

Begründung

zum Bebauungsplan Bergedorf 69

Archiv

31. März 1987

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzung enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. B 1/78 vom 23. Januar 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 145) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Februar 1978 und 17. Februar 1986 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 329, 1986 Seite 309) stattgefunden. Das Plangebiet umfaßte ursprünglich auch den Bereich des östlich angrenzenden Bebauungsplans Bergedorf 65.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar. Die Bergedorfer Straße und die Vierlandenstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Der Schleusen-graben und das Schiffwasser sind als Wasserfläche gekennzeichnet.

...

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf unbebauten Flächen westlich der Vierlandenstraße, die zur Zeit als Stellplatzfläche genutzt werden, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau eines Parkhauses und für eine Kerngebietsnutzung zur Ergänzung und Abrundung der Randzone des Bergedorfer Zentrums zu schaffen.

Freie Flächen hinter der bestehenden und geplanten Wohnbebauung im Bereich Bergedorfer Straße / Vierlandenstraße / Holzhude sollen als öffentliche Grünanlage mit Wasserbezug und Anbindung an die künftige Wegeverbindung "Am Schiffwasser" für die Bewohner südlich der Bergedorfer Straße aktiviert werden.

4. Angaben zum Bestand

Südlich der Dietrich-Schreyge-Straße und südwestlich der Kreuzung Bergedorfer Straße/Vierlandenstraße besteht drei- bis viergeschossige Wohnbebauung. Im Gebäudeteil Vierlandenstraße 38 sind Praxen und Büros vorhanden. Im dreigeschossigen Wohngebäude Vierlandenstraße 34 befindet sich im Erdgeschoß ein Heizungsbetrieb. Die unbebauten Flächen zwischen Holzhude und Dietrich-Schreyge-Straße werden als Stellplätze und als Ausstellungsgelände für Kraftfahrzeuge und Gartenlauben genutzt. Die Gebäude südwestlich Am Hohen Stege 19 werden von einem Gewerbebetrieb genutzt; an der Brookwetterung befindet sich ein Bootshaus.

Im Süden wird das Gebiet durch die Brookwetterung und einen angrenzenden Kleingartenstreifen begrenzt. Zwischen Schleusengraben und Schiffwasser steht auf dem Flurstück 627 ein "Hamburg-Haus"; südlich grenzt ein Bauspielplatz an.

...

Nördlich vom Schiffwasser ist eine öffentliche Parkanlage vorhanden.

Die Bergedorfer Straße und die Vierlandenstraße sind Hauptverkehrsstraßen. Der Schleusengraben dient als Schiffahrtsweg.

Südlich des "Hamburg-Hauses" verläuft eine Abwasserleitung und östlich der Straße Am Schiffwasser befindet sich eine Wasserleitung.

5. Planinhalt

5.1 Reine Wohngebiete

Südlich der Dietrich-Schreyge-Straße wurden unter Berücksichtigung des Bestandes dreigeschossige Baukörper in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Fläche der Baublöcke wurde mit 12 m ausgewiesen.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

An den Hauptverkehrsstraßen (Bergedorfer Straße und Vierlandenstraße) wurde die bestehende Bebauung unter Berücksichtigung der teilweise gewerblichen Nutzungen als allgemeines viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. An den unbebauten Straßenrändern wurde zur Bildung eines nach Westen orientierten abgeschirmten Wohnbereiches und in Ergänzung des vorhandenen Eckgebäudes eine drei- und viergeschossige Wohnbebauung ausgewiesen. Für die Neubebauung wurden Satteldächer mit einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 40 Grad vorgeschrieben, um in Anpassung an den Gebäudebestand eine stadtgestalterisch befriedigende Einbindung zu erreichen.

...

Für den vorhandenen nicht störenden Gewerbebetrieb Am Hohen Stege 19 wurde im allgemeinen Wohngebiet eine eingeschossige Nutzung ausgewiesen, um einerseits die Fortführung dieses Betriebes zu ermöglichen und andererseits langfristig eine der Umgebung angegliche Nutzung vorzusehen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde zur Sicherung der auf dem Grundstück Vierlandenstraße 24 vorhandenen Gebäudedurchfahrt die Festsetzung aufgenommen, daß die Überbauung der 3,67 m breiten Wegefläche auf dem Flurstück 3368 mit drei Vollgeschossen oberhalb einer lichten Höhe von 3,6 m zulässig ist (vgl. § 2 Nummer 7). Diese geringfügige Planänderung, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, ist unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen worden.

5.3 Lärmschutzmaßnahmen

Zur Abschirmung der Wohnnutzung gegen Immissionen des Straßenverkehrs sowie gegen Immissionen des Schienenverkehrs der Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster sind in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Bergedorfer Straße und der Vierlandenstraße sowie in dem reinen Wohngebiet entlang der Straße Am Hohen Stege durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 1).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmung -Schallschutz- 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 Kerngebiet

Die Ausweisung des Kerngebiets westlich der Vierlandenstraße erfolgte, um den Bestand mit Gewerbe- und Wohnnutzung auf den Flurstücken 2629 und 4970 zu sichern und auf den unbebauten Flächen zwischen Holzhude und Dietrich-Schreyge-Straße eine mit der Umgebung vertretbare Nutzung festzulegen. Es wird eine ein- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise bestimmt. Aus gestalterischen Gründen ist im westlichen Bereich ein Dachgeschoß mit einer Neigung von mindestens 50 Grad und höchstens 70 Grad und im östlichen Bereich ein Dachgeschoß mit einer Neigung von mindestens 30 Grad und höchstens 40 Grad festgesetzt. Durch die westliche Kerngebietsausweisung mit einer Geschoßfläche von 8 500 m² sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Hotelanlage am Schleusengraben mit Tagungsräumen und zugeordneter Freizeitanlage gesichert werden.

Auf der mit (A) bezeichneten Fläche des dreigeschossigen Kerngebiets dürfen im Keller und in den beiden ersten Vollgeschossen nur Stellplätze untergebracht werden. Die Außenwände der Obergeschosse zur Unterbringung von Stellplätzen sind als geschlossenes Bauwerk herzu-

stellen; Ausnahmen sind nur zulässig, wenn sichergestellt ist, daß keine Lärm- und Lichtbeeinflussungen für die benachbarte Bebauung entstehen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung erfolgte, um Stellplätze in einer Garagenanlage südlich der Bergedorfer Straße zusammenzufassen, damit dem von Süden kommenden Verkehr eine zusätzliche Parkmöglichkeit in unmittelbarer Nähe des Zentrums angeboten werden kann. Außerdem sollen hier Stellplätze für die neu geplanten Wohn- und Kerngebietsbebauungen eingerichtet sowie den Bewohnern der bestehenden Wohnbebauung wegen unzureichender Abstellmöglichkeiten für Kraftfahrzeuge in der Umgebung Parkraum angeboten werden. Die Regelungen zur Gestaltung der Außenwände sind erforderlich, um die benachbarte Bebauung vor Lärm- und Lichtbeeinflussungen und den Abgasbelastungen aus dem Betrieb der Garagenanlage zu schützen.

Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Nutzungseinschränkung dient dazu, die Entwicklung des Kernbereichs Bergedorf und seine Versorgungsfunktion nicht zu gefährden.

Durch die geplante Kerngebietsbebauung muß die Verlängerung einer Abwasserleitung in der Straße Holzhude teilweise verlegt werden. Ein dazu in § 2 Nummer 2 festgesetztes Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine unterirdische öffentliche Sielanlage herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

5.5 Gemeinbedarfsfläche

Im Bereich des "Hamburg-Hauses" wurde eine Gemeinbedarfsfläche für die bestehende Anlage mit einer späteren baulichen Erweiterung ausgewiesen. Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Im östlichen Bereich wurde in 1 m Höhe eine 2 m tiefe Auskragung über dem Schiff-

wasser dem Bestand entsprechend übernommen.

Gegenüber den früheren Zielsetzungen des Teilbebauungsplans TB 849, auf dieser zentral liegenden Fläche größere Entwicklungsmöglichkeiten für das "Hamburg-Haus" planerisch zu sichern, hat sich das kulturelle Angebot heute dezentraler entwickelt, wie es sich z.B. mit den neueren Einrichtungen "Haus im Park" und "Jugendfreizeitzentrum am Heckkaten" bestätigt. Daher konnte teilweise auf die ursprünglich festgesetzten Erweiterungsflächen zwischen Holzhude und Dietrich-Schreyge-Straße zugunsten der Kerngebietsnutzung verzichtet werden. Westlich des "Hamburg-Hauses" soll eine direkte Wegeverbindung zur Bergedorfer Straße angelegt werden. Diese Verbindung ist eine Fortsetzung der Grünflächen entlang des Schleusengrabens.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Am westlichen Ende der Straße Holzhude wurde eine Umfahrtskehre für den verkehrsgerechten Ausbau festgesetzt. Sie soll als Vorfahrt für das Hotel und das "Hamburg-Haus" genutzt werden.

Die zwischen Bergedorfer Straße und der Straße Holzhude verlaufende Straße Am Schiffwasser soll als nicht befahrbarer Verbindungsweg in 6 m Breite erhalten bleiben.

Die westlich der Vierlandenstraße über das Flurstück 3368 führende Wegeverbindung wurde als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um dem Fußgängerverkehr den Zugang zur geplanten Parkanlage zu sichern.

Die über das Schiffwasser und den Schleusengraben geführten Fußgängerbrücken wurden bestandsgemäß festgesetzt.

...

Die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche am Westende der Dietrich-Schreyge-Straße dient der Anfahrbarkeit eines Sielschachtes und einer Gasdruckregelanlage.

Im reinen Wohngebiet wurden zur besseren Einsehbarkeit der Kreuzungsbereiche die Straßenverkehrsflächen aufgeweitet.

Die im Einmündungsbereich der Straße Holzhude verbreiterte Vierlandenstraße enthält im südlichen Abschnitt eine Bushaltestelle; im nördlichen Abschnitt ist eine Abbiegespur in die Straße Holzhude vorgesehen.

5.7 Grünflächen

Östlich der Wegeverbindung Am Schiffwasser ist als Freiraumergänzung zum "Hamburg-Haus" eine Parkanlage ausgewiesen. Sie liegt zur Hauptwohnseite der bestehenden und geplanten Wohnbebauung und trägt durch ihren Wasserbezug zu einer Steigerung der Wohnqualität bei. Die Parkanlage südlich Bergedorfer Straße wurde dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Die Parkanlagen auf der Ostseite des Schleusengrabens wurden zur Sicherung des natürlichen Uferböschungsbereichs (mit erhaltenswertem, ufersicherndem Baumbestand) und zur Abschirmung der Bebauung festgesetzt. Außerdem soll die Grünfläche zur Aufnahme einer wasserbezogenen Wegeverbindung zwischen Dietrich-Schreyge-Straße und Holzhude sowie einer öffentlichen, teilweise neu zu verlegenden Sielleitung dienen. Die über das Schiffwasser geführte Fußgängerbrücke ist dem Bestand entsprechend übernommen worden.

...

Zwischen dem nördlichen Teil der Parkanlage und der Straßenkehre Holzhide wird diese Wegeverbindung über ein Gehrecht gesichert.

Der südlich des "Hamburg-Hauses" vorhandene Bauspielplatz soll wegen der veränderten baulichen Zielsetzungen auf Flächen südlich der Straße Am Hohen Stege auf das Flurstück 3581 verlegt werden. Dieses bisher als Grabeland genutzte Flurstück wurde deshalb als Parkanlage und Spielplatz ausgewiesen.

5.8 Schutz der Bäume

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).

Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume und Sträucher am Ostufer des Schleusengrabens sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit Schwarzerlen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung ist zum dauerhaften natürlichen Schutz des steilen, erosionsgefährdeten Ufers am Schleusengraben erforderlich und sichert gleichzeitig den besonderen landschaftlichen und gestalterischen Charakter dieses Gewässers. Als Ufergehölz ist die Schwarzerle (*Alnus glutinosa*) die einzige Baumart, die in der Lage ist, mit ihren Wurzeln die Uferbereiche unterhalb der Wasserlinie zu durchwachsen und damit zu befestigen. Die Einschränkung des Ersatzpflanzgebots auf die Schwarzerle ist deshalb

...

notwendig, damit im natürlich gestalteten und befestigten Uferbereich Lebensräume für Organismen geschaffen werden, die zur Gewässerreinigung beitragen. Schließlich entziehen die Schwarzerlen selbst über ihre bis zum Wasser reichenden Wurzeln Nährstoffe aus dem Schleusengraben und wirken so einer weiteren Zunahme unerwünschter Nährstoffe im Gewässer entgegen. Die Erhaltungsgebote sind weitgehend mit Anpflanzungsgeboten für Bäume und Sträucher kombiniert, um durch Neuanpflanzungen die Gewässerbeschattung zu verstärken. Dieses Grünvolumen führt auch dazu, die Wasseraufheizungen in den Sommermonaten durch Sonneneinstrahlung zu vermindern.

Niedrigere Wassertemperaturen sind Bedingungen für einen höheren Sauerstoffgehalt des Wassers und damit zugleich Voraussetzung für die Existenz zahlreicher Tier- und Pflanzenarten sowie für eine wirkungsvolle Selbstreinigung.

Die Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher südlich der Straße Am Hohen Stege sollen dauerhaft den Charakter der Grünfläche an der Brookwetterung sichern. Mit dieser Festsetzung soll eine Verbesserung der Freiraumqualität erreicht werden.

Soweit auf Flächen des Baulands Erhaltungsgebote für einzelne Bäume festgesetzt sind, handelt es sich um wertvolle Bäume (z.B. Rotdorn), die wesentlich zur Fassung der Straßenräume und zur Durchgrünung der Wohngebiete beitragen.

...

5.9 Fassadenbegrünung

Die Außenwände der Gebäude auf der mit (A) bezeichneten Fläche des Kerngebiets sowie die Außenwände der zur Parkanlage östlich der Straße Am Schiffwasser geplanten Wohngebäude sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Mit diesen Festsetzungen soll eine städtebauliche Aufwertung des Wohnumfeldes und eine Verbesserung des Kleinklimas erreicht werden.

5.10 Zuordnung der Grünfestsetzungen

Die Festsetzung in § 2 Nummer 5 sowie die Festsetzung von Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten für Bäume und Sträucher an der Ostseite des Schleusengrabens erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Vorschriften in § 2 Nummer 6 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit § 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes.

5.11 Wasserschutz

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Curslack. Zum Schutze der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes nach dem Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) geplant. Das Bebauungsplangebiet liegt in der Zone III

...

des geplanten Schutzgebietes. Im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzung können sich Verbote und Nutzungseinschränkungen ergeben.

Auf den Grundwassermeßbrunnen Nr. 1272 an der Einmündung der Straße Am Hohen Stege in die Vierlandensstraße wird hingewiesen.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan Bergedorf 69 werden insbesondere die Ausweisungen des Baustufenplans Bergedorf vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) und des Teilbebauungsplans TB 849 vom 24. Mai 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 324) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 63 000 m² groß. Hiervon werden für Gemeinbedarfsflächen etwa 4 350 m², für Straßenverkehrsflächen etwa 12 400 m² (davon neu etwa 450 m²), für Parkanlagen etwa 8 130 m² (davon neu etwa 5 100 m²), für einen Spielplatz neu etwa 900 m² und für Wasserflächen etwa 9 940 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen erworben werden. Es müssen noch Gartenlauben beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedlungsbau sowie die Herrichtung von Parkanlagen und des Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

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 oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf.

