

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergedorf 71

**Archiv**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

25. April 1986

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).

Teilflächen des Bebauungsplans waren zunächst Gegenstand des Bebauungsplans Bergedorf 29. Nach dessen erster öffentlicher Auslegung wurde für den Bebauungsplan Bergedorf 71 das Planverfahren durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 5/83 vom 8. November 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1927) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. November 1983 und 18. März 1985 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1924, 1985 Seite 609) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für das Plangebiet überwiegend Wohnbauflächen und in Teilbereichen Grünflächen und Flächen für den Gemeinbedarf (Krankenhaus) dar. Die Holtenklinker Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Plan wurde aufgestellt, um zwischen Brookdeich und Holtenklinker Straße eine verkehrsgerechte Anbindung des im Bebauungsplan Bergedorf 29 zwischen Brookdeich und dem Bahnkörper der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona - Kaltenkirchen - Neumünster

....

(AKN) vorgesehenen Gewerbegebiets an das übergeordnete Straßennetz zu ermöglichen. Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuregelung der Straßenbreite der Holtenklinker Straße und für Nutzungen auf beiderseits der Straße angrenzende Flurstücke geschaffen werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Beiderseits der Holtenklinker Straße (Bundesstraße B 5) stehen ein- bis viergeschossige Wohngebäude. Die Erdgeschosse werden zum großen Teil durch Geschäfte des täglichen Bedarfs genutzt; in geringem Umfang sind handwerkliche Betriebe und Büronutzungen vorhanden. Auf dem Flurstück 1556 wird eine Tankstelle betrieben.

Südlich Gojenbergsweg befindet sich auf den Flurstücken 1481, 1482, 1492, 3750 und 1483 die Parkanlage "Alter Friedhof" mit einem Kinderspielplatz. Das südlich der Justus-Brinckmann-Straße liegende Flurstück 4345 wird ebenfalls als Parkanlage genutzt; im östlichen Teil ist ein Spielplatz angelegt. Auf den Flurstücken 1501 und 3749 befindet sich eine ev.luth. Kirche mit Gemeindehaus, Pastorat und Kindertagesheim.

Die Soltaustraße und der Arnoldstieg an seinem südlichen Ende sind als verkehrsberuhigte Zone ausgebaut.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Wohngebiete

Für das Plangebiet wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und der bestehenden Nutzungen eine den heutigen Bedürfnissen entsprechende Festsetzung vorgenommen. Beiderseits der Holtenklinker Straße und südlich der Soltaustraße wird allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um neben dem Wohnen weitere, dem Bestand entsprechende Nutzungen zu ermöglichen. Entlang der Holtenklinker Straße wurde eine zwei-, drei- und viergeschossige Bebauung mit

12,0 m Tiefe als Blockrandbebauung festgesetzt, um hier dem Ausklingen des Bergedorfer Stadtkernbereichs Rechnung zu tragen. In diesem Bereich geht das Zentrum Bergedorfs in die Randbereiche über, so daß ein Abstufen der Gebäudehöhen stadtgestalterisch hervorgehoben werden soll.

Aus diesem Grunde wurde auch die teilweise geringere Bebauungsmöglichkeit gegenüber den Ausweisungen des Bebauungsplans Bergedorf 11 erforderlich, da die dort festgesetzte durchgehende viergeschossige Bebauung nach heutigen Erkenntnissen eine städtebauliche Fehlentwicklung darstellen würde, und die zugleich den Nachweis der notwendigen Stellplätze erschwert. Die zweigeschossige Bauzeile im Block Arnoldstieg - Holtenklinker Straße - Unterm Heilbrunnen wurde im Hinblick auf die tiefen Grundstücke, auf die Abstandsfläche zur Straßenrandbebauung an der Holtenklinker Straße und auf Wunsch der Grundeigentümer ausgewiesen und ist aus städtebaulicher Sicht eine wünschenswerte Vervollständigung der Blockbebauung.

Die an der Justus-Brinckmann-Straße/Ecke Hermann-Löns-Höhe liegende Baufläche soll dem Bestand entsprechend ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Diese Fläche wurde daher als reines eingeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Diese Nutzung steht in städtebaulichem Zusammenhang mit der Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

## 5.2 Tiefgaragen/Nebenanlagen

Um die Wohnruhe in den Blockinnenhöfen nicht unzumutbar zu beeinträchtigen, dürfen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den mit (B) gekennzeichneten Flächen nicht ebenerdig, sondern nur in Tiefgaragen angeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festlegung wurde auch im Hinblick auf die angestrebte Entkernung der Blockinnenflächen und der rückwärtigen Grundstücksteile getroffen;

zugleich soll damit eine Wohnumfeldverbesserung erreicht werden. Die genaue Lage und Dimensionierung der Tiefgaragen wird im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Tiefgaragen entlang der Nordseite der Brookwetterung (§ 2 Nummer 3) dient dem Ziel, den vorhandenen Gewässerverlauf durch natürliche Begrünung mit Bäumen und Sträuchern in ausreichender Breite zu betonen. Mit dieser Festlegung wird zugleich eine Abschirmung zur teilweise ungeordneten rückwärtigen Hofbebauung erreicht.

### 5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Zwischen dem Gojenbergsweg und der Holtenklinker Straße befindet sich auf den Flurstücken 1501 und 3749 die ev.luth. Kirchengemeinde St. Michael zu Bergedorf mit Gemeindehaus, Kirche, Pastorat und Kindertagesheim. Diese Flurstücke wurden dem Bestand entsprechend als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

### 5.4 Straßenflächen

Wegen der Entlastung der Holtenklinker Straße (Bundesstraße B 5) durch die Autobahn A 25 ist die im Bebauungsplan Bergedorf 11 enthaltene Straßenbreite für die Bundesstraße nicht mehr erforderlich. Die für den Bereich des Bebauungsplans Bergedorf 71 neu festgesetzte Straßenbreite berücksichtigt die Unterbringung zusätzlicher Parkbuchten (im wesentlichen auf der Südseite der Holtenklinker Straße) und den Ausbau von Geh- und Radwegen beiderseits der Straße.

Im mittleren Planbereich soll eine Straßenverbindung zwischen Brookdeich und Holtenklinker Straße gesichert werden, die eine verkehrsgerechte Anbindung der im Bebauungsplan Bergedorf 29

geplanten Gewerbeflächen zwischen Brookdeich und dem Bahnkörper der Eisenbahn-Aktiengesellschaft Altona - Kaltenkirchen - Neumünster (AKN) an das übergeordnete Straßennetz ermöglicht. Die Brookwetterung wird mit einer Straßenbrücke überquert; die hier gegenwärtig vorhandene und im Bebauungsplan Bergedorf 29 festgesetzte Überbrückung für den Fußgängerverkehr soll in die Neugestaltung der Straßenbrücke einbezogen werden. Durch den geplanten direkten Anschluß der Verbindungsstraße an die Bundesstraße soll eine wichtige verkehrliche Voraussetzung für die Verkehrsberuhigung der Wohnquartiere Soltaustraße, Arnoldstieg, Bleichertwiete und Brookstraße geschaffen werden. Über verkehrslenkende Maßnahmen im Kreuzungsbereich der neuen Verbindungsstraße mit der Holtenklinker Straße soll erreicht werden, daß unerwünschter Querverkehr aus der neuen Verbindungsstraße in die Justus-Brinckmann-Straße unterbunden wird. Für die Trassierung der Straßenverbindung ist untersucht worden, ob eine Verkehrsabwicklung an anderer Stelle gegeben ist oder über bestehende Straßen erfolgen kann. Dazu ergibt sich:

Ein Anschluß über die Straße Unterm Heilbrunnen ist wegen des beidseitig vorhandenen erhaltungswürdigen Gebäudebestandes nicht möglich. Die Straße könnte auch wegen ihres engen Profils nicht so ausgebaut werden, daß ein reibungsloser Betrieb mit Lastkraftwagen zu erreichen ist. Außerdem würde zusätzlicher Verkehr auf der Straße Unterm Heilbrunnen oder auch im Arnoldstieg eine Gefährdung der Kinder auf dem Wege zum Spielplatz südlich des Brookdeichs bedeuten.

Bei einer Anbindung der gewerblichen Flächen über den Brookdeich müßte der Verkehr über die straßengleiche Schienenkreuzung mit der AKN-Trasse abfließen. Dies ist aus sicherungstechnischen Gründen nicht zu vertreten. Außerdem wäre ein Ausbau des Brookdeichs nur bei erheblichen Eingriffen in die Randbebauung zu verwirklichen und würde zu unvermeidbaren Mehrkosten führen. Auch eine Anbindung der Trasse neben der Gleisanlage der AKN ist kostenaufwendig und im westlich angrenzenden Gewerbegebiet durch die bestehende Bebauung nicht möglich.

Die Soltaustraße und der Arnoldstieg sind verkehrsberuhigte Wohnstraßen, die entsprechend ihrem Querschnitt ausgewiesen sind. Eine Veränderung dieses auf die Bedürfnisse der Anwohner

abgestellten, erst in den Jahren 1979/80 realisierten Umbaus der Straßenräume ist nicht vorgesehen. Die Ausweisung der Straßen Unterm Heilbrunnen und An der Pollhofsbrücke entspricht dem Bestand und dient den angrenzenden Grundstücken zur Erschließung.

#### 5.5 Grünflächen

Zwischen Holtenklinker Straße und Gojenbergsweg wurde die Parkanlage "Alter Friedhof" entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Innerhalb dieser Parkanlage befindet sich eine Spielplatzfläche, die sowohl den Bedarf der nördlich des Plangebiets angrenzenden Wohnbauflächen als auch den Bedarf des westlich angrenzenden Kindertagesheims der Kirchengemeinde St. Michael abdeckt. Da diese Spielplatzfläche in die Parkanlage integriert ist und abgerückt von Wohngebäuden liegt, sind hier lärmschützende Maßnahmen nicht erforderlich.

Zwischen Holtenklinker Straße und Justus-Brinckmann-Straße/Hermann-Löns-Höhe wurde ebenfalls eine dem Bestand entsprechende Parkanlage ausgewiesen. Für den Spielplatz an der Ostseite der Parkanlage sind keine planungsrechtlichen Vorkehrungen zum Lärmschutz notwendig, weil die südlich angrenzenden Wohngebäude durch Bepflanzungen auf den rückwärtigen Flächen ausreichend gegen Lärmeinwirkungen geschützt sind.

#### 5.6 Bäume

Auf den Flurstücken 1542 (Unter dem Heilbrunnen 8), 3708 (südöstlich Unter dem Heilbrunnen 5) und östlich des Flurstücks 1687 (Holtenklinker Straße 109) befinden sich drei schützenswerte Eichen. Diese Eichen sowie weitere im Plangebiet vorhandene erhaltenswerte Bäume unterliegen den 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).

## 5.7 Lärmschutz

Trotz der eingetretenen Entlastung der Holtenklinker Straße sind die Flächen beidseitig der Straße bei einem Verkehrsaufkommen von ca. 16 000 Kraftfahrzeugen/Tag und einem Lastkraftwagen-Anteil von 7 % weiterhin stark lärmbelastet. Es ist daher geprüft worden, mit welchen planungsrechtlichen Mitteln Abhilfe geschaffen werden kann. Da aus räumlichen und stadtgestalterischen Gründen aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anlage von Lärmschutzwällen und Lärmschutzwänden) ausscheiden, verbleiben für die Wohnbebauung nur Maßnahmen des passiven Lärmschutzes. Demgemäß sind beidseitig der Holtenklinker Straße innerhalb der nach § 2 Nummer 1 mit (A) bezeichneten Bauflächen an den Außenbauteilen von Gebäuden bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen, um im Inneren von Wohn- und Schlafräumen einen ausreichenden Lärmschutz zu erreichen. Durch diese im Plan festgesetzte Vorschrift wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in jedem Falle ein ausreichender Schallschutz vorzusehen ist. In Fällen von besonders starkem Verkehrslärm (wie im vorstehenden Fall auf der Holtenklinker Straße ermittelt) können für Aufenthaltsräume weitergehende Schallschutzmaßnahmen gefordert werden. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Bergedorf 11 vom 27. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 19), der Teilbebauungsplan TB 508 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 206)

und der Baustufenplan Bergedorf vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 116 300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 500 m<sup>2</sup>), für vorhandene Grünflächen (Parkanlagen mit Spielplätzen) etwa 42 300 m<sup>2</sup> und für Gemeinbedarfsflächen (Kirche mit Gemeindehaus) etwa 6 200 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Bau der neuen Verbindungsstraße sowie durch Baumaßnahmen an der Holtenklinker Straße.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen

möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen zum Beispiel bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf.

