

## Begründung

zum Bebauungsplan Bergedorf 65

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsausschuss  
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 6  
Tuf 35 10 71

### 1. Verfahrensablauf

24. Febr. 1982 Archiv

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 Aufstellungsbeschuß Nr. B 1/78 vom 23. Januar 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 145) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Februar 1978 und 16. Juni 1980 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 329, 1980 Seite 965) 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 Wohnbauflächen dar. Die Bergedorfer Straße und die Vierlandenstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung des Kernbereichs von Bergedorf die Nutzungen im Plangebiet neu zu ordnen und unter Berücksichtigung des Bestandes östlich der Vierlandenstraße zusätzliche Möglichkeiten für zentrumnahes Wohnen zu schaffen und Verkehrsflächen zu sichern.

#### 4. Angaben zum Bestand

Östlich der Vierlandenstraße befindet sich überwiegend drei- und viergeschossige Wohnbebauung, zum geringeren Teil gewerbliche Nutzung, eine Gaststätte und ein Kraftfahrzeughandel mit Reparaturbetrieb.

Beidseitig der Straße Am Pool sind einzeln stehende Gebäude aus dem Bergedorfer Altstadtmilieu mit mangelhafter Bausubstanz vorhanden. Die Flächen innerhalb der Randbebauung zwischen Vierlandenstraße - Rektor-Ritter-Straße und Neuer Weg werden nur teilweise baulich genutzt.

#### 5. Planinhalt

Die gegenwärtige bauliche Situation im Plangebiet ist einerseits von den ursprünglichen Straßenverläufen, andererseits von den funktionellen Veränderungen durch den Neubau der Bergedorfer Straße geprägt.

Auf der Grundlage eines städtebaulichen Gutachtens für die Flächen des Plangebiets wurde ein Planungskonzept für die Entwicklung eines attraktiven zentrumnahen Wohngebiets erstellt, das die erhaltenswerte Altbausubstanz und die bestehenden Nutzungen in besonderem Maße berücksichtigt.

Zwischen der Straße Am Pool und der Rektor-Ritter-Straße wurde entlang der Vierlandenstraße im Hinblick auf die sehr unterschiedlichen Nutzungen dem Bestand entsprechend zwei- und dreigeschossiges Mischgebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Der hier vorhandene Gewerbebetrieb hat bisher nicht zu Beschwerden aus dem umgebenden Wohnbereich geführt. Da die Mindestanforderungen für die Wohnruhe auch im Mischgebiet gewährleistet sind, ist diese Festsetzung städtebaulich vertretbar.

Eine Änderung etwa in Gewerbegebiet ~~würde~~ dem planerischen Ziel entgegenlaufen, hier eine weitgehend ungestörte Blockinnenfläche mit guter Wohnqualität in Zentrumnähe zu sichern.

Auf den übrigen Flächen zwischen Bergedorfer Straße und Rektor-Ritter-Straße, die im wesentlichen mit Wohnhäusern bebaut sind, wurden allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Die festgesetzten Arkaden südlich der Bergedorfer Straße dienen der Sicherung eines ausreichend breiten Fußweges.

Zur Abschirmung der gesamten Wohnbebauung gegen die Emissionen der Bergedorfer Straße wurde auf deren Südseite eine geschlossene Randbebauung mit max. vier Vollgeschossen und teilweise mit Staffelgeschoß ausgewiesen. Die Vorschrift nach § 2 Nummer 1 ist auf Grund des § 9 Absatz 1 Nummer 24 des Bundesbaugesetzes erforderlich, um die Wohnungen der Randbebauung vor den Lärmbeeinträchtigungen des Verkehrs auf der Bergedorfer Straße und der Vierlandenstraße zu schützen.

Das im Einmündungsbereich Neuer Weg/Bergedorfer Straße auf den Flurstücken 864 und 865 stehende Fachwerkgebäude genießt Bestandsschutz. Eine darüber hinausgehende planerische Berücksichtigung dieser Baulichkeit war nicht möglich, weil das Gebäude in den notwendigen Abstandsflächen sowohl des östlich benachbarten achtgeschossigen Baukörpers als auch der geplanten viergeschossigen Wohnbebauung liegt.

Südlich der Straße Am Pool wurde eine zusätzliche drei- und viergeschossige Randbebauung mit einem 3 m breiten Durchgang festgesetzt, mit der eine städtebaulich befriedigende Einbindung des vorhandenen freistehenden dreigeschossigen Wohngebäudes in Ergänzung und Abrundung der Gesamtbebauung angestrebt wird und dessen Erreichbarkeit von der Straße Am Pool aus gesichert werden soll. Die erhaltenswerte Eiche auf dem südlichen Teil des Flurstücks 2295 soll bei der Realisierung der Planung in besonderem Maße geschützt werden.

Auf den nicht überbaubaren Blockinnenflächen der Flurstücksteile 3792, 892, 898 und 896 soll im Rahmen der Spielplatzverpflichtungen für die Neubebauung ein Gemeinschaftsspielplatz als zentraler Kommunikationspunkt geschaffen werden, der über eine durchgehende 4 m breite öffentliche Wegeverbindung an die Straße Am Pool und an die Rektor-Ritter-Straße angebunden wird.

Die Realisierung dieses als Gemeinschaftsanlage festgesetzten privaten Spielplatzes erfolgt im Rahmen der Bodenordnung; die Zuordnung der Fläche zur Wohnbebauung ist im Plan gekennzeichnet. Durch diese Ausweisung soll die Anlage privater Spielplätze auf den einzelnen Baugrundstücken ausgeschlossen werden können, wenn hierdurch die Gemeinschaftsanlage gefährdet wird (vgl. § 75 der Hamburgischen Bauordnung). Die Vorschrift des § 2 Nummer 2 dient dem Zweck, die mit (A) bezeichneten Flächen beidseitig der Straße Am Pool zur Erhöhung der Wohnqualität vom Fahrverkehr weitestmöglich freizuhalten.

Auf der Südseite der Bergedorfer Straße wurden für den Bedarf der bestehenden und der neu ausgewiesenen Bebauung zusätzliche Verkehrsflächen für eine Parkspur in Längsaufstellung festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund vorgebrachter Einwendungen der Verlauf der Straße Am Pool, die mit 9 m Breite festgesetzt worden ist, im Hinblick auf das Bebauungskonzept im östlichen Teil geringfügig nach Norden verschoben. Dadurch wurden im Bereich Am Pool/Neuer Weg noch geringe Änderungen in der baulichen Ausnutzung der Grundstücke erforderlich. Die vorgenommenen Änderungen sind in ihrer städtebaulichen Auswirkung unwesentlich und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes über die eingeschränkte Bürgerbeteiligung wurden beachtet.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 32 200 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9 600 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 300 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke - Straßen - ausgewiesenen Flächen noch etwa 400 m<sup>2</sup> durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut. Betroffen sind drei Gebäude.

Weitere Kosten werden durch Straßen- und Siedlungsbau entstehen.

## 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

## 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Abschnitt 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.

Die öffentliche Wegeverbindung zwischen der Straße Am Pool und der Rektor-Ritter-Straße dient der Sicherung einer Fußwegverbindung innerhalb der Wohngebiete, der Unterhaltung der bestehenden Sielleitung und der Zufahrt für den seit 1888 bestehenden Betrieb auf dem rückwärtigen Grundstücksteil Rektor-Ritter-Straße 16.

Der nördliche Teil des Glaesweges wird in seiner Funktion als öffentlicher Weg nicht mehr benötigt und zugunsten des Gesamtkonzeptes den nicht überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes zugeordnet.

Das ausgewiesene Gehrecht nach § 2 Nummer 3 dient der Sicherung einer 4 m breiten Wegeverbindung zwischen der Bergedorfer Straße und der Straße Am Pool.

Die über das Flurstück 885 im Eckbereich Vierlandenstraße/Rektor-Ritter-Straße verlaufende Abwasserleitung ist dem Bestand entsprechend gekennzeichnet.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Einzugsbereichs des Wassergewinnungswerkes Curslack.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume 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

Für das Plangebiet wird insbesondere der Durchführungsplan D 292 vom 19. Mai 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 73) aufgehoben.

...

Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z. B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf, Wentorfer Straße 38 - 42, 2050 Hamburg 80.

