

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lohbrügge 87

+ Verordnung

17. August 1999

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Verfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 und § 243 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß B 1/95 vom 20. April 1995 mit der Ergänzung vom 4. Juni 1997 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 1081, 1997 Seite 1385) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 5. Oktober 1995 und 13. Juni 1997 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 2369, 1997 Seite 1401) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde der westlich des Immenbuschgrabens gelegene Teil (Flurstücke 319 und 337) des Plangebiets abgetrennt. Für diesen Teil des Plangebiets besteht im Zusammenhang mit den durch diesen Plan verfolgten Planungszielen kein Planungserfordernis, es wird ggf. ein eigenständiges Verfahren durchgeführt. Die Einwender wurden über die Abtrennung informiert. Entsprechend wurde auch die zeichnerisch festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche (Bergedorfer Straße) zurückgenommen. Der Abschnitt, in dem die Lärmschutzwand festgesetzt ist, verbleibt im Geltungsbereich des Bebauungsplans. Darüber hinaus wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen auf der Grundlage der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

### 2. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan dient der Erfüllung des Wohnungsbauprogramms des Senats. Das ursprüngliche Planungskonzept sah 1.200 Wohneinheiten im geförderten Geschößwohnungsbau vor. Vor dem Hintergrund der mit dem seinerzeitigen Entwurf für das Projekt

verbundenen hohen Kosten, der gewandelten Situation auf dem Wohnungsmarkt und erhöhter Nachfrage nach Wohneigentum hat der Senat am 12. Dezember 1996 ein neues Planungskonzept gebilligt. Vorgesehen sind nunmehr 600 Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau sowie 150 Geschößwohnungen. Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von Einfamilienhäusern, Wohnungen, einer Grundschule, einer Kindertagesstätte, Spielflächen, gewerblichen Flächen und Nahversorgungseinrichtungen, sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft geschaffen werden. Darüber hinaus ist die planungsrechtliche Sicherung von Grünflächen vorgesehen. Außerdem bereitet der Bebauungsplan den Umbau der Kreuzung Reinbeker Redder, Heidhorst, Bergedorfer Straße vor.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Der Reinbeker Redder sowie die Bergedorfer Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

Abweichend von diesen Darstellungen sollen die gewerblichen Bauflächen nicht mehr dargestellt werden, weil auf den Flächen Wohnungsbau ermöglicht werden soll. Außerdem soll im westlichen Teil des Plangebiets die Wohnbaufläche um etwa 100 m in Richtung Bergedorfer Straße erweitert werden. Diese Neuplanung soll zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen; sie ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Abweichungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche werden Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung nicht erforderlich; die innere Erschließung des neuen Wohngebiets soll vom Reinbeker Redder aus erfolgen. Um eine bessere äußere und innere Erschließung zu gewährleisten, wird die Einmündung des Reinbeker Redders in die Bergedorfer Straße

um etwa 150 m nach Osten verschoben. Die Versorgung mit Gemeinbedarfsflächen kann weiterhin sichergestellt werden.

Wichtige örtliche und überörtliche Grünzüge bleiben in ihrer Funktion erhalten. Die West-Ost gelagerte Grünverbindung wird in der Mitte des Gebiets unterbrochen, hat dafür aber eine Nord-Süd-Orientierung mit überörtlicher Bedeutung. Die Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen Bau- und Nichtbauflächen wird nicht berührt, zusätzliche Grünflächen sind, in Tausch mit Flächen für die Landwirtschaft, im nördlichen Planbereich dargestellt.

Damit sind die Voraussetzungen der bisher geltenden Vorschrift des § 1 Absatz 2 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 mit der Änderung vom 1. November 1996 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seite Seite 623, 1996 I Seiten 1626, 1629) erfüllt, so daß eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepaßt.

### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für die Fläche nördlich des Reinbeker Redders die Milieus „Etagenwohnen“, „gartenbezogenes Wohnen“, „Gewerbe“, „öffentliche Einrichtung“ und „Parkanlage dar“. Für den nördlichen Bereich ist als milieuübergreifende Funktion "Entwickeln des Landschaftsbildes" und "Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers" dargestellt. Außerdem ist im Westen die Landschaftsachse zwischen Boberger Niederung und Havighorster Geest ausgewiesen. Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493), ist wegen der Änderung des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### 3.1.3.1 Bebauungspläne

- Baustufenplan Lohbrücke (Teil 2) in der Fassung vom 5. Februar 1957
- Teilbebauungsplan TB 321 vom 17. Mai 1957
- Teilbebauungsplan TB 611 vom 2. Dezember 1958

#### 3.1.3.2 Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Boberg vom 4. Januar 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 8), zuletzt geändert am 26. August 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 445).

#### 3.1.3.3 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt außerhalb des Gebiets, das dem Landschaftsschutz unterliegt, die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167)

### 3.2 **Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wurde im April 1997 eine lärmtechnische Untersuchung der Verkehrsbelastung der Bergedorfer Straße und des Reinbeker Redders sowie der verlegten Kreuzung beider Straßen durchgeführt.

### 3.3 **Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Geest. Das Gelände fällt insgesamt von +45 m über Normalnull (NN) im Südosten auf +24 m über NN im Nordwesten ab. Überwiegend sind Lehmböden, im Bereich Heidhorst und am Reinbeker Redder auch Sande über Geschiebelehm, anzutreffen. Das Plangebiet ist Grundwassereinzugsgebiet für die südlich der Bergedorfer Straße - Bundesstraße 5- gelegenen Quellbereiche. Die Bereiche mit durchlässigen Schmelzwassersanden eignen sich für die Grundwasserneu-

bildung und stellen potentielle Versickerungsflächen dar. Oberhalb von Geschiebelehm und -mergel bilden sich niederschlagsabhängig Stauwasserhorizonte aus, im Bereich der Schmelzwassersande tritt Schichtenwasser auf. Stau- bzw. Schichtenwasser wurde zwischen 0,2 m und 6,4 m Tiefe angetroffen. Der obere Grundwasserleiter wurde bei einer Bohrtiefe von 8 m nicht erbohrt; er ist im gesamten Gebiet durch wasserstauende Schichten geschützt.

Das Plangebiet wurde überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Knicks und Baumreihen an Verkehrswegen gliedern Acker- und Grünlandflächen. Die Knicks sind zum Teil degradiert, mitunter sind nur noch Einzelbäume auf den Parzellengrenzen vorhanden. Flächen mit Biotopverbundfunktionen bestehen, allerdings durch Barrieren eingeschränkt, zum Naturschutzgebiet Boberger Niederung/Achtermoor und nach Osten zu den besonders wertvollen Landschaftsbestandteilen auf den Anschlußflächen in Schleswig-Holstein nordöstlich des Plangebiets.

Das Plangebiet ist Teil der Havighorster Feldmark, die aufgrund des relativ bewegten Reliefs (eine kleinteilige Knicklandschaft und größere unzerschnittene Bereiche) insgesamt eine hohe Bedeutung für die Feierabend- und Naherholung der angrenzenden Wohngebiete aufweist. Es liegt im Übergang von Stadt zu dörflich-landwirtschaftlich geprägter Kulturlandschaft und fungiert als Verbindungsglied zwischen dem Erholungsraum Boberger Niederung und der offenen Feldmark. Übergeordnete Grünverbindungen bestehen in Nord-Süd-Richtung (Boberger Niederung - Öjendorfer See) und in West-Ost-Richtung (Grünraum entlang der Landesgrenze).

Die nach Havighorst führende Straße Heidhorst durchteilt das Plangebiet etwa in der Mitte. Am Kreuzungspunkt zum Reinbeker Redder bestanden drei ehemalige Hofstellen mit ihren Nutz- und Nebengebäuden. In ihrer Nachbarschaft sind sieben eingeschossige Wohnhäuser entstanden. Bei dieser Splittersiedlung führen Erschließungswege auf die Äcker und in die freie Feldmark. Die Straße Heidhorst und die Wege sind mit Knicks bestanden, aus denen sich teilweise großkronige Bäume entwickelt haben.

In einem Abstand von rund 450 m zur Bergedorfer Straße befinden sich drei Trassen mit Hochspannungsleitungen von 110 kV und 380 kV. Entlang der nordwestlichen Plangrenze verläuft eine AKN-Bahnlinie, die als private Anschlußbahn von der Bundeswehr genutzt wird. Am östlichen Rand des Plangebiets sind die Flächen einer Erwerbsgärtne-

rei (Flurstück 1464), deren Betriebs- und Verkaufsgebäude vom Reinbeker Redder aus angefahren werden.

#### 4. **Planinhalt**

Das Baukonzept sieht insgesamt 750 Wohneinheiten vor; planungsrechtlich gesichert werden ca. 600 Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und in offener Bauweise, also als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen sowie 150 Geschosswohnungen in dreigeschossigen Gebäuden.

Der städtebauliche Entwurf nimmt die durch die Knickstrukturen vorgegebene räumliche Gliederung auf. Die neuen Wohngebiete sind durch private Grünflächen oder knickartige Pflanzstreifen in Bauquartiere unterteilt. Die innere Erschließung geschieht über zwei Wohnsammelstraßen als Stichstraßen, die über einen Kreisverkehr in die Straße Heidhorst münden. Östlich der Straße Heidhorst sollen eine Grundschule, eine Kindertagesstätte und ein Bürgerhaus errichtet werden. Innerhalb der von Nord nach Süd entlang dieser Gemeinbedarfsflächen führenden Grünfläche werden ein Kinderspielplatz, Erholungs- und Freizeitbereiche und nördlich der Kindertagesstätte ein Bolzplatz eingerichtet. Nördlich der Straße Reinbeker Redder sollen vom Reinbeker Redder aus erschlossene Bauquartiere für Geschosswohnungsbauten und Reihenhäuser entstehen. Die Baukörper gruppieren sich in Nord-Süd-Ausrichtung um eine Stellplatzanlage.

Der Knotenpunkt der Straßen Heidhorst, Reinbeker Redder und Bergedorfer Straße wird so umgebaut, daß zwei getrennte, verkehrstechnisch miteinander gekoppelte Kreuzungen entstehen. Auf den Flächen zwischen den beiden Kreuzungen und westlich der Straße Heidhorst sollen entlang der Bergedorfer Straße gewerbliche Nutzungen bzw. der Nahversorgung dienende Läden entwickelt werden.

##### 4.1 **Reines Wohngebiet**

Die über den Kreisverkehr erschlossenen Wohngebiete im Westen und Osten sind wegen der ausschließlichen Bebauung mit Einfamilienhäusern in überwiegend verdich-

teter Bauart als reine Wohngebiete festgesetzt worden. Der äußere Rahmen der Wohngebiete wird durch dreigeschossige Reihenhäuser gebildet.

In den Wohngebieten, in denen nur Reihenhäuser zulässig sind, ist das dritte Vollgeschosß als Dachgeschosß auszubilden (§ 2 Nummer 5). Die Gebäudehöhe wird somit auf das Maß begrenzt, das bei zwei Vollgeschossen mit einem ausgebauten Dachgeschosß üblicherweise erreicht würde. Die Zulässigkeit eines Vollgeschosses im Dach erhöht die nutzbare Geschosßfläche.

Die überbaubaren Flächen sind mit einer Bebauungstiefe von 13 m oder 15 m festgesetzt worden. Damit besteht Spielraum für die Ausbildung von gestaffelten Reihenhausezeilen und größeren Gebäudetiefen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde für das Flurstück 1464 die östliche überbaubare Fläche im östlichsten Wohngebiet, also parallel zur Kleingartenanlage (außerhalb des Plangeltungsbereichs) verlaufend, die Bautiefe von 15 m auf 13 m verringert. Dies geschah hier, um den bestehenden Knickbewuchs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze vor Störungen durch bauliche Maßnahmen zu schützen.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

In den inneren Bereichen ist reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine zweigeschossige Bebauung mit einer Gebäudelänge bis zu 25 m zulässig. Es können somit bis zu vier Häuser aneinander gebaut werden. Damit besteht die Möglichkeit, auf ungünstig geschnittenen Grundstücken Einzelhäuser oder an besonderen, stadträumlich wichtigen Punkten bis zu drei oder vier aneinander gebaute Häuser zu errichten. Diese Gebäude können ein ausgebautes Dachgeschosß erhalten.

Die Gebäude sind so zueinander orientiert, daß auf der einen Seite eine gemeinsame öffentliche Erschließungsfläche und auf der anderen Seite ein ruhiger und grüner Innenbereich entsteht.

Die einzelnen Bebauungsquartiere sind durch grüne Strukturen gestalterisch voneinander getrennt. Westlich des Heidhorst sind dies bestehende Knicks, die als private Grünflächen festgesetzt worden sind.

Östlich der Straße Heidhorst sind die alten Knickstrukturen so eng und unregelmäßig angeordnet, daß diese Gliederung durch neu anzulegende Knickpflanzungen geschaffen werden muß. Die Tiefe der zur Verfügung stehenden Baugrundstücke reicht nicht aus, um auch hier Grünflächen für die Pflanzstreifen festzusetzen. Deshalb liegen die Grünflächen innerhalb der Baugebiete und werden als Anpflanzungsgebote festgesetzt. Jedes Wohngebäude hat eine Belegenheit zu einer öffentlichen, befahrbaren Verkehrsfläche, um die Grundstücke real teilen zu können.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sind bandartige überbaubare Flächen festgesetzt worden, in denen die Gebäude errichtet werden dürfen. Nach der öffentlichen Auslegung sind in den Quartieren mit den Ordnungsnummern 1, 2, 5, 7, 8, 9, 10, 21, 23 und 24 zugunsten der vorgesehenen offenen Oberflächenentwässerung die bandartig festgesetzten überbaubaren Flächen unterbrochen worden. Damit werden die Querbeziehungen der nur unverbindlich vorgemerkten Oberflächenentwässerung im Bereich der überbaubaren Flächen gesichert.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Reihenhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. In den Baugebieten mit den Ordnungsnummern 2, 4, 6, 7 bis 10, 22, 23, 25 bis 27 und 32 ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit liegt eine Unterschreitung der Obergrenze des § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), vor. Durch Unterschreitung wird in den inneren Bereichen der Bebauungsquartiere ein größerer Freiflächenanteil, der zu einer stärkeren Durchgrünung beitragen soll, erreicht. Reihenhaushausgrundstücke sind im Zuschnitt kleiner als Einzel- oder Gruppenhausgrundstücke; die Verhältniszahl für die Grundfläche der Gebäude ist deshalb entsprechend größer.

In den Wohngebieten sind in den Blockinnenbereichen Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 2 Nummer 8), da die Wohnruhe sowie Gartengestaltung bzw. -nutzung im Blockinnenbereich nicht beeinträchtigt werden sollen.



## 4.2 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (§ 2 Nummer 1). Damit sind Baulichkeiten für Verwaltungen, Tankstellen und andere gewerbliche Einrichtungen, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe führen können, unzulässig. Derartige Nutzungen sollen auf die angrenzenden Gewerbe- und Kerngebiete beschränkt bleiben.

Bei den vorhandenen Gebäuden, die zum Teil außerhalb der überbaubaren Flächen liegen, handelt es sich um untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die auf den nicht überbaubaren Flächen zugelassen werden können.

Um den Eigentümern der bestehenden Gebäude der bisherigen Splittersiedlung am Heidhorst (Heidhorst 9, 11, 12, 12 a, 12b, 14, 14 a, 15, 17; Bebauungsquartiere 11, 13, 16) und am Reinbeker Redder (Bebauungsquartier 31), eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit zu geben, ist künftig eine zweigeschossige Bebauung der Grundstücke zulässig. Zum Schutz des bestehenden Einfamilienhausmilieus mit größeren Gärten sind jedoch in Bebauungsquartier 11 nur Einzelhäuser, in Bebauungsquartier 16 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Darüber hinaus werden durch die offene Bauweise zu den Grundstücksgrenzen die vorgeschriebenen Abstände eingehalten. Die Grundflächenzahl von 0,3 unterschreitet die Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990. Die Begründung liegt auch hier in der Sicherung eines größeren Freiflächenanteils und eines vorhandenen Knicks, der zu einer stärkeren Durchgrünung beitragen soll.

Im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer 16 wurde nach der öffentlichen Auslegung die überbaubare Fläche im östlichen Bereich vergrößert. Hier wurde die kammartige Einbuchtung der überbaubaren Fläche aufgegeben. Gleichzeitig wurde die nördliche Baugrenze der überbaubaren Fläche um 5 m nach Süden verschoben, um entlang der nördlichen Baugebietsgrenze (zur Fläche der Schule) eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festzusetzen.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurde eine ein-

geschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Die vorhandene Bebauung auf dem Flurstück 1466 (Bebauungsquartier 33) an der Straße Reinbeker Redder wird in Anlehnung an die Festsetzungen für die bisherige Splittersiedlung durch die Ausweisung von zweigeschossigem allgemeinem Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Bebauungstiefe von 15 m planungsrechtlich gesichert.

Für die Bebauungsquartiere 17 und 18 ist eine Flächenausweisung vorgesehen, weil bisher keine konkrete Planung vorliegt und deshalb ein weiterer Spielraum für die Anordnung der Baukörper geschaffen werden sollte. Die Baugrenze umfaßt das gesamte Gebiet parallel zu seiner Grenze und eröffnet so die Möglichkeit, die neue Bebauung an den künftigen Gegebenheiten der Umgebung zu orientieren. Die Festsetzungen von offener Bauweise, maximal zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,3 sind in Anlehnung an die vorhandenen Wohngebäude im Bebauungsquartier 16 vorgenommen worden und sichern die städtebaulichen Belange, insbesondere den Übergang zur angrenzenden Grünfläche, in angemessener Weise. Bei der noch ausstehenden Detaillierung der Planung können zusätzliche öffentliche Verkehrsflächen für die Erschließung neuer Wohngebiete notwendig werden. Die Festsetzung unter § 2 Nummer 25 schafft dafür die planungsrechtlichen Voraussetzungen.

Nördlich des Reinbeker Redders, begrenzt von öffentlichen Grünflächen im Westen und dem Gewerbegebiet im Osten, ist für das Bebauungsquartier 28 Geschößwohnungsbau, für die Bebauungsquartiere 29 und 30 der Bau von Reihenhäusern vorgesehen. Städtebaulicher Leitgedanke ist auch hier, jeweils für zwei Baukörper eine gemeinsame Erschließungsfläche und rückliegend grüne, ruhige Innenbereiche zu schaffen. Die V-förmig sich zur Mitte öffnenden Erschließungsbereiche finden jeweils in der gegenüberliegenden Bebauung ihre räumliche Entsprechung. Die Wohnhöfe der Reihenhäuser sind nach Süden durch Baukörper abgeschlossen, so daß vom Reinbeker Redder ausgehende Lärmauswirkungen des Verkehrs abgeschirmt werden. Die planungsrelevanten Vorschriften zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen werden eingehalten. Der planungsrechtliche Rahmen für die Mehrfamilien- und Reihenhäuser sichert mit einer überbaubaren Tiefe von 16 m bzw. 13 m, drei Vollgeschossen und einer Grundflächen-

zahl von 0,4 mit der Nachbarschaft verträgliche Wohngebäude, deren Höhe deutlich geringer ist als die der Baumkronen in der Umgebung.

Einen städtebaulich markanten Abschluß bildet im Bebauungsquartier 28 jeweils ein fünfgeschossiger Kopfbau am westlichen und östlichen Baukörper.

Nach der öffentlichen Auslegung ist aufgrund der Anregung eines Einwenders die östliche überbaubare Fläche um 5 m nach Westen verschoben worden. Dadurch ist der Abstand des Gebäudes zur Grundstücksgrenze vergrößert worden. Wegen dieser Änderung, die nicht die Grundzüge der Planung berührt, wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt, in der der Einwender die Verschiebung um 5 m für nicht ausreichend erachtet und außerdem anstelle des fünfgeschossigen die Ausweisung eines maximal dreigeschossigen Baukörpers gefordert hat. Diesen Wünschen konnte nicht entsprochen werden. Gegen eine weitere Baukörperverschiebung sprechen notwendige Abstände zu den westlich geplanten Baukörpern. Eine Reduzierung des fünfgeschossigen Baukörpers auf drei Geschosse kann nicht erfolgen, weil dadurch der besonders markante städtebauliche Charakter, der durch die Einfassung der Stellplatzanlage des Quartiers 28 mit zwei fünfgeschossigen Kopfbauten gebildet wird, verlorengehen würde.

In den Wohngebieten, in denen nur Reihenhäuser zulässig sind, ist das dritte Vollgeschosß als Dachgeschosß auszubilden (§ 2 Nummer 5). Die Gebäudehöhe wird somit auf das Maß begrenzt, das bei zwei Vollgeschossen mit einem ausgebauten Dachgeschosß üblicherweise erreicht würde. Die Zulässigkeit eines Vollgeschosses im Dach erhöht die nutzbare Geschosßfläche.

Aufgrund der ungünstigen Topographie muß die geplante Straßenverkehrsfläche gegenüber dem vorhandenen Gelände aufgehöhht werden, damit der Gefällesielbau innerhalb der Straßenfläche realisiert werden kann.

In den Wohngebieten sind in den Blockinnenbereichen Stellplätze und Garagen unzulässig (§ 2 Nummer 8); Wohnruhe und Gartengestaltung bzw. -nutzung im Blockinnenbereich sollen nicht beeinträchtigt werden. Es soll ein deutlicher Unterschied zwischen der Erschließungsseite mit Fahrzeugen und der grünen und ruhigen Gartenseite geschaffen werden. Außerdem würden Stellplätze oder Garagen große Flächen versiegeln, die die vorgesehenen offenen Oberflächenentwässerungsrinnen stören sowie den Entwicklungsraum für Knicks und Pflanzstreifen unnötig einschränken würden.

Für die Geschößwohnungen im Bebauungsquartier 28 ist entlang der Erschließungsstraße eine zentrale Gemeinschaftsanlage für eingeschossige Garagen mit Dachstellplätzen festgesetzt worden. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze nachzuweisen.

### 4.3 Kerngebiet

Die durch die Verlegung der Anbindung des Reinbeker Redders an die Bergedorfer Straße entstehende Freifläche östlich der Straße Heidhorst (Bebauungsquartier 19) wird als Kerngebiet festgesetzt. Zulässig ist eine dreigeschossige Bebauung, in deren Erdgeschoßzone die Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen untergebracht werden sollen. Neben den hochbaulichen Anlagen werden auch offene Stellplätze auf dieser Fläche unterzubringen sein. Dieses wird planungsrechtlich nicht festgeschrieben, da erst eine Detailplanung die genaue Lage und Größe der Stellplatzanlagen bestimmen kann. Die Grundflächenzahl von 0,5 unterschreitet die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung deutlich. Dies ist durch die beabsichtigte Einrichtung einer Nahversorgung begründet, die einen großen Flächenbedarf für offene Stellplätze hat und analog zur Durchgrünung in den benachbarten Quartieren einen entsprechenden Anteil an unversiegelten Flächen aufweisen soll, auf denen Bäume und Sträucher angepflanzt werden können. Die Geschößflächenzahl von 1,0 ermöglicht die Realisierung einer dreigeschossigen Bebauung über einer kleineren Fläche als der ausgewiesenen überbaubaren Fläche oder eine zweigeschossige Überbauung der zulässigen Grundfläche, um großflächige Praxen oder Verwaltungsräume einzurichten.

Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise soll Baukörperlängen ermöglichen, die diesen Eingangsbereich des Wohnquartiers baulich hervorheben. Die Stellung der Baukörper selbst erfordert eine konkrete Planung, die noch nicht vorliegt. Deshalb ist eine Flächenausweisung vorgesehen. Die überbaubare Fläche wird zum allgemeinen Wohngebiet durch eine Baugrenze begrenzt, die einen Abstand zwischen Wohnbebauung und den im Kerngebiet zulässigen Dienstleistungs- und Nahversorgungseinrichtungen sichert. Damit sollen Beeinträchtigungen, die sich aus diesen unterschiedlichen Nutzungen ergeben können, gemindert werden.

§ 2 Nummer 2 legt fest, daß im Kerngebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder

ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig sind. Dadurch werden die versorgenden Nutzungen vor einer Überprägung durch Spielhallen und die sie in der Regel begleitenden städtebaulichen Mißstände gesichert.

Zur Versorgung der Bevölkerung in dem Einzugsbereich dieses lokalen Geschäftsbereichs ist ein entsprechendes Flächenangebot für Einzelhandel und Dienstleistungsbetriebe erforderlich. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch spätere Umnutzung, insbesondere durch Spielhallen und Geschäftsräume zum Zweck sexueller Darstellungen, würde einen Verlust für den zentralen Bereich ergeben. Die Gefahr einer Verdrängung von Einrichtungen kann auch dadurch gegeben werden, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage wären, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe.

Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzung eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Darüber hinaus ist der Ausschluß notwendig, um die beabsichtigte städtebauliche Funktion dieses Gebiets vor Beeinträchtigungen, die sich aus dem Betrieb von Vergnügungsstätten oder aus dem Besucherverkehr oder sonstigen Begleiterscheinungen ergeben können, zu schützen.

Dieses Kerngebiet soll eine zentrale Funktion insbesondere für die neuen benachbarten Wohngebiete erfüllen und in seinem Eingangsbereich ein interessantes und abwechslungsreiches städtebauliches Umfeld schaffen. Dazu soll neben einer guten baulichen Gestaltung eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen und Büros gewährleistet werden.

#### **4.4 Gewerbegebiet**

Mit der Ausweisung von Gewerbegebieten sollen in der Nähe neuer und vorhandener Wohngebiete Angebote für Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die Bebauungsquartiere 12 und 20 - beidseitig der Kreuzungsbereiche an der Bergedorfer Straße - sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Sie sollen dazu beitragen, die nördlich angrenzenden Wohnbauflächen vor den Lärmemissionen der Bergedorfer Straße abzusichern. Sie dienen vorrangig der Unterbringung kleiner und mittlerer Unternehmen in Zentrumsnähe. In den Gewerbegebieten sind wegen der Nachbarschaft zu

angrenzenden Wohngebieten ausschließlich Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 2 Nummer 3 Satz 1). Hierunter können Belästigungen durch Lärm, Licht, Erschütterungen, Gerüche und andere Luftverunreinigungen fallen. Danach sind zum Beispiel karosseriebearbeitende Autowerkstätten oder Lackierereien ebenso wenig zulässig wie Betriebe, denen insbesondere nachts eine hohe Anzahl von Fahrzeugbewegungen zuzuordnen ist. Zulässig sind demgegenüber Betriebe, deren Verträglichkeit mit Wohnnutzung in Anlehnung an den Gebietscharakter eines Mischgebiets gegeben ist. Lagerplätze, Lagerhäuser und Tankstellen sind unzulässig (§ 2 Nummer 3 Satz 2). Dieser Ausschluß geschieht aus verkehrlichen Gründen, denn derartige Nutzungen sind mit einem erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verbunden. Hinzu kommt, daß die Zufahrtsbereiche zu den Gewerbegebieten wegen ihrer Lage im Einmündungsbereich der Straßen Reinbeker Redder und Heidhorst in die Bergedorfer Straße aufgrund der im übrigen ausgeschlossenen Gehwegüberfahrten nur in der Nähe schutzbedürftiger Wohngebiete zulässig sind (siehe auch Nummer 4.7).

In Ergänzung des Kerngebiets sollen dreigeschossige Gebäude den Eingangsbereich des neuen Wohngebiets städtebaulich gestalten. Damit im Einklang stehen die Festsetzungen einer Geschoßflächenzahl von 1,2 und einer Grundflächenzahl von 0,6, die die zulässigen Höchstwerte in §17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausschöpfen. Außerdem erhöht sich der Freiflächenanteil, der bei entsprechender Durchgrünung eine gestalterische Aufwertung für die Nutzer schafft.

Für das Bebauungsquartier 20 ist zudem eine geschlossene Bauweise vorgeschrieben, um Baukörperlängen zu ermöglichen, die zusammen mit den Gebäuden im Kerngebiet den Eingangsbereich des Wohnquartiers baulich hervorheben.

Im Bebauungsquartier 12 wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um Spielraum für Baukörperanordnungen zu belassen. Da keine konkrete Planung vorliegt, wird eine Flächenausweisung vorgenommen.

Die überbaubaren Flächen werden in beiden Bebauungsquartieren zu den angrenzenden Wohngebieten durch Abstandsflächen begrenzt. Damit sollen Beeinträchtigungen, die sich aus den unterschiedlichen Nutzungen ergeben können, gemindert werden. Deshalb werden auch die Gebäude Bergedorfer Straße 8 vollständig und Heidhorst 1 teilweise nicht in die überbaubare Fläche einbezogen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde § 2 Nummer 3 Satz 3, wonach im mit „(B)“ bezeichneten Gewerbegebiet Tankstellen nur ausnahmsweise zulässig sein sollten, im Hinblick auf die vorstehend erläuterten städtebaulichen Gestaltungsabsichten im Eingangsbereich des neuen Wohngebiets, gestrichen.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Der südliche Teil des Flurstücks 1466 (Bebauungsquartier 31) wurde von einer Gärtnerei genutzt, die in eine Pflanzenhandlung umgewandelt worden ist. Hier sollen nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die das Wohnen nicht wesentlich stören, denn Wohnnutzungen grenzen an zwei Seiten an dieses Gewerbegebiet heran. Aus diesem Grund ist ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden. In die überbaubare Fläche wurden die bestehenden Gebäude einbezogen, um die vorhandene Nutzung planungsrechtlich abzusichern.

Auf die Festlegung der Bauweise wird verzichtet, da auch hier die Spielräume für eine bauliche Entwicklung nicht eingeschränkt werden sollen. Deshalb wird auch eine Flächenausweisung für die überbaubaren Flächen vorgenommen.

Die Höhe baulicher Anlagen wird für die drei Gewerbegebiete mit 11 m über der vorhandenen Geländeoberfläche festgelegt. Diese Höhe orientiert sich am städtebaulichen Konzept für das gesamte Plangebiet und soll eine übermäßige Höhenentwicklung gewerblicher Bauten im Eingangsbereich verhindern.

## **4.5 Fläche für den Gemeinbedarf**

### **4.5.1 Schule**

Südöstlich des Kreisels in der Straße Heidhorst wird eine Gemeinbedarfsfläche für den Bau einer Schule festgesetzt (Bebauungsquartier 15), deren Bedarf sich aus der neuen Wohnbebauung ergibt. Die Fläche ist etwa 14.250 m<sup>2</sup> groß. Geplant ist der Bau einer zweizügigen Grundschule in maximal dreigeschossiger Bauart mit einer Grundflächenzahl von 0,6; ebenfalls vorgesehen sind Sport- und Freiflächen. Die baulichen Anlagen sollen sich innerhalb der Flächenausweisung zur Straße Heidhorst orientieren, damit die

öffentlichen Grünflächen gestalterisch über die Freiflächen der Schule optisch miteinander vernetzt werden.

Die westliche Baugrenze der Schule wurde nach der öffentlichen Auslegung geringfügig geändert und parallel zur Straße ausgerichtet, um die bebaubare Fläche zu vergrößern.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Die Gemeinbedarfsfläche liegt zentral innerhalb der neuen Siedlung und ist über das Straßennetz gut erreichbar. Auch Fußgänger und Radfahrer kommen bequem über die fahrbahnunabhängig geführten Rad- und Gehwege durch die Grünflächen zur Schule. Ein fußläufiger Zugang zur Schule ist auch von der Straße Heidhorst möglich. Die Zufahrt für Kraftfahrzeuge soll nach Norden zur Planstraße hin entstehen.

Zuschnitt und Größe der Schulfläche lassen Spielraum für die Anordnung von Gebäuden und Freiflächen, die darauf auszurichten sind, daß erhebliche Lärmbeeinträchtigungen der angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden können.

#### 4.5.2 Bürgerhaus und Kindertagesstätte

Nördlich der Schule sind ein Bürgerhaus und eine Kindertagesstätte in direkter Nachbarschaft zueinander festgesetzt (Bebauungsquartier 14). Der Bedarf ergibt sich aus der neuen Wohnbebauung. Für die Kindertagesstätte sind fünf Gruppen mit insgesamt 92 Plätzen vorgesehen. Die Bezeichnung Bürgerhaus soll die Nutzung dieser Einrichtung durch die Bewohner deutlich machen. Dabei ist je nach Bedarf aus dem Gebiet eine Einrichtung für Jugendliche oder ältere Menschen oder sonstige gemeindliche Aufgaben zu schaffen.

Die überbaubare Fläche ist so festgesetzt worden, daß die Gebäude beider Einrichtungen aneinander gebaut werden sollten, um eine räumliche Einfassung des Kreisbereichs in der Straße Heidhorst zu schaffen. Die Flächenausweisung und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von jeweils 0,4 und jeweils zwei Vollgeschossen als Höchstmaß lassen ausreichend Freiheit zur Anordnung und zur Gestaltung der Einrichtungen und ermöglichen eine kompakte Bauart in mehreren Ebenen. Die Freiflächen der Kindertagesstätte orientieren sich nach Norden und Osten zu den öffentlichen Grün-



flächen. Der Bolzplatz in direkter Nachbarschaft kann von den betreuten Kindern mitbenutzt werden.

#### 4.6 Gestalterische Anforderungen

Das detaillierte städtebauliche Konzept des Funktionsplans wird für die Wohnbebauung überwiegend durch Baukörperausweisungen planungsrechtlich umgesetzt. Die überbaubaren Flächen haben je nach Gebäudetyp in der Regel eine Tiefe von 13 m für Wohngebäude in offener Bauweise beziehungsweise von 15 m für Reihenhäuser und 16 m für Geschößwohnungsbau. Die Reihenhäuser erhalten einen größeren Spielraum, da sich für die Anlage eines Freisitzes je nach Orientierung der Zeilen unterschiedliche Lageansprüche auf den Grundstücken ergeben. Für Wohngebäude in offener Bauweise, die von Westen erschlossen werden, ist die überbaubare Tiefe von 13 m auf 15 m verbreitert worden, um den Bedürfnissen nach besonnten Außenwohnbereichen (Terrasse, Wintergarten) Raum zu geben.

In § 2 Nummer 6 wird bestimmt, daß eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2 m auf einer Breite von jeweils maximal 3,5 m zugelassen werden kann. Mit dieser Vorschrift soll ein Spielraum für eine flexible Grundrißentwicklung sowie durch Vor- und Rücksprünge eine stadtgestalterisch wirksame Gliederung der Geschößwohnungsbauten erreicht werden.

In den Baugebieten, mit Ausnahme der mit "(A)" bezeichneten Flächen, sind nur Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 23 Grad zulässig (§ 2 Nummer 4). Mit dieser Festsetzung soll die Gebäudehöhe und Dachausbildung der neuen Wohnbebauung städtebaulich aufeinander abgestimmt werden. Die raumwirksame Höhe der Gebäude wird besonders von der Ausformung des Dachgeschosses bestimmt. Die durch die Gebäude verschatteten Bereiche werden minimiert. Die festgesetzte Dachneigung begünstigt die Anlage von extensiv begrünten Dächern. Bei den mit „A“ bezeichneten Flächen handelt es sich um bebaute Gebiete mit unterschiedlichen Dachausbildungen.

In den Wohngebieten, in denen nur Reihenhäuser zulässig sind, ist das dritte Vollgeschöß als ausgebautes Dachgeschöß auszubilden (§ 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung wird ein einheitliches Erscheinungsbild im Hinblick auf Gebäudehöhe und Dachform für die Reihenhäuser gesichert.

#### 4.7 Straßenverkehrsfläche/Vorhandene Leitungen

Die äußere Erschließung des bestehenden Straßensystems wird im Kreuzungsbereich Reinbeker Redder/Bergedorfer Straße verändert. Aus Gründen des besseren Verkehrsablaufs sollen durch den Umbau des Anknüpfungspunktes Reinbeker Redder/Bergedorfer Straße die in diesem Punkt aufeinandertreffenden Verkehrsströme entflochten und zukünftig über eine gekoppelte Lichtsignalanlage geschaltet werden.

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Kreuzung soll die Erschließung der zur Bergedorfer Straße orientierten Baugebiete durch möglichst weit nördlich gelegene Anschlüsse an die öffentliche Verkehrsfläche geschehen. Deshalb wird im Bereich der Einmündungen der Straßen Reinbeker Redder und Heidhorst für die Gewerbegebiete sowie das Kerngebiet ein Ausschluß von Gehwegüberfahrten entlang der Gebietsgrenzen festgesetzt. Es verbleiben lediglich jeweils etwa 15 m bis 20 m breite Zufahrtsbereiche.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Straße Heidhorst ist über die bisherige Straßenbegrenzungslinie hinaus nach beiden Seiten erweitert worden. Nach Westen werden von den Grundstücken Heidhorst 15 und 17 (Flurstücke 1009 und 1012) etwa 1,5 m bis 10 m und nach Osten von den Grundstücken Heidhorst 4, 12, 14 und 14a (Flurstücke 363, 1316, 1062 und 1044) etwa 6 m bis 8 m zusätzliche Fläche als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die Anlage eines von der Fahrbahn getrennt geführten Rad- und Gehwegs planungsrechtlich vorbereitet. So wird insbesondere für Kinder ein sicherer Schulweg geschaffen. Die Anbindung der Wohnsammelstraßen an die Straße Heidhorst geschieht über einen Kreisverkehr. Die Ausgestaltung dieses Kreisels wird im Rahmen der Detailplanung für den Anknüpfungspunkt entwickelt und abgestimmt. Die vorhandenen Bäume im Bereich des Kreisels sollten weitestgehend erhalten werden. Bei einem möglichen Fortfall der Bäume sollte an anderer Stelle entsprechender Ersatz geschaffen werden. Auf dem Rondell soll auch das auf der Verkehrsfläche anfallende Oberflächenwasser versickert werden. Nördlich des Kreisels sollte zur Beruhigung des fließenden Verkehrs und um die Attraktivität der Straße Heidhorst für Durchgangsverkehr Richtung Norden nicht zu erhöhen der jetzige Ausbauzustand beibehalten werden.

Die beidseitig straßenbegleitenden Knicks bilden einen landschaftstypischen, den Straßenraum prägenden Redder von hohem Wert. Aus diesem Grund sind sie innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche als zu erhalten festgesetzt worden.

In die Wohngebiete hinein führen Wohnsammelstraßen, die im Separationsprinzip ausgebaut werden sollen. Zur Beruhigung des Verkehrsflusses sind Bereiche vorgesehen, in denen die Fahrbahnen auseinanderschwenken. Zwischen den Fahrbahnen werden öffentliche Parkplätze eingerichtet. Die Einfamilienhäuser werden über Wohnhöfe erschlossen, die in Mischnutzung gleichberechtigt für Fußgänger, Radfahrer und den motorisierten Verkehr gestaltet werden. Innerhalb der Wohnhöfe sollen auch Parkplätze in den Bereichen eingerichtet werden, in denen Grundstückszufahrten dadurch nicht gestört werden. Alle Grundstücke erhalten eine Belegenheit zur befahrbaren öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Die bestehenden Einfamilienhäuser östlich der Straße Heidhorst werden über den vorhandenen Weg erschlossen, der, verbreitert und mit einer neuen Wendeanlage versehen, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist.

Die Wohnbauflächen nördlich des Reinbeker Redders, westlich der Gärtnerei, werden über eine im Separationsprinzip ausgebaute Straße an den Reinbeker Redder angebunden. Die in Nord-Süd-Richtung orientierten Reihenhäuser werden über stichartige private Wohnhöfe erreicht.

Im östlichen Teil des Reinbeker Redders besteht auf der nördlichen Seite der Straße kein Gehweg. Aus diesem Grunde wird die öffentliche Verkehrsfläche entsprechend nach Norden um 6 m bis 9 m vergrößert, um jenseits der bestehenden Knickgehölze die Voraussetzungen zur Anlage eines straßenbegleitenden Gehwegs zu schaffen. Die Bergedorfer Straße - Bundesstraße 5- ist bis auf die Inanspruchnahme von Flächen der Flurstücke 405 und 408, die als Gewerbegebiet festgesetzt wurden, bestandsgemäß ausgewiesen worden.

Für die Erschließung der Flurstücke 1464 (teilweise) und 363 (teilweise, zwischen Heidhorst und Parkanlage) sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (§ 2 Nummer 25). Diese Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen.

Die öffentliche Verkehrsfläche der Bergedorfer Straße ist im Bereich der Rechtsabbiegespur in die Straße Heidhorst nach der öffentlichen Auslegung aus Gründen der leichteren Verkehrsführung geringfügig vergrößert worden.

Hinsichtlich beider Änderungen wurde gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Im bestehenden Kreuzungsbereich der Straßen Bergedorfer Straße, Reinbeker Redder und Heidhorst liegen Ver- und Entsorgungsleitungen, die sich zukünftig innerhalb der Kerngebietsausweisung befinden; sie werden in der Planzeichnung bestandsgemäß gekennzeichnet. Vor Entwidmung der Straßenverkehrsfläche müssen die innerhalb dieser Fläche liegenden Schmutz- und Regenwassersiele in den neuen Anknüpfungspunkt des Reinbeker Redders verlegt und an das vorhandene Sielnetz in der Bergedorfer Straße angeschlossen werden.

#### **4.8 Wegeverbindungen/Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Die Hauptwegeverbindung führt vom nördlich des Plangebiets gelegenen Havighorst zur Bushaltestelle am Reinbeker Redder durch den Grünzug östlich der Straße Heidhorst. Im Haltestellenbereich sind Abstellanlagen für Fahrräder innerhalb der als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzten Ausbuchtung geplant. Übergeordnete Anbindungen sind nach Westen über das AKN-Gleis durch die Kleingärten zur U-Bahn Mümmelmansberg, nach Nordosten in die freie Feldmark und nach Osten durch die Kleingärten vorgesehen.

An die Hauptwege sind die Wohnstraßen, die Wege im Siedlungsbereich sowie die öffentlichen Einrichtungen Schule, Kindertagesstätte und Bürgerhaus angeschlossen.

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig (§ 2 Nummer 10). Für den von Nordwesten kommenden überörtlichen Rad- und Wanderweg ist ein Gehrecht festgesetzt worden, das diese wichtige Verbindung nach Osten fortsetzt. Im Westen, durch die private Grünfläche parallel zum bestehenden Knick führend, wird dieser Rad- und Wanderweg an die bestehenden Felderschließungswege angebunden. Er

wird im Osten, nördlich des Gewerbegebiets, über die private Grünfläche bis in die östlich des Plangebiets liegende Kleingartenfläche weitergeleitet, wo er problemlos an das bestehende Wegesystem angebunden werden kann. Ein weiteres öffentliches Gehrecht setzt die innerhalb der öffentlichen Grünflächen geführten Wege nördlich der Baugebiete durch die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fort und schließt den Kreis zur inneren Erschließung der Wohngebiete. Um sinnvolle Wegebeziehungen nach Norden zu erhalten, kann das nach Norden über die Maßnahmenfläche führende Wegerecht entsprechend verlegt oder ergänzt werden.

Ein drittes öffentliches Gehrecht im Bebauungsquartier 28 schafft für die Bewohner der östlichen Baugebiete eine kurze Wegeverbindung nach Süden zur Bushaltestelle am Reinbeker Redder.

Die festgesetzten Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, eine Notüberfahrt anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Fahrrechten sind zulässig (§ 2 Nummer 12). Notüberfahrten sind aufgrund der Ausbildung der in die Wohngebiete hineinführenden Wohnsammelstraßen als Stichstraßen erforderlich, da die Stichstraßen durch besondere Ereignisse oder Unfälle unpassierbar werden können. Sie verlaufen im wesentlichen auf den Trassen des Rad- und Wanderweges. Die westliche Notüberfahrt soll über die festgesetzte Breite hinaus an mindestens zwei Stellen Ausweichmöglichkeiten erhalten. Bei der Anlage muß auf den Erhalt der Bäume geachtet werden.

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht nördlich der Bergedorfer Straße / südlich des Baugebiets mit der Ordnungsnummer 1 umfaßt die Befugnis, einen Weg zu den außerhalb des Planbereichs liegenden Flurstücken 337 und 319 der Gemarkung Boberg anzulegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 11); damit wird ein direkter Zugang und eine Anfahrt zu diesen Flurstücken gewährleistet.

Die Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den vorgenannten Festsetzungen können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (§ 2 Nummer 9). Die Festsetzung wurde getroffen, um die Schmutzwasserentsorgung sicher-

zustellen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte stellen sinnvolle Querbeziehungen über private Flächen für die Entwässerungsleitungen sicher.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde nördlich des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer 28 eine weitere Notüberfahrt auf dem vorhandenen Feldweg festgesetzt. Diese Notüberfahrt schafft für die östlich gelegenen Wohngebiete im Falle einer Blockade der Zufahrtsstraße die Möglichkeit, das Quartier mit einem Fahrzeug zu verlassen, beziehungsweise mit Rettungsfahrzeugen zu erreichen. Darüber hinaus wurde nach der öffentlichen Auslegung zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen, die die Bebauungsquartiere mit den Ordnungsnummern 22 und 25 erschließen, ein 5 m breites Leitungsrecht zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung festgesetzt. Aufgrund der Topographie und der vorhandenen Anschlußpunkte an das bestehende Leitungsnetz der Hamburger Stadtentwässerung, ergibt sich hier eine ideale Linienführung für zukünftige Leitungsnetze. Diese neue Leitungstrasse macht die bisher in den Bebauungsquartieren mit den Ordnungsnummer 28 und 32 festgesetzten Leitungsrechte überflüssig, so daß sie nach der öffentlichen Auslegung entfallen sind.

Nach der öffentlichen Auslegung ist im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer 7, zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und dem Gehrecht, bzw. der Notüberfahrt, ein weiteres Gehrecht festgesetzt worden, um hier planungsrechtlich Verbindungsmöglichkeiten zwischen den unterschiedlichen Quartieren zu sichern.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurde hinsichtlich der vorgenannten Änderungen eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

#### **4.9 Entsorgungsfläche**

Für die Entsorgung des Schmutzwassers ist im westlichen Baugebiet (Bebauungsquartier 2) eine Entsorgungsfläche zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung für ein Pumpwerk festgesetzt.

#### **4.10 Oberflächenentwässerung**

Anzutreffendes, vegetationsverfügbares Stau- und Schichtenwasser soll geschützt werden. Das Oberflächenwasser soll möglichst im Plangebiet versickert werden, was zu

einer Entlastung der Kanalisation und der natürlichen Vorflut beiträgt. Abflußwasserspitzen werden entschärft, der Senkung des Grundwasserspiegels wird entgegengewirkt und der Verschlechterung des Kleinklimas vorgebeugt. Als offenes System kann die Entwässerung/Versickerung auch als freiraumplanerisches Gestaltungselement genutzt werden und ein Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen darstellen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebiets soll offen in Mulden und Gräben erfolgen. Das natürliche Gefälle des Geländes gibt eine Fließrichtung nach Nordwesten vor. Die Höhenlinien entwickeln sich von +45 m über Normalnull (NN) im Osten bis auf +24 m über NN im nordwestlichen Zipfel des Plangebiets.

Die Versickerungsfähigkeit des Bodens, ableitbar aus den geologischen Grundkarten, zeigt sich nur im Bereich beidseitig der Straße Heidhorst und auf dem Gelände westlich der Gärtnerei zwischen Feldzufahrt und Reinbeker Redder. Das Oberflächenwasser aus den östlich des Heidhorst gelegenen Flächen kann problemlos bis in die versickerungsfähigen Bereiche über das natürliche Gefälle in Mulden und Gräben entwässert werden. Die nordwestlich der Straße Heidhorst belegenen Flächen entwässern von der versickerungsfähigen Fläche weg. Aus diesem Grunde ist südlich der AKN-Bahn im nordwestlichen Bereich ein Regenrückhaltebecken zum Sammeln und Vorreinigen des Oberflächenwassers vorgesehen. Von hier wird das Wasser reduziert in den Immenbuschgraben als Vorfluter abgeleitet.

Im Bebauungsplan sind auf den Grundstücksflächen parallel zu den überbaubaren Flächen Bereiche als vorgesehene Oberflächenentwässerung gekennzeichnet. Sie stellen eine vorgesehene Fläche zur Anlage von Mulden oder gegebenenfalls Gräben dar. Das Wasser von den öffentlichen Straßen wird von diesen Flächen aufgenommen und über die privaten Grundstücke zu den vorgesehenen Versickerungsflächen abgeleitet.

Die Oberflächenentwässerung des Schulgrundstücks soll auf der eigenen Fläche untergebracht werden. Vorgesehen ist dafür ein Streifen entlang des Straßenknicks, der im tiefsten Bereich des Geländes über versickerungsfähigem Grund liegt.

#### **4.11 Lärmschutz**

Das Plangebiet ist hinsichtlich des Verkehrslärms durch die Bergedorfer Straße und den Reinbeker Redder vorbelastet. In einer lärmtechnischen Untersuchung wurden 1997 für die Bergedorfer Straße 51.000 Kraftfahrzeugen pro Tag mit einem LKW-Anteil von 5 %

und für den Reinbeker Redder 22.000 Kraftfahrzeugen pro Tag mit einem LKW-Anteil von 7 % zugrunde gelegt. Die Untersuchung ergab, daß vertretbare Lärmwerte überschritten werden.

Städtebaulich werden die Folgen der hohen Verkehrsbelastung auf der Bergedorfer Straße und dem Reinbeker Redder gelöst, indem die Art der baulichen Nutzung zu den Kreuzungspunkten hin mit abnehmender Schutzwürdigkeit festgesetzt worden sind. Den Kreuzungen direkt zugeordnet sind Gewerbegebiete und ein Kerngebiet. Im Anschluß daran folgen allgemeine Wohngebiete, die überleiten zu reiner Wohnnutzung.

Die westlich der Kreuzung Heidhorst/Bergedorfer Straße in der Bergedorfer Straße festgesetzte Höhe der Lärmschutzwand von 2,50 m gewährleistet in den oberen Geschossen des westlichsten Reihenhausgebiets keinen ausreichenden Schutz. Deshalb sind dort zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die 2,50 m hohe Lärmschutzwand gewährt aber einen ausreichenden Lärmschutz der Reihenhausgärten mit Terrassen und ist hinsichtlich ihrer Höhe optisch mit der Gartengestaltung verträglich. Es sollen für die Lärmschutzwand lärmabsorbierende Materialien verwendet werden, um den Lärmeintrag auf der gegenüberliegenden Straßenseite nicht zu erhöhen. Lärmschutzmaßnahmen für die Straße Am Langberg sind nicht erforderlich.

Da die Geschäfte und Praxen im Kerngebiet von den Verkehrsflächen des Einmündungsbereichs der Straßen Heidhorst und Reinbeker Redder in die Bergedorfer Straße eingesehen und erschlossen werden sollen, sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in diesem Abschnitt der Straße nicht möglich.

Im Bereich des Wohngebiets nördlich des Reinbeker Redders treten an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nachts Lärmwerte auf, die höher als 49 dB(A) liegen.

Entlang der Straßen Reinbeker Redder und Bergedorfer Straße sind in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie im Kerngebiet die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (§ 2 Nummer 7).

Der Ausbau des Reinbeker Redders führt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung von ca. 500 Kraftfahrzeugen pro Tag. Damit beträgt die Erhöhung deutlich weniger als 5%.



Folglich führt die Planung im Sinne der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung nicht zu einer relevanten Erhöhung der Verkehrsbelastung und insbesondere nicht zu einer Erhöhung der Lärmemissionen, die für bestehende Gebäude Ansprüche auf passive Schallschutzmaßnahmen auslösen könnten.

Eine unzumutbare Verschärfung der vorhandenen Konflikte entsteht durch den Bebauungsplan für die Grundstücke Reinbeker Redder 14 bis 50 (nur gerade Hausnummern) nicht, so daß der oben genannte Anspruch auf Lärmschutzmaßnahmen für diese Bebauung (südlich Reinbeker Redder, außerhalb des Geltungsbereichs) nicht besteht.

Der Umbau der Kreuzung für den Reinbeker Redder ist gutachterlich untersucht worden. Die Untersuchung ergab für 15 Gebäude im direkten Einwirkungsbereich der Verkehrslärmemissionen eine Erhöhung des Beurteilungspegels über den maßgebenden Immissionsgrenzwert hinaus, so daß hier im Sinne des § 16 der Bundesimmissionsschutzverordnung "erstattungsfähige" Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Drei Gebäude liegen innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebiets (Bebauungsquartier 20, Flurstücke 405, 408, 1964). Die anderen befinden sich außerhalb des Planbereichs südlich der Bergedorfer Straße in der Straße Am Langberg; betroffen sind die Hausnummern 28, 30, 32, 34, 36, 38, 47, 49, 51, 53, 59 und 61. Diese Gebäude sollen durch eine Lärmschutzwand, die auf öffentlicher Fläche an der Straße errichtet werden soll, geschützt werden. Eine detaillierte Aussage wird im Rahmen des Straßenplanungsverfahrens erarbeitet.

Die im Zusammenhang mit dem geplanten Umbau der Straßenkreuzung Reinbeker Redder/Bergedorfer Straße durchgeführte lärmtechnische Untersuchung ergab für das Grundstück Reinbeker Redder 20 (außerhalb des Plangebiets) keine wesentliche Steigerung des Lärmeintrags und damit keinen Anspruch auf erstattungsfähige passive Lärmschutzmaßnahmen.

Durch diese Festsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), 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 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### **4.12 Hochspannungsleitungen**

Entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen drei Hochspannungsleitungen. Die südliche und nördliche Leitungstrasse sind 380 kV-Leitungen, die mittlere Leitungstrasse ist eine 110 kV-Leitung. Von der Mittelachse des südlichen Leitungssystems wird zur Wohnbebauung ein Abstand von 55 m eingehalten. Der erforderliche Schutzabstand ist damit gegeben. Die 380 kV-Überlandleitung verläuft in einem Abstand von 70 m entlang der nördlichen Grenze der Fläche für den Gemeinbedarf. Die Gebäude werden in einem Abstand größer als 90 m zur Mittelachse des südlichen Leitungssystems liegen. Damit sind sie weit außerhalb der Abstandsflächen, die den Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen sicherstellen.

#### **4.13 Grünflächen**

##### **4.13.1 Parkanlage**

Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünzug östlich der Kindertagesstätte und südlich der Schule wird als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Er besteht aus zwei Parkbereichen, die durch eine Wegeverbindung miteinander verbunden sind. Die an den Grünzug angelagerten Freiflächen der Schule und der Kindertagesstätte vergrößern optisch den freien Raum der Grünverbindung. Der Bedarf an wohnungsnahem Grün wird damit erfüllt.

##### **4.13.2 Spielplatz**

Der zentrale Grünzug dient auch als Spielraum mit unterschiedlichen Nutzungsqualitäten und -intensitäten. Der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen für Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 6 und 17 Jahren wird gedeckt. Die Freiflächen der Schule sollten auch außerschulischen Aktivitäten zur Verfügung stehen können. Zur östlich angrenzenden Wohnbaufläche ist eine 5 m breite Anpflanzfläche zur Abschirmung festgesetzt.

#### 4.13.3 Bolzplatz

Nördlich des Bürgerhauses und der Kindertagesstätte wird ein etwa 1.250 m<sup>2</sup> großer Bolzplatz innerhalb der öffentlichen Parkanlage eingerichtet. Hier werden Bereiche für unterschiedlichste Ballspielarten ermöglicht. Lärmtechnische Probleme mit den benachbarten Wohngebieten bestehen wegen der ausreichend großen Abstände nicht. Die direkte Nachbarschaft zum Bürgerhaus und zur Kindertagesstätte schafft einen inhaltlichen Zusammenhang und erweitert dadurch auch die Nutzungsmöglichkeit für die gemeinschaftlichen Einrichtungen.

#### 4.13.4 Private Grünflächen

Die quartiergliedernden Grünflächen westlich der Straße Heidhorst und die Grünflächen, die überwiegend der Oberflächenentwässerung dienen, sind als private Grünflächen festgesetzt worden. Sie werden den benachbarten Baugrundstücken direkt zugeteilt und vom Wasser- und Bodenverband gepflegt. Zwischen den Wohngebieten und Gewerbegebieten schaffen die privaten Grünflächen zusätzlich eine Nutzungstrennung, die gestalterisch eine grüne Sichtbarriere schaffen soll. Die privaten Grünflächen sollen extensiv gepflegt werden. Die Grünflächen nehmen darüber hinaus auch Wegeverbindungen in Form von Gehrechten auf.

#### 4.14 **Wasserflächen**

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Wasserflächen (offene Gräben entlang der Erschließungswege und -straßen sowie der Immenbuschgraben) nachrichtlich übernommen worden.

#### 4.15 **Fernwärmeanschluß**

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe sowie Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (§ 2 Nummer 13). Die Festsetzung erfolgt im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung des Neubaubereichs sowie aus umwelt- und ressourcenschonenden Gründen.

Eine eigene Fläche wird für das Blockheizkraftwerk nicht ausgewiesen. Die Anlage ist im Gewerbegebiet, Kerngebiet oder allgemeinen Wohngebiet zulässig und kann so im Rahmen einer Detailplanung in den Gesamtzusammenhang eingepaßt werden; sie soll einen direkten Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche haben, um die gelegentlich notwendige Erreichbarkeit für Lastkraftwagen zu gewährleisten. Bautechnisch und gestalterisch soll sich das Blockheizkraftwerk in die umgebende Bebauung einfügen.

Das Blockheizkraftwerk soll auf der Basis der Kraft-Wärme-Kopplung arbeiten. Die Errichtung eines zentralen Heizkraftwerks bringt eine erhebliche Reduzierung an Schadstoffimmissionen gegenüber dezentraler Einzelheizungen und somit geringere Umweltbelastungen. Feuerstätten für leichtes Heizöl, sowie gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen sind nur in Bereichen zulässig, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht bestehen wird. Damit werden die energiepolitischen Vorgaben des Senats, möglichst Kraft-Wärme-Kopplung aus Blockheizkraftwerken zu verwenden, umgesetzt.

#### **4.16 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **4.16.1 Baum- und Landschaftsschutz**

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948.

Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Boberg vom 4. Januar 1972. Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

##### **4.16.2 Begrünungsmaßnahmen**

Die zu erhaltenden Einzelbäume, Gehölzflächen und Knicks bedürfen eines über die Landschaftsschutz- bzw. Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Hierzu gehören vor allem die Knicks, die das Baugebiet gliedern und der Gehölzstreifen im Südwesten an der Bergedorfer Straße, dem eine zusätzliche Abschirmfunktion zukommt. Gehölze und einzelne Bäume, die

eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen, werden in der Planzeichnung mit Erhaltungsgeboten belegt. Zur Betonung der Einmündung von Straßen und Wegen werden für Einzelbäume Anpflanzgebote festgesetzt. Die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern in den Wohngebieten, im Kerngebiet, im Gewerbegebiet und auf den Gemeinbedarfsflächen soll eine ausreichende Ein- und Durchgrünung des Plangebiets gewährleisten.

Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt eine Stabilisierung des Kleinklimas. In § 2 Nummer 16 wird daher festgelegt, daß in den Baugebieten für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger oder je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Fläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen sind. Optisch beleben großkronige Bäume das Landschaftsbild und tragen zu einer räumlichen Gliederung und zur Ausprägung eines zusammenhängenden Charakters der Freiflächen bei.

Die Festlegung von Mindestzahlen standortgerechter, einheimischer Bäume auf den Grundstücken dient der heimischen Tierwelt, indem entsprechende Lebensraumpotentiale wie Brut-, Nist- und Nahrungsmöglichkeiten geschaffen werden. Das Landschaftsbild soll in den an öffentliche Grünflächen angrenzenden oder in Siedlungsrandlage befindlichen Grundstücken als ein grüner Übergang mit Hecke gestaltet werden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist im Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer 16 entlang der Grundstücksgrenze zur benachbarten Schule ein nach Norden 5 m breiter Pflanzstreifen und nach Osten 4 m breiter Pflanzstreifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt worden. Dies geschah einerseits zur räumlichen Einfassung des Wohngebiets, andererseits als grüngestalteter Übergang zur Schulfläche und damit als optischer Schutz zwischen den unterschiedlichen Nutzungen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde innerhalb der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein in Nord-Süd-Richtung verlaufender, 5 m breiter Streifen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um einen weiteren Knick etwa in der Höhe, in der sich das Bebauungsquartier mit der Ordnungsnummer 25 befindet, anzulegen.

Innerhalb der privaten Grünfläche (nördlich des Bebauungsquartiers mit der Ordnungsnummer 14) ist nach der öffentlichen Auslegung ein Pflanzgebot für Bäume und

Sträucher entfallen, weil die ursprünglich vorgesehene Bepflanzung nicht in die vorherrschende, in Nord- Süd-Richtung verlaufende, Knickstruktur paßt.

Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in Verbindung mit § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Bedenken und Anregungen sind nicht eingegangen.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (§ 2 Nummer 17 Satz 1), da sie sich besonders als Lebensraum für hier ansässige Tierarten eignen. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht eine sehr enge Verflechtung. Fremdländische Pflanzenarten und einheimische Tierwelt haben nur einen sehr eingeschränkten Nutzen voneinander. Zur Belebung des Landschaftsbildes und Schaffung eines ausreichenden Grünvolumens ist die Festlegung von Mindestqualitätsmerkmalen der Pflanzen erforderlich. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (§ 2 Nummer 17 Sätze 2 und 3). Beeinträchtigungen der Lebensbedingungen aufgrund eines veränderten Bodenprofils, beengter Wurzelräume, unterbrochener Nährstoffkreisläufe sowie baulicher Hindernisse sollen verhindert werden, um die Lebensfähigkeit der Bäume auch langfristig zu gewährleisten. Für die Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich. Die Baumscheiben müssen gegen Überfahren und Parken geschützt werden.

Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (§ 2 Nummer 18). Die mit einem Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind fester Bestandteil der Landschafts- und Freiraumplanung. Sie bilden den grünen, ökologisch und räumlich wirksamen strukturellen Rahmen des Baugebiets. Die Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung auf Dauer zu sichern und sollen auf derselben Stelle gepflanzt werden, auf der der abgängige Baum gestanden hat.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Gehölze unzulässig (§ 2 Nummer 19). Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich von Bäu-

men, die zu Bodenverdichtungen und mechanischen Beschädigungen des Wurzelraums führen, liegt begründet im Erfordernis der Vitalitätserhaltung des Baumbestands.

Durch Bodenauftrag oder Ablagerung von Baumaterial kommt es zu einer Verdichtung des Wurzelraums, der in seiner Ausdehnung dem Kronenbereich entspricht, wodurch die Sauerstoffversorgung der Feinwurzeln gestört wird. Des weiteren wirken sich Bodenverdichtungen durch Befahren, Bodenwasserstandsänderungen und Zerstörungen der belebten Bodenzone im Kronenbereich negativ auf die Vitalität der Bäume aus.

Abgrabungen können zu erheblichen Wurzelverlusten und damit zu einer verminderten Nährstoff- und Wasserversorgung führen. In Kombination mit anderen Streßfaktoren, wie z.B. trockener Witterung, werden die betroffenen Bäume soweit geschwächt, daß Krankheitserreger - häufig Pilze - in die verletzten Wurzeln eindringen und es mittelfristig zum Absterben der Bäume kommt. Geländeaufhöhungen und Ablagerungen sind daher im Kronenbereich von Bäumen unzulässig.

Für Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau eines intakten Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind zu schließen (§ 2 Nummer 20). Knicks bilden im Plangebiet das wesentliche Grundgerüst der Gebietsstruktur. Neben ihrer kulturhistorischen Bedeutung bieten Knicks einer Vielzahl von Pflanzen und Tieren Lebensraum. Die Knicks sollten alle 10 bis 15 Jahre "auf den Stock" gesetzt werden; einzelne Bäume sollen als "Überhälter" im Abstand von etwa 50 m voneinander stehengelassen werden. Die Knicks sollen zum Schutz der Brutvögel nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar gepflegt werden. Nach- und Neupflanzungen sind nur mit heimischen Gehölzen möglichst lokaler Herkunft vorzunehmen.

Es wird eine Knickbreite von 5 m angesetzt. Zusätzlich ist ein Knickschutzstreifen von 3 bis 5 m pro Seite anzustreben. Diese Streifen sind frei von baulichen Anlagen und Versiegelung zu halten. Bei neuen Knicks sind in den Schutzstreifen Gräben und Sickermulden zulässig. Bei vorhandenen Knicks sind Sickermulden, soweit sie flach sind und in notwendigem Abstand liegen, möglich. Alte, bereits bestehende Gräben sollen erhalten und nicht zugeschüttet werden.

In den Wohn- und Kerngebieten sind die privaten Geh- und Fahrwege sowie die ebenerdigen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 22). Dadurch wird die Bodenversiegelung verringert und das auftretende

Niederschlagswasser vor Ort zur Versickerung gebracht und dem Grundwasser zugeführt. Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, z.B. Betonunterbau, Fugenverguß, Betonierung oder Asphaltierung, sind unzulässig. Bodenversiegelungen unterbrechen die natürlichen Austauschvorgänge Luft-Boden-Wasser und beeinträchtigen die natürlichen Bodenfunktionen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 15). Damit sollen Stellplatzanlagen begrünt und eine Einbindung in den durchgrüntem Charakter der Wohngebiete erreicht werden. Großkronige Bäume gliedern die Stellplatzflächen und binden sie optisch in die Umgebung ein. Sie verbessern das Kleinklima und die lufthygienische Situation im Bereich der Stellplätze.

In den Baugebieten sind 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen von Gebäuden mit Ausnahme von Glasdächern und Dächern von Leichtbauhallen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (§ 2 Nummer 14). Eine Dachbegrünung kann für die Erhaltung, Stabilisierung und Entwicklung des Naturhaushalts wertvolle Beiträge leisten. Je nach Speicherkapazität der Substrate wird Regenwasser dauernd bzw. zeitverzögert zurückgehalten. Die extremen Abflußbeiwerte unbegrünter Dächer können vermindert werden. Extensiv begrünte Dächer bilden zudem ein wertvolles Lebensraumpotential für zahlreiche Pflanzen und Tiere, vor allem, wenn gefährdete und seltene Pflanzenarten angesiedelt werden. Ein Substrataufbau von mindestens 8 cm auf den Dächern gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung mit einer Sedum- oder Gras-Kraut-Vegetation. Die Artenvielfalt würde sich bei geringerer Schichtdicke reduzieren.

In die Vorschrift zur Dachbegrünung wurden die Gemeinbedarfsflächen nicht mit einbezogen, weil die ursprünglich vorgesehenen Flächengrößen für Schule, Bürgerhaus und Kindertagesstätte durch Flächenansprüche zur Knickerhaltung und Anlage eines Fuß- und Radweges am östlichen Rand der Straße Heidhorst sowie für offene, naturnah auszugestaltende Gräben und Mulden reduziert wurden. Damit leisten die Gemeinbedarfsflächen einen vergleichbaren Beitrag zur Erhaltung, Stabilisierung und Entwicklung des Naturhaushalts wie Dachbegrünungen auf privat genutzten Baugebietsflächen.

In den Kern- und Gewerbegebieten sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden und Lärmschutzwände mit



Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 21).

Die Begrünungsmaßnahmen sollen eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen bewirken. Sie dienen auch der kleinräumigen Klimaverbesserung und stellen einen Lebensraum für Tiere (hauptsächlich flugfähige Arten, z.B. Insekten und Vögel) dar.

#### 4.16.3 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft befindet sich nördlich der neuen Bebauung. Aufgrund der Hochspannungsleitungen ist sie nur eingeschränkt für den Naturschutz verwendbar; das Aufwertungspotential ist begrenzt. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb des mit "(K)" bezeichneten Bereichs als Obstwiese, innerhalb des mit "(L)" bezeichneten Bereichs als Extensiv-Grünland, innerhalb des mit "(M)" bezeichneten Bereichs als Sukzessionsfläche und innerhalb des mit "(N)" bezeichneten Bereichs als Wiese zu entwickeln (§ 2 Nummer 23).

Durch eine solche Differenzierung der Maßnahmenfläche kann, unter Berücksichtigung des eingeschränkten Standortpotentials, eine Biotopabfolge aus unterschiedlichen Lebensräumen für Pflanzen und Tiere geschaffen werden. Die rahmangebende und raumgliedernde landschaftstypische Knickstruktur wird beibehalten, verbessert und ergänzt.

Einen sinnvollen Zusammenhang zu den angrenzenden Nutzungen (Entwässerungsfläche und öffentliche Parkanlage) stellt die ein- bis zweimal im Jahr zu mähende Wiese im Westen her. Um die Masten der Hochspannungsleitung sind hainartig Obstgehölze anzuordnen. Ihnen kommt einerseits eine Sichtschutzfunktion zu, andererseits können, aufgrund des Abstands der Leitungen vom Boden, Gehölze nur in diesem Bereich relativ ungehindert aufwachsen.

Extensiv genutzte Obstwiesen mit hochstämmigen Obstbäumen besitzen für den Naturschutz einen sehr großen Wert. Sie sind um so bedeutsamer, je älter die Bäume sind und je höher der Totholzanteil ist. Entscheidend für das Vorkommen vieler gefährdeter Vogelarten, wie Steinkauz, Wendehals, Grün- und Grauspecht und andere mehr, ist die Existenz von Baumhöhlen. Moderne, intensiv genutzte Obstkulturen mit kurzlebigen und kleinwüchsigen Bäumen bieten dafür keinen Raum mehr. Um traditionelle Obst-

wiesen mit ihrem Artenreichtum langfristig zu erhalten, sind Neuanpflanzungen nötig. Die Anpflanzung von Obstbäumen soll in großen Abständen von ca. 10 m erfolgen. Die freien Flächen werden als Mähweide genutzt und könnten auch heute noch extensiv bewirtschaftet werden. Die Beweidung könnte beispielsweise mit einem Rind oder zehn Schafen pro Hektar (entspricht einer Großvieheinheit) durchgeführt werden, bei maximal zwei Mähschnitten im Jahr.

Das Extensivgrünland soll mit Knicks so dicht umstanden sein, daß diese ihre ursprüngliche Funktion wieder wahrnehmen können und von einer Einzäunung weitgehend abgesehen werden kann. Sukzessionsflächen sind im Bereich der Masten vorgesehen. Sie bleiben sich selbst überlassen, so daß irgendwann als Schlußgesellschaft Wald entstehen würde, der durch die Hochspannungsleitungen auf niederwaldartige Strukturen beschränkt wäre.

## **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

### **5.1 Eingriffsbeschreibung**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da seine Umsetzung eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Folgende wesentliche Eingriffe sind durch die Neuplanung zu erwarten:

- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen;
- Verminderung von Grünvolumen als Lebensraum für Tiere (vor allem Insekten und Vögel) durch Rodung von Gehölzstrukturen (insbesondere Knickabschnitten);
- Bodensubstanzverluste aufgrund von Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen;
- Verlust der Bodenfunktion im Bereich der Bodenversiegelungsflächen durch Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-, Boden-, Wasser-Austauschvorgänge, wie z.B. Versickerung und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen;
- Verminderte Grundwasserneubildungsrate durch zunehmende Bodenversiegelung sowie erhöhter Oberflächenabfluß von Regenwasser durch zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser als Folge der Bodenversiegelung;
- Veränderung/Durchstoßen von Stauwasserhorizonten und Schichtwasser;

- Verminderte Regenwasserinfiltration in den Boden und damit Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers;
- Zunahme lokalklimatischer Aufheizungseffekte durch Bebauung und Versiegelung; Verringerung der relativen Luftfeuchtigkeit; Vernichtung des Kaltluftentstehungsgebiets;
- Veränderung des Landschaftsbildes und somit Rückwirkung auf die Erholungsnutzung und die landschaftlichen Sichtbezüge durch die Überplanung der ehemals landwirtschaftlich genutzten Kulturlandschaft;
- Einengung des Landschaftsraumes; der Übergangsbereich zwischen Stadt und agrarisch geprägter Landschaft wird städtisch.

## 5.2 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Für Ausgleichsmaßnahmen wird den Wohn-, Gewerbe-, Kerngebiets- und Gemeinbedarfsflächen die festgesetzte Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zugeordnet. Die Zuordnung ist eine wichtige Voraussetzung für die Finanzierung der Ausgleichsmaßnahmen, an der die Nutzer der Gebiete, in denen der Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt, beteiligt werden sollen.

Ausgenommen von dieser Zuordnung sind die mit „(A)“ bezeichneten Wohngebiete (§ 2 Nummer 24), weil es sich um bestehende Bebauungen handelt, die keinen Eingriff in Natur und Landschaft darstellen.

Um die im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft kompensieren zu können, sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher mit einheimischen Laubgehölzen;
- Beschränkung der Bebauung durch Ausweisung von Baukörpern;
- Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung für schutzwürdigen Gehölzbestand mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild;
- Eingrünung der Stellplatzanlagen mit einheimischen Laubbäumen;
- Dachbegrünung;
- Ein- und Durchgrünung des Baugebietes; insbesondere grüingeprägte Siedlungsrandausbildung zur "landschaftsgerechten Wiederherstellung" des Landschaftsbildes;

- Qualitative Aufwertung verbleibender Freiflächen und öffentlichen sowie privaten Grünflächen als Ausgleich für den Verlust extensiver Erholungsbereiche. Dies bezieht sich auf eine gute Erreichbarkeit der öffentlich zugänglichen Flächen, einen Verzicht auf Abzäunung von Flächen, die nicht als Gärten genutzt werden und eine Zonierung bzw. Differenzierung in Bezug auf Bodenmodulation, Gehölzanpflanzungen, Wasser als Gestaltungselement und die Auswahl der Pflanzenarten;
- Herstellung von untergeordneten Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau;
- Grundstücksübergreifende Zusammenlegung von gemeinsamen Zufahrten;
- Weitestgehende Nutzung der vorhandenen Erschließungseinrichtungen;
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, qualitative Aufwertung durch Umwandlung von intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen in Extensivgrünland, Wiese, Obstwiese und Sukzessionsfläche.

Darüber hinaus kann die Begrünung von Fassaden der Baukörper und von Lärmschutzwänden mit Schling- und Kletterpflanzen zur Verbesserung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes beitragen.

### **5.3 Eingriffsbilanzierung, naturschutzfachliche Beurteilung und Abwägung**

Auf Grund der im Bebauungsplan vorgesehenen neuen Flächennutzung entstehen erhebliche Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die bisher überwiegend unbebauten Flächen mit klimatischer und ökologischer Funktion werden für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild können innerhalb der Baugebiete nur teilweise durch die getroffenen Festsetzungen gemindert bzw. kompensiert werden. Darüber hinaus werden weitere Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die im Bereich der Hochspannungsleitungen durchgeführt werden müssen. Es verbleibt ein innerhalb des Bebauungsplangebiets nicht kompensierbarer Verlust für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild.

- Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt kann innerhalb des Plangebiets aufgefangen werden.

- Die Festsetzungen kompensieren den Eingriff in das Schutzgut Boden nicht vollständig.
- Die Eingriffe in das Schutzgut Wasser werden mit der Realisierung des offenen Entwässerungs- und Versickerungssystems als ausgeglichen betrachtet.
- Das Landschaftsbild und die landschaftsbezogene Erholung in der Havighorster Feldmark werden durch das Ausgreifen des Siedlungsraums in die freie Landschaft und das Vorrücken der Stadtkante erheblich nachteilig beeinflusst.
- Die Wandlung des Landschaftsbildes von einer ländlichen, offenen Kulturlandschaft in eine Stadtrandlandschaft ist nicht ausgleichbar.

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sind die verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vertretbar, da mit dem Bebauungsplan Wohnbedarf der Bevölkerung befriedigt werden soll und Hamburg aufgrund seiner flächenmäßigen Begrenzung über alternative Flächenangebote nur eingeschränkt verfügen kann.

#### 6. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Erstens 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. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfange erreicht worden ist.

#### 7. **Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

- Baustufenplan Lohbrügge (Teil II) vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37);
- Teilbebauungsplan TB 321 vom 17. Mai 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 308);

- Teilbebauungsplan TB 611 vom 2. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 407).

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455, 2457) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt.

Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann.

## 8. **Flächen- und Kostenangaben**

### 8.1 **Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 514.600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 60.600 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 48.600 m<sup>2</sup>), für Flächen für den Gemeinbedarf neu etwa 18.250 m<sup>2</sup> (Schule etwa 14.250 m<sup>2</sup>, Bürgerhaus etwa 1.000 m<sup>2</sup>, Kindertagesstätte etwa 3.000 m<sup>2</sup>), für öffentliche Grünflächen neu etwa 18.170 m<sup>2</sup> (Bolzplatz etwa 1.250 m<sup>2</sup>, Spielplatz etwa 2.450 m<sup>2</sup>, Parkanlage etwa 14.470 m<sup>2</sup>), für eine Entsorgungsfläche neu etwa 100 m<sup>2</sup> und für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 86.300 m<sup>2</sup> benötigt.

### 8.2 **Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßen- und Grünflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, Schallschutzmaßnahmen, Sielbau, Pumpwerkbau, Herrichtung des Spielplatzes, des Bolz-

platzes und der Parkanlage, sowie Bau der Schule, der Kindertagesstätte und des Bürgerhauses entstehen.

Die Kosten für die Herrichtung und Pflege der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden über einen städtebaulichen Vertrag mit den Grundeigentümern geregelt.

## Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87

vom 15. Januar 2001

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 7/99 am 15. Dezember 1999 (Amtl. Anz. S. 3691) eingeleitet. Da durch die Änderungen des Bebauungsplans die Grundzüge der Planung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 nicht berührt werden, ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB durchgeführt worden. Von einer Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde daher abgesehen. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 3. März 2000 (Amtl. Anz. S. 811) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine Beteiligung der von den Änderungen Betroffenen konnte auf der Grundlage des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

### 2. Anlass der Planung

Die Konzeption des geltenden Bebauungsplans Lohbrügge 87 sieht im Geltungsbereich der Änderung Geschosswohnungsbau vor. Vor dem Hintergrund einer mangelnden Nachfrage nach Geschosswohnungen und erhöhter Nachfrage nach Wohneigentum sollen nunmehr überwiegend Wohneinheiten im verdichteten Einfamilienhausbau errichtet werden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen insbesondere für den Bau von Reihen- und Doppelhäusern und einer gegenüber dem Bebauungsplan Lohbrügge 87 veränderten Erschließung geschaffen werden. Hierfür ist eine Änderung der Planzeichnung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 erforderlich.



### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neube-  
kanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner achten Berichtigung  
stellt für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie die  
an der nördlichen und östlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufenden Knicks als  
Grünflächen dar.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt  
Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich im  
Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen“ dar.

Das Artenschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich den Biotopentwicklungsraum  
„städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung  
mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar.

Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167),  
zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 493) ist aufgrund von  
Änderungen (Berichtigungen) des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm  
anzupassen.

##### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

###### 3.1.3.1 bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215) weist für den  
Änderungsbereich allgemeines Wohngebiet mit drei- bis fünfgeschossiger  
Baukörperausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie Gemeinschaftsanlagen für  
Garagen und Stellplätze aus.

### 3.1.3.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Gehölze gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

### 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für die Ermittlung der Lärmbelastung wurde 1997 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Lohbrügge 87 eine schalltechnische Untersuchung der Verkehrsbelastung der Bergedorfer Straße und des Reinbeker Redders sowie der verlegten Kreuzung beider Straßen durchgeführt. Auf der Grundlage dieser Untersuchung wurde 1999 für den Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans eine schalltechnische Beurteilung unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung abgegeben.

Die für den zu beplanenden Geltungsbereich der Änderung angefertigte dB(A)-Isolinienkarte ergibt, dass die in Hamburg zugrunde gelegten Grenzwerte von 59 dB(A) tagsüber beziehungsweise 49 dB(A) nachts unterschritten werden.

Aus lärmtechnischer Sicht ist das Plangebiet der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 für eine Wohnnutzung geeignet.

### 3.3 Angaben zum Bestand

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen liegen brach. Knicks und Baumreihen an den Verkehrswegen gliedern Acker- und Grünlandflächen. Das Plangebiet ist Teil der Havighorster Feldmark.

Rundum wird das Gebiet durch die Neubautätigkeit auf den Nachbarflächen geprägt, die den ehemaligen Übergangsbereich von einer städtischen zu einer dörflich-landwirtschaftlich geprägten Kulturlandschaft in ein neues Siedlungsgebiet (Dorfanger Boberg) verwandelt.

## 4. Planinhalt

Die Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215) wird insoweit geändert, dass ein Teilbereich des Blattes 2 der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 durch die zeichnerische Darstellung

„Lohbrügge 87 - Änderung“ ersetzt wird; die Legende der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 wird um die zusätzlich verwendeten Symbole ergänzt (vgl. § 2). Die textlichen Festsetzungen des § 2 des Bebauungsplans Lohbrügge 87 behalten auch im Geltungsbereich der Änderung ihre Gültigkeit.

#### 4.1 Reines Wohngebiet

Die räumliche Gliederung des städtebaulichen Entwurfs vervollständigt die vorhandene städtebauliche Struktur, die geprägt ist durch die südlich angrenzenden Reihenhäuser, deren Erschließung sowie durch die nördlich und östlich angrenzenden Knicks.

Die hufeisenförmige Anordnung der südlich angrenzenden Bebauung wird im Geltungsbereich der Änderung in Richtung Norden fortgesetzt. Somit ergibt sich eine eindeutige, durchgängige Nutzungsstruktur. Zum einen entsteht eine gemeinsame öffentliche Erschließungsfläche mit angrenzenden privaten Stellplätzen und Vorgärten und zum anderen ein ruhiger privater Gartenbereich. Im Norden fasst die von Osten nach Westen verlaufende Knickstruktur den Geltungsbereich ein.

Der entlang der Ostgrenze verlaufende Knick stellt eine Abgrenzung des reinen Wohngebiets im Geltungsbereich der Änderung zum Gewerbegebiet im Bebauungsplan Lohbrügge 87 dar. Die in den Geltungsbereich hineinreichenden Knickstrukturen sind als zu erhaltende Bepflanzungen festgesetzt.

Sämtliche im Geltungsbereich liegenden Bebauungsquartiere dienen dem Wohnen; vorgesehen sind vor allem Einfamilienhäuser. Grundsätzlich erfolgen die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zur Bauweise und zum Maß der baulichen Nutzung in Anlehnung an die Ausweisungen des Bebauungsplans Lohbrügge 87 in der benachbarten Umgebung. So werden die städtebaulichen Belange insbesondere hinsichtlich der Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und der Gestaltung des Ortsbilds in angemessener Weise gesichert. In den reinen Wohngebieten sind überwiegend Reihenhäuser und ein Doppelhaus mit zwei Vollgeschossen zulässig. Mit einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgenutzt. Zur Betonung der Zeilenenden der nördlichen Reihenhäuser sowie der Gebäude auf der nordöstlich liegenden überbaubaren Fläche sind drei Vollgeschosse festgesetzt. Zur Realisierung von

unterschiedlichen Wohnformen sind auf der nordwestlichen überbaubaren Fläche Altenwohnungen vorgesehen. Im Sinne eines Ausgleichs von zweckorientierter Grundstücksausnutzung und angemessener Gestaltung des Straßenraums sind hier drei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss möglich. Die Erschließung des im Südosten außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flurstücks 2180 ist mittels eines „Pfeifenstiels“ vorgesehen. Die für eine gesicherte Erschließung erforderlichen Hausanschlussleitungen sind bereits vorhanden. Auf der südlich des „Pfeifenstiels“ entstehenden Fläche ist nur ein Doppelhaus zulässig, um die ehemalige Wendeanlage angemessen baulich zu nutzen.

Parallel zur nördlichen und östlichen Grenze des Geltungsbereichs sind die überbaubaren Flächen mit einer Bebauungstiefe von 15 m festgesetzt worden, weil die Lage der üblicherweise etwa 12 m tiefen Gebäude auf dem Baugrundstück weitgehend einheitlich geregelt sein soll. In den übrigen Bereichen wurde die Bebauungstiefe auf 18 m erweitert, um einen größeren Gestaltungsspielraum für die Ausbildung von gestaffelten Reihenhauszeilen und größeren Gebäudetiefen zu schaffen.

#### 4.2 Flächen für Standplätze für Abfallbehälter

Die Entsorgung der Abfälle erfolgt über die Straße Boberger Drift und die daran angebundene 7 m breite Wohnhofschleife. Da das Erschließungskonzept eine Nutzung der 6 m breiten Stichstraßen im Osten und Westen durch Müllfahrzeuge ausschließt, sind für die betreffende Wohnbebauung Flächen für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter in erforderlicher Größe und in zumutbarer Entfernung von den Grundstücken festgesetzt sowie entsprechend zugeordnet.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im Sinne einer besseren Erreichbarkeit und eigentumsrechtlichen Zuordnung eine weitere Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter für die im Osten des Plangebiets gelegenen und nordsüdgerichteten Häuserzeilen ergänzt. Der in der öffentlich ausgelegten Fassung für die im Osten des Plangebiets gelegenen ostwestgerichteten Häuserzeilen vorgesehene Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter wurde in Lage und Größe dem neuen Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter angepasst. Dies machte eine geringfügige Verschiebung der in diesem Bereich in Nordsüdrichtung vorgesehenen Oberflächenentwässerung nach Westen erforderlich. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

#### 4.3 Straßenverkehrsfläche

Die äußere Erschließung erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Reinbeker Redder und die davon abzweigende Straße Boberger Drift. In die Wohngebiete hinein führen von der Straße Boberger Drift abzweigende im Mischprinzip ausgebaute Straßen.

Die befahrbaren Wohnwege im östlichen und nordwestlichen Teil des Plangebiets sind mit einer Breite von 6 m, die Wohnhöfe mit einer Breite von 7 m und die Kehren mit einer Breite von 11 m festgesetzt. Um die Aufenthaltsfunktion der verkehrsberuhigten Bereiche zu vermitteln, sind die Wohnhöfe als Erschließungsschleife mit minimalen geraden Wegstrecken und die Wohnwege als Stichstraßen ausgebildet. Die Wohnhöfe und der Wohnweg im Westen ergänzen zudem die südlich an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Räume der bestehenden Stichstraßen. Versetzte Kreuzungen werden vermieden. Die Erschließung der einzelnen, am östlichen Rand gelegenen Reihenhäuser ist mittels einer privaten Zuwegung vorgesehen, die an die Wendeanlage in Nord-Süd-Richtung anbindet. Alle anderen Einzelgrundstücke erhalten eine Belegenheit zur befahrbaren öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Auf Grund der geringen Länge des 6 m breiten, in westlicher Richtung laufenden Stichweges ist eine Kehre nicht erforderlich.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die im Nordwesten festgesetzte Kehre geändert. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

#### 4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Westen besteht die Funktion des Gehrechts auf dem Flurstück 2363 in der Anbindung des Wohngebiets an die angrenzende öffentliche Parkanlage und den Spielplatz (außerhalb des Geltungsbereichs). Dieses Gehrecht befindet sich im Bebauungsplan Lohbrügge 87 auf dem Flurstück 2364. Die auf diesem Flurstück bereits realisierte Wohnbebauung macht es notwendig, das Gehrecht mit der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 auf das benachbarte Flurstück 2363 zu verlagern. Die angrenzende Fläche für die vorgesehene Oberflächenentwässerung wird dementsprechend nach Norden verschoben.

Die im nordöstlichen und nordwestlichen Teil des Geltungsbereichs der Änderung festgesetzten Gehrechte dienen dem Anschluss an die überörtlich bedeutsame Wegeverbindung, die in Ost-West-Richtung außerhalb des Geltungsbereichs verläuft und Teil

des Wegenetzes ist, das die nördlich angrenzende Bebauung sowie im Osten gelegene Feldwege und Kleingartenflächen anbindet.

Das Fahrrecht (Notüberfahrt) verläuft auf der Trasse des im nordwestlichen Bereich festgesetzten Gehrechts. Es verbindet die Zufahrt zum Plangebiet (Boberger Drift) und außerhalb des Geltungsbereichs gelegene Fahrrechte, die als Notüberfahrten bedeutsam sind. Notüberfahrten sind aufgrund der Ausbildung der in die Wohngebiete hineinführenden Wohnsammelstraßen als Stichstraßen erforderlich, da die Stichstraßen durch besondere Ereignisse oder Unfälle unpassierbar werden können. Im Falle einer Blockade der Zufahrtsstraße besteht die Möglichkeit, das Quartier mit einem Fahrzeug zu verlassen, bzw. mit Rettungsfahrzeugen zu erreichen.

Das im Nordwesten des Geltungsbereichs festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der nördliche in Ostwestrichtung verlaufende Teil der Boberger Drift durch ein Leitungsrecht an das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht angebunden. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

#### 4.5 Oberflächenentwässerung

Anzutreffendes, vegetationsverfügbares Stau- und Schichtenwasser soll geschützt werden. Das Oberflächenwasser soll möglichst im Geltungsbereich versickert werden und damit zu einer Entlastung der natürlichen Vorflut beitragen. Abflusswasserspitzen werden entschärft, der Senkung des Grundwasserspiegels wird entgegengewirkt und der Verschlechterung des Kleinklimas vorgebeugt. Als offenes System kann die Entwässerung / Versickerung auch als freiraumplanerisches Gestaltungselement genutzt werden und ein Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen darstellen.

Eine Versickerungsfähigkeit des Bodens, ableitbar aus den geologischen Grundkarten, zeigt sich grundsätzlich im gesamten Geltungsbereich. Das Oberflächenwasser kann problemlos in den versickerungsfähigen Bereichen über das natürliche Gefälle in offenen Mulden und Gräben entwässert werden.

Das im Geltungsbereich der Änderung anfallende Niederschlagswasser wird in den neu herzustellenden Gräben und Mulden gesammelt und dem im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lohbrügge 87 gelegenen Rückhaltebecken zugeführt. Dort kann es zwischengespeichert werden, bis es schließlich zur Versickerung gebracht wird. Die Überarbeitung der Entwässerungsplanung macht es erforderlich, den im Bebauungsplan Lohbrügge 87 auf der Baugrundstücksfläche am westlichen Rand des Baufelds 28 in Nordsüdrichtung verlaufenden vorgesehenen Entwässerungsgraben mit der Änderung des Bebauungsplans nach Westen zu verlegen. Eine Anbindung an das Rückhaltebecken soll außerhalb des Geltungsbereichs der Änderung gewährleistet werden.

Das in den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Verkehrsflächen gesammelt, in Rinnen geführt und punktuell über Rinnen oder Grabenabläufe dem offenen Entwässerungssystem zugeführt.

#### 4.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Gehölze gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Die zu erhaltenden Gehölzflächen und Knicks bedürfen eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild besitzen. Hierzu gehören vor allem die Knicks im Norden und Osten des Plangebiets, die das Baugebiet gliedern; sie werden in der Planzeichnung mit einer 3 m breiten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert.

#### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 sind die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt geprüft und das Ergebnis im Rahmen der Abwägung nach § 1a Absatz 2 BauGB berücksichtigt worden.

Mit der Änderung des Bebauungsplans gelten die in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundeigentümer geregelten Verpflichtungen für die Herrichtung und Pflege der im Bebauungsplan Lohbrügge 87 den Eingriffsflächen zugeordneten Flächen und Maßnahmen zum

Ausgleich der Beeinträchtigungen ebenso. Nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB ist ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich, da der Umfang und die Schwere der Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Darüber hinaus erfolgen durch die Bebauungsmöglichkeiten der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 keine zusätzlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (BGBl. I S. 2455, 2457) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 9) verbindlich festgesetzt.

Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2111), haben kann.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 26300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 4600 m<sup>2</sup> benötigt, davon neu etwa 2400 m<sup>2</sup>.



## 8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten durch den Grunderwerb der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen. Einzelheiten des Grunderwerbs für die neuen Erschließungsflächen werden in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Investor geregelt. Die Straßenflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, Siedbau und Wasserbau entstehen.

## **Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
	<b>3.1 Raumordnung und Landesplanung</b> .....	<b>4</b>
	3.1.1 Flächennutzungsplan .....	4
	3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
	<b>3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
	3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	5
	3.2.2 Schutzgebiete .....	6
	3.2.3 Baumschutz .....	6
	<b>3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	6
	<b>3.4 Angaben zum Bestand</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung</b> .....	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>12</b>
	<b>7.1 Flächenangaben</b> .....	<b>12</b>
	<b>7.2 Kostenangaben</b> .....	<b>12</b>

## 1 Anlass der Planung

Der bundesweite Trend der Steigerung der Zahl von Vergnügungsstätten setzt sich fort (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, S. 4). Bei der Zunahme der Anzahl solcher Betriebe spielen vor allem die Neuansiedlung von Spielhallen sowie deren Erweiterung eine wichtige Rolle. Wegen der städtebaulichen Auswirkungen dieser Nutzungen besteht im Rahmen der Bauleitplanung häufig ein Regelungserfordernis.

Wettbüros waren bei den bisherigen planungsrechtlichen Regelungen zu Spielhallen häufig noch nicht erfasst, haben jedoch ähnliche städtebauliche Auswirkungen. Folgende Gesetze haben die Rahmenbedingungen für Spielhallen deutlich enger gefasst, und somit ist zu erwarten und zu beobachten, dass eine Ausweichbewegung auf Wettbüros eintritt (vgl. Vergnügungsstättenkonzept Bergedorf 2013, S. 13):

- Erster Staatsvertrag zur Änderung des Staatsvertrages zum Glücksspielwesen in Deutschland (Erster Glücksspieländerungsstaatsvertrag - Erster GlüÄndStV) vom 1. Juli 2012
- Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Ersten Glücksspieländerungsstaatsvertrages (Hamburgisches Glücksspieländerungsstaatsvertrags-Ausführungsgesetz - HmbGlüÄndStVAG) vom 29. Juni 2012 (HmbGVBl. S. 235)
- Gesetz zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg (Hamburgisches Spielhallengesetz - HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)

Das HmbSpielhG gilt nur für Spielhallen, so dass die dortigen Abstandsregelungen bei Wettbüros nicht in Ansatz gebracht werden können.

Neben den Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 HmbSpielhG), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, existieren weitere Nutzungen, die in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbar sind: Dieses sind sex- beziehungsweise erotikorientierte Vergnügungsstätten oder Dienstleistungsangebote wie zum Beispiel Bordelle, Swingerclubs und Nachtlokale mit Sex- oder Erotikangeboten.

Städtebauliche Auswirkungen solcher Nutzungen können zum Beispiel Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen, Schulen oder Kindergärten sein.

Das Bebauungsplanverfahren betrifft den sogenannten Dorfanger Boberg, der auf Grundlage des Bebauungsplans Lohbrügge 87 entwickelt wurde. Hier befinden sich zum einen rund 700 Wohneinheiten, zum anderen Einzelhandelseinrichtungen. Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept des Bezirks Bergedorf stellt der Einzelhandel einen wichtigen Nahversorgungsstandort für die Wohngebiete seiner direkten und weiteren Umgebung dar. Er liegt zentral zum Wohngebiet und am Kreuzungspunkt von drei überörtlichen Straßen und dient der Versorgung mit Gütern vorwiegend des periodischen Bedarfs. Er ist ein Bereich

- der grundsätzlich ein funktionierendes Nahversorgungszentrum darstellt;
- der aber wegen auftretender Leerstände sowie seiner exponierten, verkehrsgünstigen Lage einem Ansiedlungsdruck durch die oben genannten zu steuernden Nutzungen ausgesetzt sein kann;
- der als Nahversorgungsbereich wichtige Funktionen für die ansässige Bevölkerung hat und
- der aufgrund seiner Standortgunst auch Versorgungsfunktionen für angrenzende Stadtteile übernimmt.

Durch die Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes geschaffen werden. Insbesondere soll die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten sowie von sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten geregelt werden. Für die Planänderung ist ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 des Baugesetzbuchs vorgesehen.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 30. Juni 2017 (BGBl. I S. 2193, 2197). Von einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung sowie einer Umweltprüfung wurde gemäß § 13 Absatz 2 und 3 BauGB abgesehen, weil die gesetzlichen Voraussetzungen dafür vorlagen.

Das Planverfahren wurde durch frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden. Die öffentliche Auslegung erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom 14. Februar 2017 (Amtl. Anz. S. 235).

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich „Wohnbauflächen“, „Gewerbliche Bauflächen“, „Grünflächen“ sowie „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt die Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“, „Parkanlage“

„Gartenbezogenes Wohnen“, sowie „Etagenwohnen“ dar. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraßen" dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind zudem „Landschaftsachsen“ dargestellt. Im Süden ist eine Kennzeichnung als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie im Norden die Kennzeichnung „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ vorgenommen. Im Norden und Westen sind die Kennzeichnungen „Entwickeln des Landschaftsbildes“ und „Landschaftsschutzgebiet“ vorgenommen.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sind für den Geltungsbereich die Biotopentwicklungsräume „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen (9a)“ und „Parkanlagen (10a)“ in den Randbereichen dargestellt. Für einen Großteil des Geltungsbereichs ist der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dargestellt. Im Südosten sind „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12)“ dargestellt. Bergedorfer Straße und Reinbeker Redder sind als „Hauptverkehrsstraßen (14e)“ dargestellt. Zudem bestehen in Teilen Kennzeichnungen als „Landschaftsschutzgebiet“.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für den Geltungsbereich gilt der Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4).

Der Bebauungsplan setzt überwiegend Reine und Allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiete, ein Kerngebiet und Flächen für den Gemeinbedarf fest.

In den Reinen Wohngebieten sind überwiegend eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 oder 0,4 sowie zwei und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten sind eine GRZ von 0,3 oder 0,4 sowie zwei und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die höheren Geschossigkeiten sind hierbei jeweils in den Randbereichen des Plangebietes festgesetzt. Gesichert sind Einfamilienhäuser in Form von Reihenhäusern und in offener Bauweise, also als Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Im Kerngebiet sind drei Vollgeschosse als Höchstmaß sowie eine GRZ von 0,5 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt. Für die Gewerbegebiete entlang der Bergedorfer Straße wurde eine GRZ von 0,6, eine GFZ von 1,2 und eine Gebäudehöhe 11 m festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Gemeinbedarf – welche eine Grundschule, Kindertagesstätten bzw. -Freizeiteinrichtungen und ein Bürgerhaus beherbergen – sind zwei (GRZ 0,4) und drei (GRZ 0,6) Vollgeschosse festgesetzt.

Ursprünglich im Südosten des Geltungsbereichs vorgesehene Geschosswohnungen wurden mit Änderung des Bebauungsplans vom 15. Januar 2001 durch die zuvor genannten Baustrukturen für Wohngebiete ersetzt. Ein festgesetztes Gewerbegebiet am Reinbeker

Redder ist mittlerweile durch den Bebauungsplan Lohbrügge 90, der ein Allgemeines Wohngebiet und ein Mischgebiet festsetzt, überplant worden.

Festgesetzte Grünflächen sichern den Bedarf an wohnungsnahen Erholungsbereichen. Unter anderem sind innerhalb dieser Flächen ein Kinderspielplatz, ein Bolzplatz und Parkanlagen planungsrechtlich gesichert. Die großflächigen Festsetzungen von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im Norden entlang der Landesgrenze dienen insbesondere dem Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffs in den Naturhaushalt. In diesen Bereichen verlaufen zudem mehrere Hochspannungsfreileitungen. Die Planung beinhaltet weitere Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im direkten räumlichen Zusammenhang mit der durch die Planung vorbereiteten Bebauung. Beispielsweise sind Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, zur Erhaltung schützenswerter Vegetationsstrukturen (Bäume, Sträucher, Knicks) oder zur Dachbegrünung getroffen.

Die notwendige Erschließung des Plangebietes ist durch Festsetzung von Straßenverkehrsflächen gesichert. Zudem sind aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bergedorfer Straße und dem Reinbeker Redder festgesetzt.

Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

### **3.2.2 Schutzgebiete**

Im Geltungsbereich befinden sich nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302) und § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S.350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) gesetzlich geschützte Biotope.

Teile des Geltungsbereichs befinden sich im Landschaftsschutzgebiet (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Boberg vom 8. März 2005).

### **3.2.3 Baumschutz**

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) findet Anwendung mit Ausnahme der Flächen des Landschaftsschutzgebietes Boberg.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für den Bezirk Bergedorf wurde 2010 erarbeitet.

Das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungsstättenkonzept“ genannt) wurde 2013 erarbeitet.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Der Geltungsbereich ist überwiegend geprägt durch Wohn-, Einzelhandels- und Gemeinbedarfsnutzungen. Im zentralen Bereich des Plangebietes erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung ein öffentlicher Grünzug mit Aufenthalts- und Spielmöglichkeiten, sozialer Infrastruktur und einem kleinen Kraftwerk.

Die Wohngebiete werden im Wesentlichen über die Straßen Heidhorst, Boberger Höhe und Bockhorster Weg bzw. durch jeweils von diesen Erschließungsstraßen abgehende Wohnstraßen erschlossen. Die südöstlich gelegenen Wohngebiete sind über den Reinbeker Redder und die Wohnstraße Boberger Drift (und davon abgehende Erschließungsstraßen) angebunden. Diese Areale zeichnen sich – mit Ausnahme der am Heidhorst gelegenen öffentlichen Gemeinbedarfsnutzungen (Schule, Kitas, Bürgerhaus) – durch eine reine Wohnnutzung aus.

Die gewerblichen bzw. nahversorgungsspezifischen Nutzungen sind im Süden des Plangebietes, mithin am Kreuzungsbereich Bergedorfer Straße / Reinbeker Redder / Heidhorst gelegen.

Im festgesetzten Kerngebiet (Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg) finden sich folgende Nutzungen:

- ein Nahversorger (Lebensmittelvollsortimenter) mit angeschlossenem Backshop
- ein Drogeriemarkt
- ein Weinhandel
- eine Lotto-Aannahmestelle
- eine Zahnarztpraxis
- ein Restaurant (mit der Möglichkeit der Verfolgung von Sportereignissen im TV)
- eine Fahrschule
- ein Unternehmen der Gesundheitsdienstleistung (ambulanter Pflegedienst)
- ein Friseur

Im Nahversorgungszentrum sind derzeit zwei Leerstände zu verzeichnen. Eine leerstehende Ladeneinheit im Erdgeschoss des Nahversorgungszentrums kommt für eine Erweiterung des bestehenden Nahversorgungszentrums (voraussichtlich Lebensmitteleinzelhandel) in Betracht. In den zwei Gewerbegebieten westlich und südöstlich des Nahversorgungszentrums finden sich folgende Nutzungen:

- ein Nahversorger (Lebensmitteldiscounter)
- zwei Autowerkstätten
- eine Autovermietung
- ein Schnellimbiss
- ein Schnellrestaurant



- eine leerstehende Ladeneinheit

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers zur örtlichen Versorgung. Im Nordosten des Gebiets verlaufen eine 110-kV- sowie zwei 380-kV-Freileitungen über unbebauten Bereichen.

#### **4 Planinhalt und Abwägung**

Der Bezirk Bergedorf besitzt gemäß Vergnügungsstättenkonzept eine sowohl über dem Hamburger Durchschnitt als auch über dem Bundesdurchschnitt liegende Ausstattung an Glücksspielautomaten, Spielhallenkonzessionen und Spielhallenstandorten. Es besteht aber eine weiterhin starke Marktdynamik mit hohem Ansiedlungsdruck in bereits teilweise vorgeprägten Lagen; das Plangebiet ist Teil dieser Situation, denn teilweiser Leerstand kann zu einem gesteigerten Ansiedlungsdruck im Hinblick auf Vergnügungsstätten führen.

Als städtebauliche Zielsetzung wird für Bergedorf angestrebt, dass Vergnügungsstätten sowie in ihren städtebaulichen Auswirkungen vergleichbare sex- beziehungsweise erotikorientierte Dienstleistungsangebote zukünftig nur in solchen Gebieten aufgenommen werden sollen, die für diese Nutzungen städtebaulich tragfähig sind. Nur dort, wo von einer Ansiedlung keine städtebaulichen Konflikte zu erwarten sind, sollen Spielhallen und Wettbüros unter Berücksichtigung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in einem verträglichen Maße zulässig sein.

Der Bundesgesetzgeber hat innerhalb der Baugebietskategorien der Baunutzungsverordnung einen grundsätzlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten und Gewerbe wie sexuellen beziehungsweise erotischen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in unterschiedlichen Gebieten vorgegeben. Eine standortspezifische Steuerung erfolgt durch die verbindliche Bauleitplanung.

Mit dem Vergnügungsstättenkonzept wurden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Leitlinien für die Ansiedlung dieser Nutzungen in Bergedorf erarbeitet. Dieses Konzept ist die Grundlage für eine standortspezifische Steuerung und soll als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde ausgehend von einer Bestandsanalyse ein Standortentwicklungskonzept abgeleitet. Das Standortentwicklungskonzept gibt grundsätzliche Zielrichtungen für die gebietstypische Zulässigkeit der genannten Nutzungen vor.

Die Standortentwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten und Sexangebote in Bergedorf soll gemäß Vergnügungsstättenkonzept auf folgenden Leitlinien basieren:

- Sicherung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und Entwicklung von Straßen- und Stadtbild / Gestaltung,
- Gegensteuerung des „Trading-Downs“ (Absenkung des Qualitätsniveaus),
- Standortsicherung sozialer und kultureller Einrichtungen,

- störungsfreies Wohnumfeld mit gesicherter Nahversorgung,
- geordnete Entwicklung von Vergnügungsstätten und sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten und
- Sicherung bedeutsamer Gewerbestandorte.

In dem Konzept werden geeignete Standorte für die unterschiedlichen betrachteten städtebaulichen Nutzungstypen definiert. Für das Hauptzentrum und die Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bergedorf sowie die sonstigen Kern-, Misch- und Dorfgebiete in Bergedorf wird empfohlen, aus dem fraglichen Segment nur Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen.

Im Geltungsbereich befindet sich das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dargestellte Nahversorgungszentrum Dorfanger Boberg.

Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit können zum Beispiel Tanzlokale, Diskotheken, Multiplexkinos, Festsäle oder Billard-/Dart- und Kickerbars sein. Sie dienen dem Zeitvertreib, der Zerstreuung und der Entspannung, letztere mittels Unterhaltungsspielen ohne Gewinnmöglichkeit (zur Abgrenzung der Begriffe vergleiche auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts: BVerwG, Urteil vom 09. März 2005 – 6 C 11/04 –, juris). Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, können zum Beispiel Spielhallen, Spielbanken und Wettbüros sein. Im Sex-beziehungsweise Erotikbereich sind als Beispiele neben Bordellen auch Stripteaselokale, Swingerclubs und Sexkinos sowie Mischformen dieser Nutzungen zu nennen. Maßgeblich ist bei diesen Nutzungen, dass Sex beziehungsweise Erotik als Dienstleistung oder als Unterhaltung angeboten wird und dies der Hauptzweck der baulichen Nutzung ist.

Anders als bei den Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie bei Sex- beziehungsweise Erotikangeboten besteht bei den Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit nicht die Befürchtung, dass negative städtebauliche Auswirkungen wie Mietpreisverzerrung, Ortsbildveränderungen, Ballungstendenzen, Veränderungen des städtebaulichen Charakters, Abwertung von Standorten und Nutzungskonflikte mit Nutzungen wie Wohnen und Kindergärten oder anderen sozialen Einrichtungen entstehen könnten.

Hingegen tragen Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die ihre relativ niedrige Gewinnspanne durch hohe Umsätze kompensieren, maßgeblich zum Attraktivitätsverlust, zum weiteren Absinken des Niveaus des Einzelhandelsstandortes durch Verdrängung anderer Nutzungen und zur negativen Beeinflussung eines Stadtteilzentrums bei. Unabhängig von diesen Entwicklungen können sich Spielstätten und ähnliche Nutzungen an solchen Standorten halten und es entsteht eine übermäßige Häufung. Durch diese Entmischung ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion der Misch- und Kerngebiete für die angrenzenden Wohngebiete zu befürchten.

Im Entwicklungskonzept des Vergnügungsstättenkonzeptes wird für die Nahversorgungszentren gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept empfohlen, in Bereichen, für die u.a. Kerngebiet (MK) festgesetzt ist, ausschließlich Vergnügungsstätten ohne Spielgeräte mit Gewinnmöglichkeit zuzulassen. Teile des Nahversorgungszentrums Dorfanger Boberg umfassen als festgesetzte Gewerbegebiete (GE) weitere Flächen, die einem Ansiedlungsdruck durch Vergnügungsstätten, Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen ausgesetzt sein können. Für derartige Bereiche sieht das Vergnügungsstättenkonzept einen Komplettausschluss dieser Nutzungsarten vor, um eine geordnete und planvolle Standortentwicklung zu fördern. Konkret wird hierunter die Sicherung von Flächen für klassisches Gewerbe, mithin für produktive und handwerkliche Wertschöpfung oder für die Versorgung in Ergänzung des bestehenden Nahversorgungszentrums verstanden. Aufgrund dieser bereits heute schon vorhandenen Ergänzungs- und Erweiterungsfunktion besteht hier ebenfalls ein gesteigertes Interesse, die Bereiche vor negativen Einflüssen, wie Imageverlust / Trading-Down und Überformung zu schützen und die bestehende Funktion für das Plangebiet und die umliegenden Quartiere zu sichern.

Vom Nahversorgungszentrum sind die Wohnnutzungen zu Fuß erreichbar, und somit haben sie auch eine Funktion als Treffpunkt im Quartier. Die Einschränkung der Vergnügungsstättennutzungen trägt der Funktion eines Quartiertreffpunktes Rechnung und stellt gleichzeitig sicher, dass die bevölkerungsnah Versorgung durch andere Vergnügungsstätten und die mit solchen Nutzungen einhergehende Wettbewerbsverzerrung nicht beeinträchtigt wird.

Aus den zuvor genannten Gründen setzt § 1 fest:

*§ 2 Nummern 2 und 3 der Verordnung über den Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4) erhalten folgende Fassung:*

- „2. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.*
- 3. In den Gewerbegebieten sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. Lagerplätze, Lagerhäuser, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe sind unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.“*

Gemäß Vergnügungsstättenkonzept gibt es in Bezug auf einzelhandelsrelevante Erotikangebote (z.B. Sexshops, Erotikfachmärkte) in Bergedorf keinen städtebaulichen Regelungsbedarf, weil derzeit solche Nutzungen in Bergedorf nicht vorhanden seien.

Außerdem habe sich der Einzelhandel in dieser Branche teilweise auf internetbasierte Angebote verlagert.

Beeinträchtigungen privater Eigentümerinteressen können dadurch entstehen, dass die überplanten Grundstücke nicht mehr den ausgeschlossenen Nutzungen zur Verfügung stehen, zum Beispiel im Rahmen einer Verpachtung. Im Rahmen der Abwägung wurde jedoch berücksichtigt, dass nur einige wenige Nutzungen aus dem großen Nutzungskatalog der Kern- und Gewerbegebiete ausgeschlossen werden. Grundstücke und Ladenflächen können insofern auch anderen Nutzern zur Verfügung stehen. Verbleibende Beeinträchtigungen von Eigentümerinteressen wurden im Rahmen der Abwägung auf Grund des überwiegenden öffentlichen Interesses als hinnehmbar bewertet. Zu den in §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteilen vergleiche Ziffer 7.2.

Mit der Änderung des Bebauungsplans Lohbrügge 87 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umsetzung des Vergnügungsstättenkonzeptes im Geltungsbereich geschaffen. Die Planung dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bereich der Nahversorgungszentren von Bergedorf als Standort für die Nahversorgung der Bevölkerung. Weiterhin soll eine konfliktfreie Nachbarschaft zu angrenzenden Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die Existenz von Vergnügungsstätten und Sexangeboten beruht auf einer gesellschaftlichen Nachfrage. Ergänzend zur standortspezifischen Steuerung erfolgt die grundsätzliche Sicherstellung von Suchtprävention, Spielerschutz und Jugendschutz nicht im Städtebaurecht, sondern ist eine Aufgabe anderer Rechtsbereiche wie des Gewerberechts (zum Beispiel HmbGlüÄndStVAG für staatl. Glücksspiel, Spielbanken, Wettbüros oder das HmbSpielhG für Spielhallen) oder im Hinblick auf Kriminalität des Ordnungs- und des Strafrechts.

Für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeit dienen, sieht das Vergnügungsstättenkonzept andere Standorte im Bezirk vor, für die die Gefahr eines „Trading Downs“ aus gutachterlicher Sicht nicht in dem Maße besteht. Es handelt sich um die Gewerbegebiete Curslacker Neuer Deich Ost, Gerhard-Falk-Str., Billwerder Billdeich West, Brookkehre/Brookdeich und Beckerkamp; im Hinblick auf Bordelle oder bordellartige Betriebe um das Gewerbegebiet Havighorster Weg. Nach dem Vergnügungsstättenkonzept bestehen im Bezirk Bergedorf daher ausreichend Standorte, um die Nutzungen, die mit dieser Bebauungsplanänderung unzulässig werden, anzusiedeln.

## **5 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

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

## **6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Der bestehende Bebauungsplan Lohbrügge 87 vom 17. August 1999 (HmbGVBl. S. 215), geändert am 15. Januar 2001 (HmbGVBl. S. 4), bleibt mit seinen Festsetzungen bestehen, soweit diese nicht durch die vorliegende Änderung geändert werden.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist in etwa 458.600 m<sup>2</sup> groß.

### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen voraussichtlich keine Kosten für Hamburg.

Entschädigungsansprüche im Hinblick auf die Aufhebung einer zulässigen Nutzung sind nicht zu erwarten, weil die zulässige Nutzung außerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben wurde (§ 42 Absatz 2 BauGB). Zudem können die Grundstücke weiterhin in vielfältigster Weise gemäß dem Nutzungsspektrum nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für Kern- und Gewerbegebiete genutzt werden. Sonstige Entschädigungsansprüche nach §§ 40 bis 44 BauGB sind nicht zu erwarten.