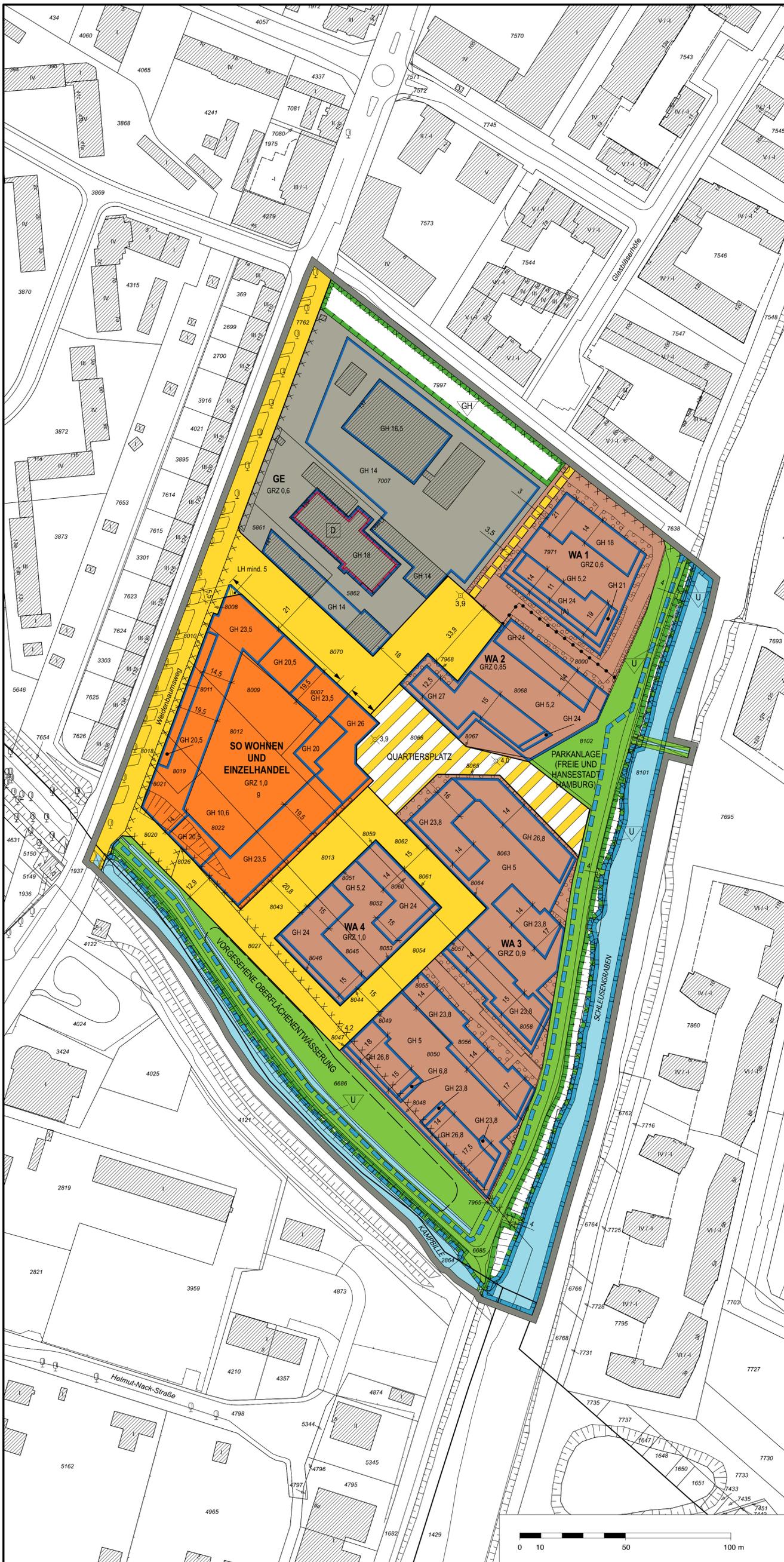


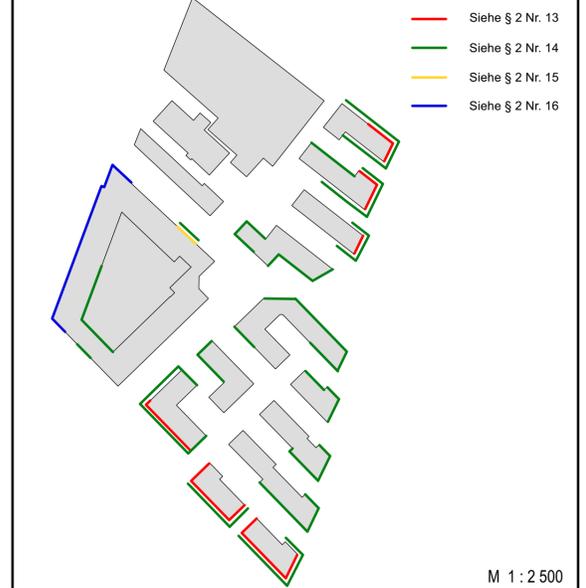
Bebauungsplan Bergedorf 113

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - GE** Gewerbegebiet
 - SO** Sondergebiet
 - z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. GH 26,5 Gebäudehöhe bezogen auf Normalhöhen-Null (NHN), als Höchstmaß
 - z.B. LH mind. 5 Lichte Höhe in m, als Mindestmaß
 - g** Geschlossene Bauweise
 - Baugrenze
 - Auskrugung
 - Brücke
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ausschluss von Gehwegüberfahrten
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Grünfläche
 - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Hecken
 - Anpflanzung eines großkronigen Einzelbaums
 - Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Entwicklung eines naturnahen Uferandstreifens
 - Entwicklung eines artenreichen, gestuften Gehölzbestands
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- ## Nachrichtliche Übernahmen
- Wasserfläche
 - Denkmalschutz Einzelanlage
 - Festgestelltes Wasserschutzgebiet
- ## Kennzeichnungen
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - z.B. 7695 Flurstücksbezeichnung
 - Begrenzung der unverbindlichen Vorvermerkung
 - Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Hochwasserschutzdamm
 - z.B. 5,2 Vorgesehene Geländeoberfläche bezogen auf NHN



Nebenzeichnung zu den textlichen Festsetzungen § 2 Nr. 13 bis 16



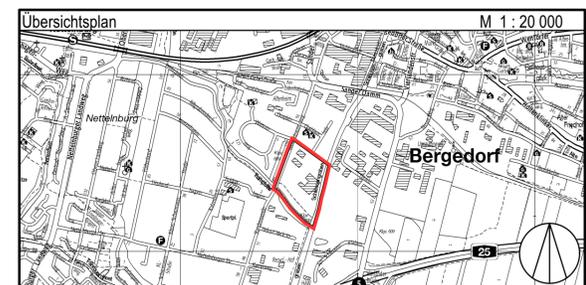
Hinweise

Maßgebend ist die BauNVO 2017 in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom September 2024.

Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Bergedorf 113



Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Bergedorf

Ortsteil 602



Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 113

Vom 30. September 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Bergedorf 113 für das Gebiet zwischen Weidenbaumsweg, Kampbille und Schleusengraben (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 602) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Weidenbaumsweg – Nordostgrenze der Flurstücke 7997, 7971 und 8102 – Schleusengraben – Ostgrenze des Flurstücks 8101 der Gemarkung Bergedorf – Schleusengraben – Kampbille.

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

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

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

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

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten im Gewerbegebiet zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 50 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.
2. Im Sondergebiet „Wohnen und Einzelhandel“ gilt:
 - 2.1 Zulässig sind
 - Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss,
 - Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 2115 m²,
 - Drogeriemärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 650 m²,
 - Nahrungs- und Genussmittelläden, Getränkemärkte, Blumen- und Zeitschriftenläden, Bäckereien, Tabakwarenläden mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 200 m²,
 - mobile Verkaufsstände sowie Verkaufsstände mit saisonalen Waren mit einer maximalen Verkaufsfläche von jeweils 6 m²,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- 2.2 Einzelhandel ist nur im Erdgeschoss zulässig. Die Verkaufsfläche je Einzelhandelsbetrieb darf höchstens 0,34 m² je Quadratmeter überbaubarer Grundstücksfläche betragen.
 3. Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für glücksspielorientierte Vergnügungstätigkeiten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros sowie für Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen.
 4. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen in den allgemeinen Wohngebieten nicht wesentlich stören.
 5. Im Gewerbegebiet sind Störfallbetriebe sowie solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit nachgewiesen wird.
 6. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 2 m, durch Erker und Treppenhausvorbauten bis zu einer Tiefe von 1,5 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden.
 7. Eine Überschreitung der für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 festgesetzten Grundflächenzahlen durch Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), ist unzulässig.
 8. In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet dürfen die maximal zulässigen Gebäudehöhen von 5 m, 5,2 m über Normalhöhennull (NHN) und 10,6 m über NHN nur durch bauliche Anlagen gemäß Nummer 20 Satz 2 überschritten werden. Die übrigen festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technische Anlagen inklusive Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen um bis zu 2 m überschritten werden.
 9. Im Gewerbegebiet darf die mit 16,5 m über NHN festgesetzte Gebäudehöhe durch ein Nicht-Vollgeschoss um bis zu 4 m überschritten werden.
 10. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des allgemeinen Wohngebiets WA 1, in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sowie im Sondergebiet ist das jeweils oberste Geschoss eines Gebäudes als Staffelgeschoss auszubilden mit einer Geschossfläche von maximal 75 v.H. der Geschossfläche des darunter liegenden Geschosses.
 11. In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Garagen oder Tiefgaragen und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 12. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Netzbetreibers, unterirdische Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
 13. An den in der Nebenzeichnung rot gekennzeichneten Gebäudeseiten sind vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Die Vorbauten müssen einen Mindestabstand zu den Fenstern der Aufenthaltsräume von 0,5 m aufweisen.
 14. An den in der Nebenzeichnung grün gekennzeichneten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 15. In dem in der Nebenzeichnung gelb gekennzeichneten 18 m breiten Bereich sind im ersten Obergeschoss einseitig zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtete Wohnungen unzulässig. In diesen Bereich ist die Gebädefassade im ersten Obergeschoss mit verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit einer Mindestdiefe von 0,5 m vor sämtlichen Fenstern von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, auszubilden. Alternativ können die Fenster als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden. Ausnahmsweise kann von den Maßnahmen nach den Sätzen 2 und 3 abgesehen werden, wenn beispielsweise durch den Einsatz von aktiven Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen wird, dass der Immissionsrichtwert für Mischgebiete gemäß Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), in Höhe von 60 dB(A) im Tagzeitraum (6 Uhr bis einschließlich 22 Uhr) vor den Fenstern von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, eingehalten wird. Für die Ausführung von aktiven Schallschutzmaßnahmen kann die Überschreitung der Baugrenze durch Vordächer ausnahmsweise zugelassen werden.
 16. In den in der Nebenzeichnung blau gekennzeichneten Baukörpern sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. An der in der Nebenzeichnung blau gekennzeichneten Gebäudeseite ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder

- durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagepegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
17. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
 18. In den allgemeinen Wohngebieten ist auf den mit einer Gebäudehöhe von 5,0 m und 5,2 m über NHN festgesetzten Flächen und im Sondergebiet auf den mit einer Höhe von 10,6 m über NHN festgesetzten Flächen je 400 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen.
 19. In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad unter Ausnahme der nach Nummer 20 zu begrünenden Flächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Gewerbegebiet sind Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Von den Sätzen 1 und 2 ausgenommen sind auf bis zu 30 v.H. die Flächen für technische Anlagen, die nicht aufgeständert sind, Dachterrassen sowie Denkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384).
 20. In den allgemeinen Wohngebieten sind die mit einer Gebäudehöhe von 5,0 m und 5,2 m über NHN festgesetzten Gebäudeteile und im Sondergebiet die mit einer Höhe von 10,6 m über NHN festgesetzten Gebäudeteile mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen, für Anlagen für soziale Zwecke sowie an Hauptgebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm, gemessen senkrecht von der Außenwand des Gebäudes, ausgenommen werden.
 21. Für zu pflanzende Bäume außerhalb der Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken sowie für den standörtlich festgesetzten Baum sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Für den Baum, der in der Planzeichnung festgesetzt ist, sind geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Standort zulässig. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm bis 25 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen sowie eine durchwurzelbare Bodentiefe von mindestens 1 m vorzusehen.
 22. Tiefgaragenzu- und -abfahrten sind, soweit sie nicht überbaut werden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
 23. Im Gewerbegebiet sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
 24. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
 25. Auf den mit ∇_u bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Uferrandstreifen naturnah zu entwickeln, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegenstehen. Zulässig sind nur gebietsheimische und standortgerechte Bepflanzungen.
 26. Auf der mit ∇_{GH} bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu entwickeln. Zulässig sind nur gebietsheimische und standortgerechte Bepflanzungen.
 27. In den allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet sind Außenleuchten ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich zulässig. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen nach oben und in Richtung Schleusengraben und Kampbille sowie deren Ufern vermieden werden. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung zwingend notwendige Maß zu beschränken.
 28. Für die Schaffung von Ersatzlebensräumen für die im Bebauungsplangeltungsbereich vorkommenden und nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten Fitis, Gelbspötter und Nachtigall sind auf den Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken vollflächig Gebüsch- und Gehölzflächen unter Verwendung gebietsheimischer, standortgerechter Laubgehölze zu entwickeln.
 29. Als Ausgleich für den Verlust und die Beschädigung von Fortpflanzungsstätten für die nach § 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG besonders geschützten Vogelarten Fitis, Gelbspötter, Nachtigall, Dorngrasmücke, Fasan, Sumpfrohrsänger und Feldschwirl in den allgemeinen Wohngebieten und dem Sondergebiet wird eine Fläche von 2940 m² des außerhalb des Plangebiets gelegene Flurstück 7238 der Gemarkung Allermöhe in einer Größe für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. September 2024.

Das Bezirksamt Bergedorf

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Bergedorf 113

Vorbemerkung

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

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuchs dargelegt und bewertet. Die Planung hat im Vergleich zum bestehenden Planrecht folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Für das Schutzgut **Mensch** werden zusätzliche Flächen für Freizeit und Erholung geschaffen, die z. B. auch von der bereits in der Umgebung ansässigen Bevölkerung genutzt werden können. Im Unterschied zum bisherigen Bebauungsplan Bergedorf 100 soll das Wasser des Schleusengrabens öffentlich zugänglich werden, so dass sein Potential für wasserbezogene Aktivitäten genutzt werden kann. Der durch den Umbau am Weidenbaumsweg verstärkten Lärmbelastung wird durch Lärmschutzmaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden begegnet. Lärmkonflikten aufgrund von Gewerbe- und Verkehrslärm im Neubaugebiet wird mit schützenden Festsetzungen begegnet.

Die potenziellen Verschattungen von Wohnnutzungen, die an das Plangebiet grenzen, wird durch die festgesetzten Baugrenzen, die Mindestabstände sichern, sowie durch maximale Gebäudehöhen verträglich gelöst.

Für das Schutzgut **Luft** ergeben sich im Vergleich zum bisherigen Planrecht keine erheblichen nachteiligen Veränderungen.

Beeinträchtigungen des Schutzguts **Klima** (insbesondere Verschlechterung des Kleinklimas) werden durch festgesetzte Parkanlagen, Dachbegrünungen, Baum- und Strauchpflanzungen gemindert, so dass keine erheblichen nachteiligen Veränderungen zu erwarten sind.

Für das Schutzgut **Fläche** entstehen keine Verschlechterungen, weil es sich um eine Flächenkonversion innerhalb des bestehenden Siedlungskörpers der Stadt Hamburg handelt und daher keine zusätzlichen Flächen in Anspruch genommen werden.

Für das Schutzgut **Boden** liegen durch bestehende Altlasten und Grundwasserschäden im Bestand Belastungen vor, die durch den erforderlichen Bodenaustausch bzw. die Bodensanierung zumindest teilweise beseitigt werden. Bei diesen Maßnahmen ist die Einhaltung der Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung sicherzustellen, und eine Entsorgung hat gemäß dem Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu erfolgen. Durch die Sanierung der Altlasten erfolgt eine Aufwertung für die Bodenfunktion im Gebiet. Die im Vergleich zum bisherigen Planrecht höhere Überbaubarkeit wird durch Begrünung von Sockelgeschossen und Dachbegrünung sowie weiteren Begrünungsmaßnahmen gemindert

Für das Schutzgut **Wasser**, Grundwasser und Oberflächengewässer, ergeben sich durch das Vorhaben keine Beeinträchtigungen, auch nicht durch die in den Parkanlagen liegenden Gewässerzugänge. Entlang der Gewässer werden Grünflächen, eine Steganlage sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Im Vergleich zur Bestandssituation wird die Planung den Anteil der unversiegelten Flächen und damit potenziellen Lebensräume für das Schutzgut **Tiere und Pflanzen reduzieren**. Einerseits werden Habitate verloren gehen, andererseits wird im Norden erstmals eine Gehölzfläche dauerhaft geschützt, indem sie als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt wird. Im Ergebnis ist für Biotope und Bodenfunktion eine positive Bilanz ermittelt worden. Dem besonderen Artenschutz wird durch Anpflanzungen sowie eine externe Ausgleichsfläche entsprochen, weswegen davon auszugehen ist, dass die gesetzlichen Vorgaben zum besonderen Artenschutz eingehalten werden können. Eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Absatz 7 des Bundesnaturschutzgesetzes wird nicht notwendig. Für Brutvögel der Wälder, Gehölz- und Gebüschstrukturen sind neue Gehölzanpflanzungen vorgesehen.

Für das Schutzgut **Landschaft/ Stadtbild** wird durch eine höhere bauliche Dichte und größerer Nutzungsdichte die Bedeutung der Schleusengrabenachse als zeitgenössischer Wohn- und Arbeitsstandort gestärkt. Die bauliche Dichte ist höher als in angrenzenden Bereichen, um die besondere Bedeutung des Plangebiets mit seinen vorgesehenen Nahversorgungseinrichtungen und der geplanten Schleusengrabenbrücke städtebaulich zu verdeutlichen.

Hinsichtlich des Schutzguts **Kultur- und sonstige Sachgüter** wird das ortsbildprägende ehemalige Fabrikgebäude Weidenbaumsweg 139 auf Grund des Denkmalschutzgesetzes geschützt. Auswirkungen durch angrenzende Bautätigkeiten werden durch Festsetzungen zu Gebäudehöhen minimiert. Zudem wird der Schleusengraben als kultur- und industriegeschichtliches Relikt erhalten und zum Teil entwickelt. Daher sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern verbleiben.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf wurde infolge der **Behördenbeteiligung** im Wesentlichen wie folgt überarbeitet:

- Eine vormals private Grünfläche im Süden des Plangebiets wurde nach der Behördenbeteiligung aufgrund ihrer vorgesehenen Nutzung und der Zugänglichkeit als öffentliche Grünfläche festgesetzt.
- Eine Lärmschutzfestsetzung wurde überarbeitet (verglaste Vorbauten müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zu den Fenstern der Aufenthaltsräume haben).
- Aufgenommen wurde eine Festsetzung, die Drainagen unterbindet und sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, verbietet.
- Baugrenzen und Gebäudehöhen im Gewerbegebiet wurden zur Wahrung denkmalrechtlicher Belange angepasst.
- Für Vogelarten, die von der Planung betroffen sind, wurden Ausgleichsflächen festgesetzt.
- Der Schleusengraben wird nicht mehr als „Denkmalschutz Einzelanlage“ nachrichtlich übernommen, da sie diesen Schutzstatus nicht besitzt.
- Die GRZ im Sondergebiet wurde von 0,9 auf 1,0 erhöht.
- Eine Baugrenze an dem Kreisverkehr, der im Weidenbaumsweg geplant ist, wurde zurückgenommen, und die festgesetzte lichte Höhe für eine Auskragung wurde erhöht, damit eine Kollision von großen Fahrzeugen mit Teilen der baulichen Anlagen vermieden wird.

- Im Süden des Plangebiets wurde anstelle eines Schulgartens ein Retentionsbecken vorgesehen.
- Das Nahversorgungszentrum wurde nicht in einem großflächigen Gebäude mit Flachdach, sondern in eine Blockrandstruktur mit Innenhof Gebäudehöhen zwischen 20,50 und 26,00 Metern bezogen auf Normalhöhen-Null (NHN) eingebunden. Oberhalb des Nahversorgungszentrums im Erdgeschoss sind Wohnnutzungen und eine Kita vorgesehen, des Weiteren Spiel- und Bewegungsflächen in einem Innenhof, der sich auf dem Dach der Nahversorgung befindet. Das Potenzial für Stellplätze des Einzelhandels wurde von 133 auf 100 reduziert.
- Auf dem Grundstück des Nahversorgungszentrums sind Festsetzungen zum Anpflanzen von Einzelbäumen entfallen, um die zuvor genannte Blockrandstruktur zu schaffen, Grund und Boden besser zu nutzen und die Zahl der Wohneinheiten zu erhöhen.
- Die Straßenfläche wurde im Zuge einer veränderten Gebäudekubatur des Nahversorgungszentrums verändert, so dass die Straßenbreite von 15 m auf 20,8 m erhöht wurde.

Weitere Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden dahingehend abgewogen, dass eine Berücksichtigung nicht mit den Planungszielen vereinbar oder nicht erforderlich wäre (Details lärmtechnischer Festsetzungen, Festsetzung von weiteren Grünflächen und Spielplätzen). Entgegen einer eingereichten Stellungnahme wurde im Einklang mit einer gutachterlichen Betrachtung die Größe der im Nahversorgungszentrum zulässigen Verkaufsfläche nicht reduziert. Zudem wurde erkannt, dass einige Fragestellungen in Verfahren gelöst werden können, die auf die Bebauungsplanung folgen (v.a. Grundstückerschließung, Entwässerung).

Der Planentwurf wurde unter Berücksichtigung der Ergebnisse der **Öffentlichkeitsbeteiligung** in folgenden Punkten diskutiert und überarbeitet:

- Einer Bürgerstellungnahme folgend wurde im nordöstlichen Bereich des Plangebiets ein Staffelgeschoss festgesetzt, um den im Funktionsplan dargestellten Entwurf in dieser Hinsicht planungsrechtlich vollumfänglich abzusichern.
- Durchgeführt wurde eine lärmtechnische Untersuchung für den südlich des Plangebiets gelegenen Windpark Curslack. In der Folge wurden Lärmschutzfestsetzungen räumlich erweitert.

Ohne Auswirkungen auf die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden in der Begründung zum Bebauungsplan die Darstellungen zur Tragfähigkeit des Einzelhandels redaktionell angepasst. Ferner hat aufgrund von Bedenken, die in der öffentlichen Auslegung geäußert wurden, eine Untersuchung möglicher Emissionen eines im Gewerbegebiet ansässigen Tanzstudios stattgefunden, die jedoch keinen lärmtechnischen Konflikt aufgezeigt hatte.

Im Übrigen hatte die Öffentlichkeit vor allem Bedenken zum zukünftigen Verkehrsaufkommen, der baulichen Dichte, des Freiflächenangebots sowie möglicher Gewerbeimmissionen vorgetragen.

Hinsichtlich der baulichen Dichte kommt die Abwägung zum Ergebnis, dass die vorgesehene städtebauliche Struktur des neuen Quartiers gewünscht und erforderlich ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden und ausreichende bzw. qualitativ hochwertige Grün- und Freiflächen geschaffen werden. Die bauliche Dichte wird deshalb für vertretbar erachtet. Auf Grundlage gutachterlicher Untersuchungen und in Abwägung mit anderen Belangen, insbesondere der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, vertritt das Bezirksamt die Einschätzung, dass der prognostizierte Zuwachs des Verkehrs in akzeptabler Weise abgewickelt werden kann.

3. Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich für das Vorhaben keine Standort- und Nutzungsalternativen. Es wurden jedoch während des Planverfahrens verschiedene Planungsalternativen diskutiert.

Im Hinblick auf die städtebauliche Struktur wurden bereits im Zuge des Verfahrens zum geltenden Bebauungsplans Bergedorf 100 einige Varianten erarbeitet und geprüft. Davon ausgehend wurde zunächst eine städtebauliche Variante untersucht, die sich an dem Erschließungssystem und den über-

baubaren Grundstücksflächen des Bebauungsplans Bergedorf 100 orientierte. Jedoch stellte sich anschließend heraus, dass das ehemalige Fabrikgebäude, auf das das Konzept ausgerichtet war, altlastenbedingt nicht erhalten werden konnte, so dass das Konzept fragwürdig wurde. Stattdessen wurde ein Städtebau befürwortet, der eine verkehrsgünstigere Lage des Einzelhandels am Weidenbaumsweg vorsieht und die Lagegunst der Grün- und Wasserflächen für die Wohnbauentwicklung noch stärker berücksichtigt.

In Bezug auf die Wohnbebauung wurde eine städtebauliche Variante mit u.a. drei u-förmigen Gebäuden und einer Bebauung entlang der Kampbille mit teilweise bis zu sechs Vollgeschossen geprüft. Die u-förmigen Gebäude mit ihrer teilweise geschlossenen Wirkung wurden in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Variante schließlich durch „aufgebrochene“ Baublöcke ersetzt, da diese einen höheren Sichtbezug der Wohnungen zu den Frei- und Wasserflächen sowie eine größere Durchlässigkeit des Quartiers aufweisen.

Hinsichtlich der Gebäudelängen, der Höhenentwicklung des Geländes, der Öffnungen in den Blockstrukturen und der Freiflächen wurden verschiedene Untervarianten städtebaulich und landschaftsplanerisch untersucht und so optimiert, dass besondere bzw. zentrale Orte betont wurden. Hierbei war es Ziel, die Bedeutung des Quartiers mit seinem Einzelhandel und der Schleusengrabenbrücke stadtgestalterisch herauszuheben.

Bezüglich des Nahversorgungszentrums im Plangebiet wurden sowohl eine Verlagerung eines Lebensmittelmarktes am Wiesnerring in das Plangebiet, als auch - unter Beibehaltung des Standortes am Wiesnerring - eine komplette Neuansiedlung mit zusätzlichem Drogeriemarkt untersucht. Letztlich wurde die städtebaulich noch verträgliche Variante mit der größten Verkaufsfläche herangezogen, die den üblichen Konzepten möglicher Betreiber entspricht und deren Umverteilungswirkung gutachterlich als verträglich eingestuft wurde.

Im Norden des Plangebiets wurden vier- bzw. fünfgeschossige Gebäude (bzw. viergeschossige Gebäude zzgl. Staffelgeschoss) für die nordöstliche überbaubare Grundstücksfläche im Wohngebiet und die überbaubare Grundstücksfläche im Gewerbegebiet im Hinblick auf ihre Verschattungswirkungen auf das nördlich anschließende Baugebiet „Glasbläserhöfe“ geprüft. Außerdem wurde eine Gebäudehöhe von 14 bzw. 21 m des Gebäudes im Gewerbegebiet untersucht. Im Ergebnis wurden Gebäudehöhen von 18 m über Normalhöhe null, die viergeschossigen Gebäuden entsprechen, als zuträglich für die Besonnungsverhältnisse der angrenzenden Bebauung festgestellt und weiterverfolgt. Die Verschattungswirkungen wurden nach Abwägung mit dringend benötigtem Wohnraum als zumutbar beurteilt.

Im Rahmen der Verschattungsuntersuchungen wurden außerdem mehrere Bebauungsvarianten mit unterschiedlicher Geschossigkeit hinsichtlich ihrer Eigenverschattung, d.h. der Verschattungswirkung geplanter Gebäude untereinander, geprüft. Die Verschattungswirkung der Gebäude mit zwei zusätzlichen Staffelgeschossen wurde im Rahmen der Untersuchung als unzuträglich für die Besonnung angrenzender Gebäude bewertet. Die Ausformung von lediglich einem Staffelgeschoss wurde hingegen als besonnungstechnisch vertretbar bewertet, sodass die überwiegend fünfgeschossige Bebauung zuzüglich eines Staffelgeschosses weiterverfolgt wurde. Lediglich die beiden Gebäudekörper entlang der Kampbille sowie das nördlich an den Quartiersplatz angrenzende Gebäude und ein Teilabschnitt des östlich an den Quartiersplatz angrenzenden Gebäudes sind mit 26,80 m über Normalhöhen null festgesetzt. Diese Höhen entsprechen sechs Vollgeschossen zuzüglich Staffelgeschoss und sind hier städtebaulich und hinsichtlich der Verschattungswirkung vertretbar.

Im Sondergebiet am Weidenbaumsweg wurden sechs Bebauungsvarianten mit verschiedenen Gebäudehöhen und Ausformungen von Staffelgeschossen bezüglich ihrer Verschattungswirkung auf die westlich anschließende Bestandsbebauung geprüft. Diejenige Bebauungsvariante wurde im Bebauungsplan festgesetzt, die unter Betonung der beiden Baukörper im Norden und Süden die geringste Verschattungswirkung auf die Wohnbebauung am Weidenbaumsweg entfaltet. Zwar wurde die zulässige Gebäudehöhe verglichen mit dem Bebauungsplan Bergedorf 100 erhöht, die Verschattungswirkungen wurden jedoch in Abwägung mit dringend benötigtem Wohnraum und einem urban wirkenden Ortsbild als zumutbar beurteilt.

Bezüglich der verkehrlichen Erschließung wurde zunächst nur eine einzige Anbindung des Quartiers an den Weidenbaumsweg geprüft. Letztendlich wurden zwei Anbindungen an den Weidenbaumsweg favorisiert, um die Verkehre besser zu verteilen und um einen verkehrsfreien Quartiersplatz zu ermöglichen.

Für die Anbindung des Quartiers an den Weidenbaumsweg wurde nach einem Vergleich eines Kreisverkehrs mit einer ampelgesteuerten Kreuzung der Kreisverkehr gewählt, weil dieser eine deutlich bessere Verkehrsabwicklung ermöglicht.

Auch für die Platzierung der Brücke über den Schleusengraben wurden verschiedene Varianten beurteilt. Es wurde die Variante ausgewählt, welche die Wegebezüge und den Städtebau am besten berücksichtigt, sich in den Freiraum einfügt sowie in ihrer Gestaltung einen prägnanten Wiedererkennungswert besitzt.



Lars Rosinski, Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt