

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Bergedorf 48/Allermöhe 20

ARCHIV

9. Aug 1983

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 4/78 vom 17. August 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1525) eingeleitet. Einige Flurstücke im Norden des Plangebiets waren bis in das Jahr 1980 Bestand des Bebauungsplanverfahrens Bergedorf 66, das durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 5/78 vom 1. September 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1621) eingeleitet wurde. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach den Bekanntmachungen vom 21. August 1978 und 10. Oktober 1978 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1552 und 1802) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 17. November 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1969) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gewerbliche Bauflächen dar. Das östliche Plangebiet wird von Wasserflächen begrenzt. Die Bundesautobahn Hamburg - Geesthacht (Marschenlinie), die durch das Plangebiet durchführt, ist als Autobahn gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans und unter Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes neu zu ordnen. Damit die Flächen weiterhin dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung bleiben, werden diesem Planungsziel entgegenstehende Nutzungen, wie Einzelhandelsbetriebe und Gemeinbedarfseinrichtungen, ausgeschlossen.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind überwiegend Gewerbebetriebe ansässig. Im wesentlichen handelt es sich im nördlichen Bereich um folgende Branchen: Klimatechnik, Werkzeugschleiferei, Druckerei, Tischlerei, Maschinenbau, Meß- und Fördertechnik sowie Lagerplätze.

Nördlich der Nettelnburger Straße bis zur Kampbille befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofs Bergedorf ein Saitlinghersteller. Weitere Grundstücke werden durch einen metallverarbeitenden Betrieb, einen Handel für flüssige Brennstoffe, eine Straßen- und Tiefbaufirma und ein Fuhrunternehmen genutzt; die übrigen Flurstücke in diesem Bereich sind unbebaut.

Südlich der Nettelnburger Straße liegen ein zentraler Betriebsplatz der Stadtreinigung, zwei Kraftfahrzeugwerkstätten, ein Dachdecker- und Klempnerei-Betrieb, eine Sattlerei und Polsterei und eine Straßenbaufirma. Die brachliegenden Flächen südlich der Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht sind größtenteils städtisches Eigentum. Außerdem sind hier noch ein Getränkegroßhandel, eine Gerüstbaufirma und ein Kunststoffenster-Hersteller angesiedelt. Im Plangebiet stehen acht betriebsunabhängige Wohngebäude mit 30 Wohneinheiten. Östlich Randersweide/südlich Billgrabendeich ist ein Schmutzwasserpumpwerk vorhanden. Entlang des Schleusengrabens und der Kampbille sichern Hochwasserschutzanlagen (Deiche und Dämme) das Plangebiet gegen Überschwemmungen. Nördlich der Kampbille befinden sich auf dem Flurstück 4151 Kleingärten.

Die Gewässer Schleusengraben und Neuer Schleusengraben dienen in ihrer Funktion als Schifffahrtswege zur Belieferung der angrenzenden gewerblichen Grundstücke. Am Westufer des Schleusengrabens verläuft von den Bahnanlagen nördlich außerhalb des Plangebiets abzweigend, bis auf das Flurstück 1682, das Industriestammgleis der Eisenbahn-Gesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster.

Südlich der Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht verläuft in Ost-West-Richtung eine 110 kV Hochspannungsleitung. Über das Flurstück 1720 verlaufen vom Weidenbaumsweg zum Schleusengraben zwei Abwasserleitungen. Über das Flurstück 2915 führen eine Gasleitung sowie zwei Wasserleitungen, die auch noch Flächen der Flurstücke 2807 und 2116 in Anspruch nehmen.

5. Planinhalt

Mit der Festsetzung von Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 und 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) sollen die Bauflächen östlich des Straßenzugs Randersweide/Weidenbaumsweg unter Berücksichtigung der bestehenden Be-

triebe neu geordnet werden. Dabei sind die gewerblichen Bauflächen in eine Gewerbe- und eine Industriegebietszone aufgeteilt, um der bestehenden Wohnbebauung westlich des Straßenzugs Randersweide/Weidenbaumsweg einen bestmöglichen Schutz vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet zu bieten.

Die Ausweisung von drei Geschossen im Gewerbegebiet orientiert sich am Gebäudebestand. Für das Maß der baulichen Nutzung werden die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Höchstwerte bestimmt. Für die Gewerbegebiete südlich der Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht (Blatt 3) werden nur zwei Geschosse bei einer gegenüber § 17 der Baunutzungsverordnung verminderten Ausnutzung ausgewiesen, weil im Übergangsbereich zur freien Landschaft der Vier- und Marschlande die Ausnutzung auf der gewerblichen Fläche und die Höhe der Baulichkeiten begrenzt werden soll. Die Festlegung der Baugrenze entlang des Weidenbaumswegs orientiert sich ebenfalls am Bestand vorhandener Gebäude. Im Bereich des Weidenbaumswegs zwischen Wiesnerring und Kampbille (Blatt 1) verläuft im Gewerbegebiet die Baugrenze in einem Abstand von 15 m zur Straßenlinie und ermöglicht damit einen größeren Abstand zur gegenüberliegenden mehrgeschossigen Wohnbebauung, deren Front mit der westlichen Straßenlinie des Weidenbaumswegs zusammenfällt. Im Abschnitt der Randersweide zwischen Nettelburger Straße und Bundesautobahn ist nach der öffentlichen Auslegung die vordere Baugrenze um etwa 8 m westlich verlegt worden. Durch diese geringfügige Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet. Die Eingrünung aller gewerblichen Vorgartenflächen soll nach den Vorschriften der Hamburgischen Bauordnung erreicht werden.

Eine im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans von Einwendern geforderte parzellengenaue Abgrenzung zwischen dem Gewerbe- und dem Industriegebiet ist im Hinblick auf die unterschiedlichen Flurstücksgrenzen nicht möglich. Eine Verschiebung der Flächenabgrenzung nach Osten würde zu Einschränkungen für die Industrieflächen führen, ein Verschieben nach Westen würde Nachteile für die Anwohner westlich des Straßenzugs Randersweide/Weidenbaumsweg zur Folge haben. Soweit Gebäudeteile und andere Einrichtungen (z.B. Fertigungsstraßen von Industriebetrieben) in das Gewerbegebiet hineinragen, genießen sie Bestandsschutz. Bei neuen Vorhaben, die aus funktionellen Gründen teilweise in das Gewerbegebiet hineinragen, muß jeweils im Einzelfall geprüft werden, ob und in welchem Umfang sie mit der Ausweisung des Gewerbegebiets vereinbar sind.

Innerhalb der Industriegebiete werden die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft, um eine Massierung von industriellen Gebäuden zu vermeiden. Diese Maßnahme dient auch dem Schutz der vorhandenen Wohnbebauung. Als weitere Schutzmaßnahme sind in § 2 Nummer 2 Regelungen aufgenommen worden, die erhebliche Luftverunreinigungen und Geruchsbelästigungen für die Umgebung sowie unzumutbare Lärmimmissionen für das westlich vom Plangebiet liegende Wohngebiet ausschließen. Bei der Festlegung der Werte wurde auch der vom Straßenzug Weidenbaumsweg/Randersweide ausgehende Verkehrslärm berücksichtigt. Durch diese Regelung kann sowohl ein bestmöglicher Schutz für die vorhandene Wohnbebauung als auch eine städtebaulich vertretbare Weiterentwicklung der gewerblichen Nutzungen erreicht werden. Die insgesamt getroffenen planerischen Festlegungen ermöglichen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange eine geordnete Entwicklung der einzelnen Gewerbebezüge im Nahbereich einer Wohnbebauung. Bei dieser städtebaulichen Zielsetzung war auch bedeutsam, daß bei weitestmöglicher Berücksichtigung von Belangen des Umweltschutzes Arbeitsstätten für die Bergedorfer Wohnbevölkerung in Zentrumsnähe geschaffen werden beziehungsweise erhalten bleiben. Dem Grundgedanken der räumlichen Trennung von Nutzungsarten trug auch schon die bislang für dieses Gebiet bestehende Planausweisung Rechnung, die einen von gewerblicher Bebauung freizuhaltenden Geländestreifen auf der Ostseite des Straßenzugs Randersweide/Weidenbaumsweg vorgesehen hatte. Soweit sich in diesem Bereich eine gewerbliche Nutzung ergeben hat, sind diese Betriebe auch mit der jetzt festgelegten Ausweisung von Gewerbegebiet vereinbar. Trotz der bislang im Baustufenplan festgelegten Industrieausweisung haben sich hier ausschließlich Betriebe angesiedelt, die ihre Umgebung nicht erheblich durch Immissionen belästigen. Die Ausweisung von Gewerbegebiet stellt sicher, daß sich hier auch künftig nur Betriebe ansiedeln, die ihre Umgebung nicht erheblich belästigen; das ist insbesondere wegen der benachbarten Wohnbebauung erforderlich.

— Die Nutzungseinschränkung auf den Gewerbe- und Industrieflächen (vergleiche § 2 Nummer 1) dient der Zielsetzung, mit dem Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben die Entwicklung des Kernbereichs

von Bergedorf/Lohbrücke in seiner Versorgungsfunktion für den Bedarf der Bevölkerung unter Berücksichtigung des Einzugsbereichs durch unerwünschte Nutzungen nicht zu gefährden. Weiterhin sind in Verfolg dieser planerischen Absichten hier auch Gemeinbedarfs-einrichtungen ausgeschlossen worden.

Dem Bestand entsprechend wurde ein östlich der Straße Randersweide zwischen Nettelnburger Straße und Bundesautobahn Hamburg - Geesthacht liegender zentraler Betriebsplatz der Stadtreinigung als Gemeinbedarfsfläche und das östlich Randersweide/südlich des Wasserlaufs Kampbille vorhandene Schmutzwasserpumpwerk als Versorgungsfläche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird im Westen von dem Straßenzug Randersweide/Weidenbaumweg begrenzt, der eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen Bergedorf und den Vier- und Marschlanden darstellt. Der Weidenbaumweg soll nördlich der Straße Am Güterbahnhof (Blatt 1) wegen der hier erforderlichen Abbiegespur zur Südumgehung Bergedorf auf 20,5 m Gesamtbreite, südlich davon auf insgesamt 17 m Breite mit beidseitigem Geh- und Radweg ausgebaut werden. Auf der Ostseite der Straße Weidenbaumweg ist innerhalb dieses Abschnitts eine Parkbucht vorgesehen. Auf der westlichen Straßenseite soll hier eine Bushaldebucht eingerichtet werden. Vom Ausbau der Straße in diesem Abschnitt ist das Wohngebäude Weidenbaumweg 93/93 a betroffen, dessen Inanspruchnahme für Straßenzwecke nach Abwägung des Einzelinteresses mit der übergeordneten planerischen Zielsetzung notwendig ist. Inwieweit dabei ein Gesamtabbruch des Wohnhauses oder nur ein Abbruch des vorderen Gebäudeteils im Rahmen der Realisierung der geplanten Straßenverbreiterung erforderlich wird, bedarf im übrigen noch einer bauordnungsrechtlichen Überprüfung. Südlich der Einmündung der Straße Wiesnerring ist bis zur Kampbille ein Ausbau der Straße Weidenbaumweg auf insgesamt 20 m mit beidseitigem Parkstreifen vorgesehen. Die Straße Randersweide (Blatt 2 und 3) soll bei weitestgehendem Erhalt des bestehenden Oberflächenentwässerungsgrabens zur Anlage eines Geh- und Radwegs auf der Ostseite verbreitert werden. Diese Straßenverbreiterung beträgt nördlich der Einmündung zur Nettelnburger Straße 21 m, südlich davon 22 m. Im Bereich der vorgesehenen

Verrohrungen nördlich und südlich der Nettelnburger Straße bleibt die Straßenbreite unverändert. Sofern der Straßenzug Weidenbaumsweg/Randersweide zum "Schleichweg" zur Autobahnanschlußstelle Nettelnburger Landweg aus nördlicher Richtung werden sollte, kann dieser Entwicklung durch verkehrslenkende Maßnahmen in der Nettelnburger Straße entgegengewirkt werden.

Um möglichst günstige und dem späteren Bedarf angepaßte Gewerbebeziehungsweise Industriegrundstücke bilden zu können, sollen Verkehrsflächen für die Erschließung des Baulandes entsprechend der Regelung des § 2 Nummer 3 festgelegt werden. Die Anwendung von § 125 des Bundesbaugesetzes und § 14 des Hamburgischen Wegesetzes ermöglicht Erschließungen sowohl auf städtischen als auch auf privaten Grundstücken.

Nördlich des Neuen Schleusengrabens (Blatt 3) verläuft in Hochlage die Trasse der Bundesautobahn Hamburg - Geesthacht. Der Ausschluß von Werbeanlagen in § 2 Nummer 4 wurde aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich. Zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung nördlich der Bundesautobahn Hamburg - Geesthacht enthält der Bebauungsplan die nachrichtliche Übernahme einer Lärmschutzwand. Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens nach dem Bundesfernstraßengesetz wurde die Höhe der Wand mit 2,1 m festgestellt. Die Lärmschutzwand ist inzwischen, ebenso wie die südlich der Bundesautobahn festgesetzte Stichstraße für die Erschließung der Grundstücke Randersweide 89 und 91, im Zusammenhang mit dem Bau der Bundesautobahn hergestellt worden.

Die vorhandenen Leitungen auf dem Flurstück 1720 (östlich Wiesnerring) - Blatt 1 - sowie Flurstücken südlich und östlich der Nettelnburger Straße wurden dem Bestand entsprechend im Bebauungsplan gekennzeichnet. Die zwischen Randersweide und Neuer Schleusengraben auf dem Flurstück 2512 - Blatt 3- als Vormerkung gekennzeichnete Leitungstrasse dient der Unterbringung einer Spülleitung für das Fleetsystem im Einfamilienhausgebiet Nettelnburg-Süd.

...

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des Wassergewinnungswerkes Curslack.

Eine 110 kV Hochspannungsleitung südlich der Bundesautobahn Hamburg-Geesthacht wurde dem Bestand entsprechend übernommen.

Die Fläche beidseitig der Kampbille wurde als Parkanlage ausgewiesen. Innerhalb der Grünflächen soll eine öffentliche Wegeverbindung angelegt werden, die zugleich mit einer 4 m breiten Wegeverbindung in Verlängerung der Nettelburger Straße zum bestehenden Weg auf dem Schleusengrabendeich führt, der südlich der Bundesautobahn Hamburg - Geesthacht entlang einer dreiecksförmigen Parkanlage, die über einen Fußweg von der Straße Randersweide zu erreichen ist, an der Krapphofschleuse endet. Zweck dieser Grünflächen ist es, das Freizeitangebot für die Wohnbevölkerung Nettelnburg zu erweitern.

Die Gleisanlagen am Westufer des Schleusengrabens wurden dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen.

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

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere der Baustufenplan Bergedorf und Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) und der Baustufenplan Bergedorf einschließlich Vier- und Marschlande vom 10. März 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 217, 1955 Seite 61) aufgehoben.

Für die Trasse der Bundesautobahn Hamburg - Geesthacht gilt der Planfeststellungsbeschluß vom 16. Mai 1975 nach § 17 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 1. Oktober 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 2414).

Der Schleusengrabendeich und der Schleusendamm sind Hochwasserschutzanlagen. Die beiderseits der Kampbille liegenden Dämme Billgrabendeich und Kampbille sowie der am Westufer des Schleusengrabens verlaufende Kampdeich sind Dämme, die den Hochwasserabfluß beeinflussen. Diese Hochwasserschutzanlagen sind nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1964 Seite 79) festgestellt worden. Die Benutzung der öffentlichen Wege auf den Deichen unterliegt Beschränkungen für den Hochwasserschutz.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 493 250 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 500 m² (davon neu etwa 17 700 m²), für Bundesfernstraßen etwa 23 000 m², für Gemeinbedarf (Betriebsplatz) etwa 32 400 m², für Grünanlagen etwa 22 150 m² und für Wasserflächen etwa 51 150 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke - Straßen - ausgewiesenen Flächen noch etwa 3 550 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind bis auf den Straßenabschnitt, in dem der vordere Gebäudeteil mit neun Wohnungen Weidenbaumsweg 93/93 a steht, unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau sowie durch die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke beziehungsweise Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnungen nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (zum Beispiel durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf.

100

100

100