

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Bergedorf 68

V. 23. 6. 86

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 4/83 vom 1. November 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1903) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. April 1984 und 18. Juni 1985 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 623, 1985 Seite 1145) 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit der Bereitstellung von etwa 400 Bauplätzen für Einfamilienhäuser wird der zunehmenden Nachfrage innerhalb der Siedlung Nettelburg Rechnung getragen. Die überwiegend langen und schmalen Grundstücke bieten geeignete Voraussetzungen für eine Bebauung in zweiter Reihe auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Diese Zielsetzung kommt auch dem gesamthamburgischen Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen entgegen.

...

Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung der Kleingartenflächen östlich Oberer Landweg geschaffen werden, da diese überwiegend städtischen Flächen gute Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in verkehrsgünstiger Lage bieten.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet erfaßt die Flächen der Siedlung Alt-Nettelburg. Bei dieser Siedlung handelt es sich um das umfangreichste und wichtigste Bauzeugnis der Kriegerheimstättenbewegung in Hamburg. Mit ihren ausgedehnten Gartengrundstücken repräsentiert die nach dem Ersten Weltkrieg gebaute Backsteinsiedlung beispielhaft Selbstversorgungsprinzipien zeitgenössischer Stadtrand-siedlungen. Das einheitliche Erscheinungsbild dieser Siedlung zeichnet den Komplex bis heute vor anderen verwandten Siedlungen in Hamburg (Steenkampsiedlung, Gartenstadt Berne) aus. Gleichzeitig stellt die Siedlungsanlage mit ihrer unverwechselbaren Bebauung einen wichtigen architektonischen Beitrag zur Ergänzung der von Großsiedlungsbauten der Schumacher-Oelsner-Ära geprägten Wohnstadt Hamburg der Zwanziger Jahre dar.

Die Bebauung besteht aus eingeschossigen und zum geringeren Teil zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern entlang der Straßen mit überwiegend rotem Ziegelmauerwerk, teilweise mit Holzverkleidungen am Giebeldach, die nach Zuschnitt der Nutzung als Kleinsiedlungsgebiet konzipiert wurden und bis heute erhalten geblieben sind. Die Grundstücke sind überwiegend schmal und tief geschnitten. Die Kellerfußböden der Gebäude wurden wegen des hohen Wasserstands knapp unter der Geländeoberkante angelegt.

Innerhalb des Plangebiets sind in den letzten Jahren auf rückwärtigen Grundstücksteilen Wohnhäuser entstanden und Grundstücke entsprechend geteilt worden. Südlich des Billgraben-deichs (Blatt 3) liegen hinter den Baugrundstücken städtische Flächen, die an die Anlieger verpachtet sind.

Am Oberen Landweg befinden sich Grundstücke größeren Zuschnitts mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden im Landhauscharakter. Nördlich der Nettelburger Straße besteht eine neuere Wohnanlage mit zwei- und dreigeschossigen Wohngebäuden. Beidseitig der Nettelburger Straße gibt es einige der örtlichen Versorgung dienende Läden. Außerdem sind in der Siedlung gewerbliche Nutzungen vorhanden wie zum Beispiel Fuhrpark, Tischlerei, Gärtnerei, Fahrschule, Friseur, Malerbetrieb. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets befindet sich die Nettelburger Grundschule mit südlich angrenzendem Sportplatz. Im westlichen Teil liegt die Bugenhagen-Kirche. Nördlich der Kirche ist eine Kleingartenanlage vorhanden, die an die Straßen Oberer Landweg, Wehrdeich und Püttenhorst angebunden ist. Nördlich der Nettelburger Straße ist ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr vorhanden. Hinter dem Grundstück Püttenhorst 101 besteht eine Netzstation der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG.

Südlich und nördlich der Nettelburger Straße verlaufen Gasleitungen.

Das Oberflächenwasser wird über offene Gräben an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen zur Grabenverrohrung nördlich der Straße Wehrdeich und von dort in das Fleetsystem Allermöhe abgeführt. Die Grundstücke innerhalb des Plangebiets sind an das Schmutzwassersiel angeschlossen.

Innerhalb des stark durchgrüntes Plangebiets befindet sich umfangreicher, erhaltenswerter Bestand an Einzelbäumen und Baumgruppen.

5. Planinhalt

5.1 Kleinsiedlungsgebiete

Im Bereich der Siedlung Nettelburg wird unter Berücksichtigung der bestehenden Nutzungen überwiegend eingeschossiges, zum geringeren Teil zweigeschossiges Kleinsiedlungsgebiet

ausgewiesen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse entspricht dem Erscheinungsbild des Gebiets und soll untypische Höhenentwicklungen vermeiden. Das Maß der baulichen Nutzung entspricht den Höchstwerten nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Zur Sicherung des Bestands und einer angemessenen baulichen Erweiterung wird entlang der Straßen die überbaubare Fläche allgemein mit 18 m festgesetzt. Außerdem werden auf den straßenabgewandten Grundstücksteilen zur Bereitstellung zusätzlicher Einfamilienhausbauplätze überwiegend 25 m tiefe überbaubare Flächen ausgewiesen. Hiervon abweichende Flächenfestsetzungen ergeben sich nach Maßgabe der für eine Zweitbebauung verfügbaren Grundstückszuschnitte. Für Neubebauungen gelten die Vorschriften der Hamburgischen Wohnungsbauförderungsbestimmungen vom 12. Februar 1957 (Amtlicher Anzeiger Seite 239) für den Fall der Beanspruchung von öffentlichen Mitteln, wenn eine Mindestgrundstücksgröße von 600 m² nicht unterschritten wird.

Zur Erhaltung des Kleinsiedlungscharakters mit überwiegend gleichartigen Gebäuden ist es auch unter Berücksichtigung der verkehrlichen Situation notwendig, Beschränkungen sowohl für die Straßenrandbebauung als auch für die rückwärtige Bebauung festzusetzen. Nach § 3 Nummer 2 werden deshalb Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen ausgeschlossen. Außerdem werden für die rückwärtige Bebauung Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Handwerks- und Gewerbebetriebe ausgeschlossen.

Im Bereich des zweigeschossigen Kleinsiedlungsgebiets Püttenhorst - Wehrdeich - Billgrabendeich befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen.

Vor Errichtung von Gebäuden sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die erforderlichen Bodenuntersuchungen durchzuführen.

Soweit auf rückwärtigen Bauflächen eine einseitig offene Bauweise festgesetzt ist, sollen nach § 3 Nummer 7 die Gebäude an der Nordseite der jeweiligen Grundstücke errichtet werden, damit im Bereich dieser besonders schmalen Grundstücke funktionell ausreichend große Wohngebäude möglich sind. Durch diese Grenzbebauung wird an den Gebäudesüdseiten mehr Spielraum für die Anlage von Terrassen gegeben.

5.2 Reine Wohngebiete

Die größtenteils unbebauten oder als Kleingärten genutzten Flächen zwischen der Straße Wehrdeich und der Bugenhagen-Kirche sowie östlich der Straße Oberer Landweg sollen langfristig dem Wohnungsbau zugeführt werden. Hier werden für eine ein- und zweigeschossige Bebauung Grundflächenzahlen von maximal 0,3 und Geschoßflächenzahlen von maximal 0,7 festgesetzt, um unter Abwägung einer städtebaulich vertretbaren baulichen Dichte und dem Bedarf an Bauflächen in verkehrsgünstiger Lage eine angemessene Ergänzung und Abrundung des Siedlungsgebiets zu erreichen. Die Bebauung dieser Flächen soll abschnittsweise realisiert werden. Damit soll gesichert werden, daß für diejenigen Kleingartenbesitzer, für die eine Verlagerung unzumutbar ist, eine vorläufige Weiternutzung ermöglicht wird. Die zweigeschossige Bebauung kann als Geschoßwohnungs- oder Einfamilienhausbau im Rahmen der Nachfrage erfolgen.

In Teilbereichen entlang des Oberen Landwegs wird im Hinblick auf den Landhauscharakter, die gegenwärtige Bebauung und die Grundstückszuschnitte in der Straßenrandzone eine zweigeschossige und auf rückwärtigen Grundstücksteilen eine eingeschossige Nutzung festgesetzt. Überwiegend sind auf diesen Flächen nur Einzelhäuser zulässig mit einer Beschränkung von zwei Wohnungen je Wohngebäude, um in Anpassung an den Bestand eine Begrenzung der Gebäudeart und Gebäudegröße zu gewährleisten. Mit den Beschränkungen des § 2 Nummer 6 werden auf rückwärtigen Grundstücksteilen Läden, Handwerksbetriebe sowie Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, um Wohnen

als alleinige Nutzung zu sichern. Nach der Auslegung ist auf Wunsch des Grundeigentümers die rückwärtige Bebauung auf dem Flurstück 318 (Oberer Landweg 67) so verschoben worden, daß sie an die Baugrenzen der südlich angrenzenden Grundstücke anschließt. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes sind beachtet worden.

Auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofs nördlich Nettelburger Straße/östlich Katendeich steht im nördlichen Bereich eine Wohnanlage, die dem Bestand entsprechend dreigeschossig in geschlossener Bauweise festgesetzt wird. Als Maß der Nutzung sind folgende Werte bestimmt: Grundfläche der baulichen Anlagen 2040 m², Geschoßfläche 6 100 m². Die vorhandenen Stellplätze und Tiefgaragen werden entsprechend dem Bestand ausgewiesen.

5.3 Allgemeine Wohngebiete

Die Ausweisungen der allgemeinen Wohngebiete nördlich Nettelburger Straße/östlich Katendeich, westlich Randersweide/südlich Nettelburger Straße sowie südlich Wehrdeich/östlich Oberer Landweg berücksichtigen die vorhandenen Nutzungen wie Läden, Gastwirtschaft, Büros und sonstige gewerbliche Nutzungen im Bereich von Wohnbebauungen. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse sowie des Maßes der baulichen Nutzung erfolgten unter der Zielsetzung, die kleinteilige Baustruktur des Gebiets zu erhalten und notwendige Freiräume zu sichern. Die Festsetzung von zwei Wohnungen je Gebäude auf den Flurstücken 2568 und 2569 westlich Randersweide dient dem Ziel, diesen Bereich der Struktur des angrenzenden Kleinsiedlungsgebiets anzupassen.

Die auf dem Flurstück 462 (südlich Wehrdeich) vorhandene Tischlerei genießt Bestandsschutz.

Für das allgemeine Wohngebiet auf dem Gelände des ehemaligen Gutshofs wurde eine zwei- und dreigeschossige Nutzung mit einer Grundfläche der baulichen Anlagen von 2 020 m² und einer Geschoßfläche von 4 880 m² bestimmt. Die am Ostrand des Flurstücks liegende Stellplatzfläche wurde ebenfalls dem Bestand entsprechend übernommen.

5.4 Sicherung eines einheitlichen Siedlungsbildes

Die Struktur der Siedlung mit engstehenden Einzel- und Doppelhäusern mit rotem Vormauerziegel, überwiegend gleicher Dachneigung, Dachart und -deckung sowie gleicher Höhenlage über Gelände, weitgehend schmalen und tiefen Grundstücken und einem hohen Grundwasserstand knapp unter Gelände erfordern im Hinblick auf die angestrebte Zweitbebauung besondere Festlegungen. Es wurden daher folgende Festsetzungen getroffen:

- In § 2 Nummer 1 wird vorgeschrieben, daß mit Ausnahme der mit (A) gekennzeichneten Flächen entlang des Oberen Landwegs die Außenwände von Gebäuden in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen sind; es sind nur weiße Fensterrahmen zulässig. Nach Ablauf der öffentlichen Auslegung ist eine Vorschrift aufgenommen worden, nach welcher für die Giebelflächen der Dachgeschosse eingeschossiger Bebauung braune Holzverkleidungen zulässig sind.
- Es werden mit Ausnahme des nördlich Nettelburger Straße/östlich Katendeich liegenden Flurstücks 2503 Sattel- und Krüppelwalmdächer mit beidseitig gleichen Neigungen zwischen 35 Grad und 48 Grad festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 2). Es sind rotbraune Dachpfannen zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 3).

Im Hinblick auf die schmalen und tiefen Grundstücke und den sich hieraus zwangsläufig ergebenden Gebäudeformen sind Festlegungen zur Gebäudetiefe erforderlich, insbe-

sondere im Bereich der Zweitbebauung. Daher wird in § 2 Nummer 4 für Einzel- und Doppelhäuser die maximal zulässige Gebäudetiefe auf 15 m begrenzt. Die Gebäudetiefe wird zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude gemessen.

- In Vorgärten mit mindestens 11 m Abstand zwischen Straße und Gebäude sind zwei gepflasterte Stellplätze zulässig, wenn die gärtnerische Gestaltung nicht erheblich beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 5); Garagen dürfen in Vorgärten nicht errichtet werden, um die bestehenden Baufluchten und damit den Straßenraum zu erhalten.

Für die Kleinsiedlungsgebiete gelten außerdem nachstehende Vorschriften:

- Die Firstrichtung von Doppelhäusern in der Straßenrandbebauung ist parallel zu der straßenseitigen Baugrenze anzuordnen (vgl. § 3 Nummer 1).
- Um eine gestalterisch vertretbare Maximalhöhe der Firste zu erreichen, wird mit der Festlegung der beidseitigen Drenpelhöhen auf je 1 m (vgl. § 3 Nummer 3) die nach § 36 Nummer 10 der Hamburgischen Bauordnung auf einer Seite zulässige Überhöhung der Drenpel unterbunden.
- Zur Sicherung einer möglichst einheitlichen Geländehöhe auf den eng aneinandergereihten Grundstücken sind Geländeaufschüttungen von mehr als 20 cm über der das geplante Gebäude umgebenden Geländehöhe unzulässig (vgl. § 3 Nummer 6).
- Mit der in § 3 Nummer 4 bestimmten Festlegung der Erdgeschoßfußbodenhöhe von 50 cm über der das geplante Gebäude umgebenden Geländehöhe oder über der nach § 3 Nummer 6 zulässigen Geländeaufschüttungen wird für die rückwärtige

Bebauung erreicht, daß sich die Wohngebäude auf relativ schmalen Grundstücken in ihrer Höhenentwicklung erkennbar der Straßenrandbebauung unterordnen, so daß unproportioniert erscheinende Häuser auf Geländehügeln vermieden werden.

- Nach § 3 Nummer 9 können innerhalb der rückwärtigen Bebauung eingeschossige Kellerersatzräume in den Abstandsflächen zugelassen werden, wenn eine ausreichende Belichtung für die Aufenthaltsräume der Wohngebäude gesichert ist. Soweit in den gegenüberliegenden Wänden Öffnungen vorhanden sind, ist zum zugehörigen Wohngebäude ein Mindestabstand von 5 m erforderlich. Die Mindestdtiefe der Abstandsflächen zwischen Wänden mit notwendigen Fenstern des Wohngebäudes und der Kellerersatzgebäude soll 1,5 H, bezogen auf die Wandhöhe des Kellerersatzgebäudes, betragen. Die Bruttogeschoßfläche gesonderter Kellerersatzgebäude darf 30 m² nicht überschreiten. Diese Festlegung wird getroffen, weil der Grundwasserstand in diesem Gebiet einer Unterkellerung der Wohngebäude größtenteils entgegensteht. Im Fall von Deichbrüchen, die mit letzter Sicherheit nicht ausgeschlossen werden können, kann es zu Überflutungen des Geländes und der Räume im Erdgeschoß der Gebäude kommen.
- Die Festlegung in § 3 Nummer 10, nach der seitliche Anbauten an Wohngebäuden in der Straßenrandbebauung von der straßenseitigen Baugrenze um mindestens 1 m zurückzusetzen sind, dient dem Zweck, das typische Siedlungsbild, das durch größtenteils gleiche Baufluchten bestimmt wird, zu bewahren. Mit der Unterordnung der Anbauten wird diesem Ziel unter Abwägung der funktionellen Erfordernisse entsprochen.
- Auf Grundstücken mit weniger als 15 m Breite muß der Grenzabstand entlang den seitlichen Grundstücksgrenzen für eingeschossige Gebäude mindestens 2,5 m betragen (vgl. § 3 Nummer 8). Damit soll anstelle des nach der Hamburgischen

Bauordnung im Regelfall vorgesehenen Grenzabstands von 3 m der Grenzabstand auf Grundstücken mit weniger als 15 m Breite so verringert werden, daß unter Berücksichtigung der erforderlichen Gräben für die Funktion und Gestalt der Wohngebäude ein vergrößerter Spielraum gesichert werden kann.

5.5 Lärmschutzmaßnahmen

Für die östlich des Sportplatzes vorgesehene rückwärtige im Plan mit (B) gekennzeichnete Bebauung ist ein wirksamer Lärmschutz durch planerische Festsetzungen im Hinblick auf die teilweise hier bereits bestehende Wohnbebauung nicht erreichbar. Auf diesen bebauten Grundstücken wäre eine Festsetzung von aktiven Schutzmaßnahmen unrealistisch, da sie nicht durchsetzbar wäre. Ein möglicher Wall auf den nicht bebauten Grundstücken würde daher durch die Unterbrechungen auf den bebauten Grundstücken wirkungslos. Auf den Sportplatzflächen ist ein über das ausgewiesene 5 m breite Abschirmgrün im Osten und Süden hinausgehender aktiver Lärmschutz wegen Platzmangels nicht möglich. Den Lärmeinwirkungen vom Sportplatz kann daher nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen begegnet werden. In § 3 Nummer 5 wird daher bestimmt, daß auf den (B) - Flächen für die zum Sportplatz gerichteten Wohn- und Schlafräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 Absatz 1 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 ein ausreichender Schallschutz vorzusehen ist, und zwar in jedem Falle und für alle Gebäudeseiten. 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.

5.6 Oberflächenentwässerung

Zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers ist die Sicherung eines funktionsfähigen Grabensystems erforderlich, das im wesentlichen bereits vorhanden ist. Die Gräben sind dem katastermäßig erfaßten Bestand entsprechend als vorhandene Gräben nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Eine Änderung der Lage der Gräben kann im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens für den Gewässerausbau erfolgen. Die für den Ausbau des Grabensystems noch erforderlichen Flächen sind als "Vorgesehene Oberflächenentwässerung" in 4 m Breite (einschließlich Böschungsf lächen) gekennzeichnet. Die Breite dieser Gräben ergibt sich aus der Tiefenlage und der Böschungsneigung. Die Notwendigkeit eines funktionsfähigen Grabensystems besteht in besonderem Maße durch die Schaffung der neuen Bauplätze und der hieraus resultierenden Oberflächenversiegelung. Es soll daher für das Plangebiet und die östlich angrenzenden Flächen ein Entwässerungsverband gegründet werden.

5.7 Gemeinbedarfsflächen

Die südlich Fiddigshagen liegende Schule Nettelburg ist eine Grundschule mit insgesamt achtzehn Klassen. Acht Klassen sind in Pavillons untergebracht. Die Schule kann noch das zu erwartende zusätzliche Schüleraufkommen aus dem Bereich der Siedlung aufnehmen. Im Falle einer hierüber hinausgehenden Entwicklung kann die Schule im Neubaugebiet Allermöhe zur Bedarfsdeckung herangezogen werden.

Die Fläche der Freiwilligen Feuerwehr an der Nettelburger Straße/Klaus-Schaumann-Straße wird dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Östlich der Kehre Nettelburger Kirchenweg befindet sich auf dem Flurstück 1877 die evangelisch-lutherische Kirchengemeinde der Bugenhagen-Kirche mit Kirche, Gemeindehaus, Kindertagesheim und Pastorat. Diese Fläche wird dem Bestand entsprechend festgesetzt.

5.8 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden in ihrem Bestand ausgewiesen. Eine Verbreiterung der Straßen würde die Grundstücke mit ihren typischen Vorgärten erheblich beeinträchtigen.

Es ist vorgesehen, auf den als Verbreiterung ausgewiesenen Flächen der Straße Püttenhorst öffentliche Besucherparkplätze anzulegen, da durch die Zweitbebauung voraussichtlich ein erhöhter Bedarf auftreten wird. Dabei sollen die vorhandenen Bäume erhalten bleiben.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücke kann durch sog. Pfeifenstiele oder unter Bildung ideeller Grundstücksteilungen erfolgen. Östlich des Oberen Landwegs werden zwei neue Stichstraßen mit erweiterten Umfahrtskehren festgesetzt. Eine direkte Fahrverbindung zwischen den beiden Straßen ist nicht vorgesehen. Die geplante nördliche 9 m breite Erschließungsstraße soll mit gegenüber der Fahrbahn beidseitig abgesetzten Gehwegen ausgebildet werden. Die geplante südliche Erschließungsstraße von 7 m Breite soll in voller Breite niveaugleich ausgebaut werden. Der Fahrzeugverkehr soll untergeordnete Bedeutung haben. Damit wird eine geeignete Ausgangslage für verkehrsberuhigende Maßnahmen zur Eindämmung des Fahrzeugverkehrs geschaffen.

Die Umfahrtskehren der Stichstraßen sollen durch Bepflanzung und Oberflächengestaltung besonders ausgebildet werden und dadurch zur Steigerung der Attraktivität des Wohngebiets beitragen.

Die zwischen Oberer Landweg und Püttenhorst sowie den geplanten Umfahrtskehren ausgewiesenen Verkehrsflächen sollen als funktionell wichtige Fußwegverbindungen ohne Kraftfahrzeug-Verkehr hergerichtet werden. Die Breite der Wegeverbindung zwischen den Kehren westlich des privaten Flurstücks 545 orientiert sich am Grundstücksbestand. Diese Flächen sind im Eigentum Hamburgs.

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Wunsch des Grundeigentümers die Einmündung der nördlichen Wegeverbindung in den Püttenhorst geändert worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes sind beachtet worden.

Für die Erschließung der Flurstücke 316 und 411 östlich des Oberen Landwegs sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes hergestellt.

Entsprechend dieser Regelung in § 2 Nummer 7 sollen weitere Verkehrsflächen festgelegt werden, um möglichst günstige und dem späteren Bedarf angepaßte Baugrundstücke für die unterschiedlichen Wohnungsbauformen zu bilden.

5.9 Grünflächen

Westlich der Randersweide werden zwei kleinere Flächen als Parkanlage ausgewiesen.

Die Parkanlage im Süden des Plangebiets stellt die Verbindung zwischen einer vorhandenen Parkanlage und der Randersweide her. Die Fläche im Norden des Plangebiets bildet den Eingangsbereich für einen Wanderweg südlich der Kampbille.

Auf dem Flurstück 1829 wird eine eingeschossige bauliche Nutzung festgesetzt. In § 3 Nummer 11 wird bestimmt, daß auf dieser mit © gekennzeichneten Fläche nur ein zur Versorgung des Gebiets dienender Laden zulässig ist. Damit wird der bestehende Laden gesichert, der für die angrenzenden Wohn- und Gewerbebauflächen eine seit vielen Jahren bestehende Einkaufsmöglichkeit bietet. Eine andere Nutzung auf dieser

Fläche ist hier wegen der geringen Flurstücksgröße sowie der unmittelbaren Lage an der Straße Randersweide städtebaulich nicht zu vertreten.

Die Erweiterung der Wohnbauflächen erfordert die Ausweisung von zwei Spielplätzen auf den Flurstücken 2519 (südlich der Schulfläche) und 317 (nördlich der Bugenhagen-Kirche). Die Spielfläche auf dem Flurstück 2519 ist für Kinder im schulpflichtigen Alter und für Jugendliche vorgesehen; der Spielplatz auf dem Flurstück 317 soll von Kindern im Vorschulalter genutzt werden. Ursprünglich war ein Spielplatz auf dem Flurstück 545 (Püttenhorst 99a) vorgesehen. Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Wunsch des Grundeigentümers diese mit erhaltenswerten Bäumen bestandene Fläche von baulichen Nutzungen freigehalten und der Spielplatz auf das Flurstück 317 (nördlich der Kirche) verlegt worden. Zum Schutz der angrenzenden Bebauung ist ein Anpflanzungsgebot ausgewiesen worden. Weiterhin führte die Anordnung des Spielplatzes zur Änderung der Baugrenze für die östlich anschließende Bebauung. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes sind beachtet worden.

Der bestehende Sportplatz östlich der Straße Katendeich wird übernommen. Der Sportplatz wird für Schul- und Vereinssportzwecke genutzt. Für die im Südwesten der Sportplatzfläche angeordnete eingeschossig überbaubare Fläche wird in § 2 Nummer 8 festgelegt, daß innerhalb des durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteils ein Gebäude mit den für die Nutzung der Sportanlage notwendigen Räumen zulässig ist. Diese Ausweisung ist zur Bestandssicherung der baulichen Anlage erforderlich.

Das in 3 m und 5 m Breite festgesetzte Anpflanzungsgebot schirmt den Sportplatz gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung ab.

...

5.10 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. 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, Hinweis auf Fachplanung

Durch den Bebauungsplan Bergedorf 68 werden für das Plangebiet insbesondere der Bebauungsplan Bergedorf 56 vom 7. Januar 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 2), der Baustufenplan Bergedorf und Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) und der Teilbebauungsplan TB 366 vom 24. Juli 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 421) aufgehoben.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des teilweise noch erforderlichen Grabenausbaus ist eine verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

...

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 969 510 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 96 960 m² (davon neu etwa 8 500 m²), für Parkanlagen neu etwa 2 830 m², für einen Sportplatz etwa 30 900 m², für zwei Spielplätze neu etwa 6 050 m², für Gemeinbedarfsflächen einer Schule etwa 13 265 m², einer Kirche etwa 5 520 m² und einer Feuerwehr etwa 1 175 m² benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind teilweise noch mit Lauben bebaut, die beseitigt werden müssen. Der Fuhrpark auf dem Flurstück 538 (Randersweise 38) entspricht nach seiner Nutzung nicht dem Charakter des umgebenden Gebiets. Er soll langfristig auf gewerbliche Bauflächen verlagert werden. Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau, die Herrichtung der Parkanlagen und Spielplätze sowie den Ausbau von Gräben entstehen.

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 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 (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf.

