grabeland - nicht zu den Kleingärten im Sinne des Bundeskleingartengesetzes. In einer Vielzahl von Pachtverträgen wurde darauf hingewiesen, daß es sich nicht um die Begründung eines dauerhaften Kleingartenverhältnisses handelt, sondern lediglich um eine befristete Nutzung im Hinblick auf laufende Planverfahren.

Weitere Kosten entstehen durch Straßen- und Siedbau sowie durch den Ausbau des Oberflächenentwässerungssystems.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Pächter oder Wohnungsmieter möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige

...

Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf.