

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf

Begründung
zum Bebauungsplan Bergedorf 84

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 2/88 vom 29. Januar 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 229) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. März 1988 und 17. November 1989 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 706, 1989 Seite 2445) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebenundsiebzigsten Änderung stellt im östlichen Randbereich des Bergedorfer Bezirkszentrums gemischte Bauflächen und in geringem Umfang Wohnbauflächen dar.

Die Wentorfer Straße, die Straßen Mohnhof, Am Brink und die Holtenklinker Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll den östlichen Randbereich des Bergedorfer Zentrums mit der Ausweisung als Kerngebiet und in geringem Umfang als Wohngebiet unter Wahrung des Bestandes

städtebaulich neu ordnen. Durch Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs sowie durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen soll dieser Bereich vor zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen geschützt werden.

Der Programmplan von 1981 sieht in diesem Bereich allgemeines Wohngebiet und zum Teil Mischgebiet vor. Auf rückwärtigen Flächen ist reines Wohngebiet dargestellt. Das Kindertagesheim ist dem Bestand entsprechend gekennzeichnet. Eine Fußwegverbindung ist vom Mohnhof/Am Brink zum Rathaus Park eingetragen. Die Ausweisungen des Bebauungsplans entsprechen den Zielen des Programmplans.

Der Ordnungsplan "Zentrale Standorte für den Einzelhandel" weist die Flächen nordwestlich der Wentorfer Straße als B1-Zentrum aus.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet bestehen in östlicher Fortsetzung der Einkaufsbereiche Bergedorfer Straße und Sachsenator eine Vielzahl kleiner Läden unterschiedlicher Warengattungen, ein Möbelhaus, ein Hotel, eine Bank, Arztpraxen, eine Apotheke, Gaststätten, ein Ingenieurbüro und Geschoßwohnungen. Im Gebäude Holtenklinker Straße/Ecke August-Bebel-Straße befindet sich eine Spielhalle. Auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 4163 (August-Bebel-Straße 15) ist ein städtisches Kindertagesheim vorhanden. Südwestlich des Schulbrooksweg befindet sich ein Gemeindehaus der Freien Evangelischen Gemeinde Hamburg. Zwischen Mohnhof und Schulbrooksweg sind mehrere freistehende Wohngebäude vorhanden. Über den südlichen Teil des Plangebiets verläuft die teilweise verrohrte Schulbrooksbek.

Das Plangebiet liegt am östlichen Ausgang des über Jahrhunderte gewachsenen Bergedorfer Stadtkernes, der aufgrund seiner bis heute erhaltenen Maßstäblichkeit der Bebauung und des reizvollen Nebeneinanders verschiedener Stilepochen als "Milieugebiet" eingestuft wurde. Der Mohnhof bildet den östlichen Abschluß der Altstadt. Von hier aus zweigen die historischen Landstraßen in Richtung Lauenburg-Berlin (Straßenzug Am Brink - Holtenklinkerstraße) und in Richtung Schwarzenbek-Mölln-Ratzeburg (Wentorfer Straße) sowie die 1956 als Durchbruchstraße und Ortsumgehung fertiggestellte Bergedorfer Straße ab.

Geprägt wird das Plangebiet im wesentlichen durch die unterschiedlichen Straßen- und Platzräume im Übergangsbereich zwischen Marsch und Geest, u.a. dem (zu einem Verkehrsknoten umfunktionierten) Mohnhof und dem ehemaligen Marktplatz Am Brink, sowie der Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen gründerzeitlichen Bebauung entlang der Landstraßen. Eine stadtbaugeschichtliche Besonderheit stellt das zu dieser Zeit entstandene Ensemble "Grewes Garten" (heute Mohnhof 20) dar.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Die überwiegend zweigeschossige Wohnbebauung Schulenbrooksweg 4 und 6 (Flurstücke 988 und 989) sowie die dahinterliegenden Gebäude Mohnhof 20 Häuser 5, 6 und 8 werden entsprechend ihrer für Wohnzwecke bevorzugten ruhigen Lage als zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschoßflächenzahl von 0,5 sollen den

Spielraum für eine zusätzliche aufgelockerte Wohnbebauung sichern. Damit werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) festgelegten Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, weil dies zu einer unerwünschten baulichen Verdichtung führen und den Zielen des Erhaltungsbereichs entgegenstehen würde. Die Festsetzung auf den Flurstücken 3699 und 3776 (Schulbrooksweg 10) als zweigeschossige Baukörperausweisung ergibt sich aus der isolierten Lage der Flurstücke zwischen öffentlicher Wegeverbindung und Kindertagesheim sowie dem Bestand.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbebauung an der August-Bebel-Straße 1 bis 13 wird mit geringfügigem Erweiterungsspielraum als allgemeines dreigeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Bautiefe von 13 m festgesetzt.

Mit der Festsetzung der zweigeschossigen Straßenrandbebauung geschlossener Bauweise auf den Flurstücken 978/985 (südlich Mohnhof 20) soll eine räumliche Fassung des Straßenraums erreicht werden. Damit werden im Anschluß an das Gebäude Mohnhof 20 Haus 4 Wohnbauflächen in guter Lage zur Verfügung gestellt.

Die nördlich Mohnhof 20 Haus 2 und 3 (Flurstück 985) vorhandenen Gebäude werden im Hinblick auf die angrenzenden Kerngebietsnutzungen und das Gemeindehaus als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

....

5.3 Kerngebiet

Im Bereich der innerstädtischen geschlossenen Straßenrandbebauung entlang Mohnhof, Am Brink, der Wentorfer Straße, der Holtenklinker Straße und der Chrysander Straße werden unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung und Nutzungen Kerngebiete mit drei- bis fünfgeschossiger Bebauung in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die Bautiefe beträgt 12 m bzw. 15 m. Dem Bestand entsprechend wurde das Geschäftshaus Am Brink 2 / Ecke Mohnhof (Flurstück 979) viergeschossig mit Staffelgeschoß festgesetzt.

Auf dem Flurstück 601 (Chrysanderstraße 2) wird abweichend vom eingeschossigen Bestand eine dreigeschossige Randbebauung ermöglicht. Hier mußte eine nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene bestandsorientierte Festsetzung aufgrund einer Einwendung des Grundeigentümers wieder aufgegeben werden. Es ist beabsichtigt, in Anpassung an die bestehende Straßenrandbebauung die platzartige Aufweitung der Chrysanderstraße baulich einzufassen.

Mit der Ausweisung eingeschossiger Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,8 auf rückwärtigen Flächen beiderseits der Wentorfer Straße wird dem Bedarf an Lagerraum für gewerbliche Betriebe Rechnung getragen. Die festgesetzte Garagenanlage mit 4 m breiter Durchfahrt zur Straße Am Brink entspricht dem Bestand und dient der Erfüllung der Stellplatzverpflichtung der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 4941.

Nach § 2 Nummer 1 sind im Kerngebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinn-

...

möglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Diese Regelung ist notwendig, um einer Verdrängung der vorhandenen städtebaulich erwünschten Nutzungen im Kerngebiet durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, den Milieubereich Sachsentor und unmittelbar angrenzende im Eingangsbereich zum Zentrum Bergedorf liegende Flächen vor störenden Nutzungen (wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos, Life-Darstellungen und dgl.) zu schützen. Vom Nutzungsausschluß sind Spielhallen sowie spezielle Vergnügungsstätten erfaßt, weil diese Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des an den zentralen Bergedorfer Hauptgeschäftsbereich angrenzenden Gebiets mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge in diesem Gebiet wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einrichtungen ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als sonstige Betriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

...

5.4 Erhaltungsbereiche

Aufgrund seiner Lage am östlichen Ausgang des über Jahrhunderte gewachsenen Bergedorfer Stadtkernes (Milieugebiet Sachsentor) zwischen den historischen Landstraßen nach Berlin (Am Brink, Holtenklinker Straße) und Mölln/Ratzeburg-Lübeck (Wentorfer Straße) kommt dem Plangebiet eine besondere Bedeutung in stadtbaugeschichtlicher und stadtgestalterischer Hinsicht zu. Um den Charakter dieses Gebietes als historische Vorstadt der Bergedorfer Altstadt vor weiteren Eingriffen zu schützen, sind geeignete planerische Maßnahmen zur Erhaltung der stadtbildprägenden Gebäude erforderlich.

Aus diesem Grunde werden über eine bestandsorientierte Ausweisung der Bebauung hinaus folgende Gebäude bzw. Gebäudegruppen, die im "Gutachten zur Stadtgestalt" für den Bezirk im Bergedorf aus dem Jahre 1983 als stadtbildprägende Fassaden erfaßt sind, als Erhaltungsbereiche auf der Grundlage von § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt:

- Kerngebietsbereich zwischen Chrysanderstraße - Reeperstieg - Mohnhof
- Wentorfer Straße 1, 9-11, 2-14, Mohnhof 19/19a, 21

Die Bebauung beiderseits der in den Mohnhof einmündenden Wentorfer Straße bildet städtebaulich und stadtbaugeschichtlich den Übergang zwischen dem historischen Stadtkern und dem um den Jahrhundertwende entstandenen Villengebiet auf dem Geesthang. Als Einfassung des historischen Platz- und Straßenraumes an der Einmündung der historischen Landstra-

Be in den Mohnhof prägt die um die Jahrhundertwende entstandene Randbebauung den Maßstab und die Farbigkeit der Eingangssituation zur Bergedorfer Innenstadt und bildet den "Auftakt" zur Fußgängerzone Sachsen- tor. Bis Mitte der 20er Jahre bildete die Bebauung zugleich den städtebaulichen Rahmen für das damalige Bergedorfer Stadthaus, die heutige Berufsschule Wentorfer Straße 13.

Die Flächen zwischen Chrysanderstraße und Mohnhof werden von der Verordnung zum Schutze des Milieubereichs Sachsen- tor vom 13. Juni 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) erfaßt. Über die bestehenden gestalterischen Anforderungen der Sachsen- torverordnung hinaus soll die vorhandene milieugeprägte Bausubstanz durch die Festlegung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt geschützt werden, indem bauliche Maßnahmen einer besonderen Genehmigungspflicht unterworfen werden.

- Mohnhof 20, Haus 1-6 und 8, Schulbrooksweg 2a, 4 und 6

Die in den Jahren 1892 bis ca. 1900 von dem Privatier H.L.F. Greve zwischen Mohnhof und Schulbrooksweg errichtete Häusergruppe, bis heute bekannt unter der ehemaligen Straßenbezeichnung "Greves Garten", stellt in bezug auf ihre topographische Situation, Geschichte, Erschließung und Gebäudekonzeption ein für Bergedorf einmaliges Ensemble dar, das in seiner ursprünglichen Form bis heute weitgehend erhalten ist.

- Holtenklinkerstraße 1a, 3, 3a und 3b August-Bebel-Straße 11, 11a, und 13

Die Gebäude repräsentieren als besonders prägnante Beispiele für den Bereich Bergedorf den im Zuge der Stadterweiterung um die Jahrhundertwende entstandenen genossenschaftlichen (Eckbebauung Holtenklinker-/August-Bebel-Straße) und privaten (August-Bebel-Straße) Arbeiterwohnungsbau der Gründerzeit.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 2).

...

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Grundstück der "Freien Evangelischen Gemeinde Hamburg" Schulenbrooksweg 2a (Flurstück 4924) mit dem Gemeindehaus ist dem Bestand entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit ein- und zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 ausgewiesen. Der An- und Abfahrtsverkehr vom Schulenbrooksweg aus zu den insgesamt 8 Stellplätzen liegt im Rahmen des Verkehrsaufkommens zweigeschossiger Wohngebiete mit vergleichbarer Dichte mit offenen Stellplätzen und hat bisher nicht zu Lärmbeeinträchtigungen geführt.

Das auf dem Flurstück 4163 zwischen August-Bebel-Straße und Mohnhof liegende städtische Kindertagesheim für 188 Kinder ist dem Bestand entsprechend als Fläche für den Gemeinbedarf mit eingeschossiger Bauweise ausgewiesen. Es sind keine planerischen Maßnahmen zur Abschirmung der nach Süden zur Wohnbebauung gerichteten Freiflächen vorgesehen, da das Gelände des Kindertagesheims auf dem von der August-Bebel-Straße nach Norden ansteigenden Gelände liegt. Hier sind wegen der topographischen Verhältnisse Abschirmungen durch Wälle oder Wände nicht realistisch. Im Zuge der Gewässerregulierung soll aber geprüft werden, ob an der Südgrenze der aus dem Grabenausbau anfallende Boden für eine leichte Aufschüttung (mit Bepflanzung) verwendet werden kann. Im übrigen sind dem Bezirksamt Bergedorf bisher keine Klagen über Lärmbeeinträchtigungen vorgetragen worden und auch dem Kindertagesheim liegen keine Beschwerden vor.

...

5.6 Lärmschutz

Im Hinblick auf das hohe Verkehrsaufkommen in der August-Bebel-Straße wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, welche Schutzmaßnahmen für die Wohngebiete getroffen werden können. Danach ergab sich, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. Erstellen von Lärmschutzwällen oder -wänden aus stadt-bildgestalterischen Gründen ausscheiden. Auch die bestehende Bebauung läßt solche Schutzvorkehrungen nicht zu. Ebenso mußten Überlegungen zu einer anderen Trassierung wegen der von dieser Straße wahrzunehmenden Verkehrsfunktion ausscheiden. Es verbleiben somit nur passive Schutzmaßnahmen für die Bebauung. In § 2 Nummer 3 wird daher festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet entlang der August-Bebel-Straße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

...

5.7 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden überwiegend dem Bestand entsprechend ausgewiesen. In der Chrysanderstraße werden ca. 10 m² und in der Wentorfer Straße werden ca. 40 m² zur Begradigung der Straßenbegrenzungslinie als neue Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Für die Erschließung der Wohngebäude Mohnhof 20 Haus 1 - 8 wird eine Stichstraße mit Wendekurve ausgewiesen. Der Ausbau ist notwendig, im Hinblick auf die ergänzende Wohnbebauung. Mit der verlängerten Stichstraße wird auch der Einmündungsbereich nördlich der Kreuzung Mohnhof verbessert.

Zwischen der Kehre am Mohnhof 20 und dem Schulbrooksweg wird im Verlauf eines bestehenden Fußwegs ein ca. 4 m breiter öffentlicher Weg als Verbindung zu dem nordöstlich angrenzenden Villengebiet ausgewiesen. An der östlichen Plangebietsgrenze verläuft ebenfalls eine ca. 3 m breite Fußwegverbindung, die vor der Einmündung in die August-Bebel-Straße dem Bestand entsprechend mit einer Aufweitung auf ca. 9 m ausgewiesen wird.

Die westlich des Kindertagesheims verlaufende bis zu 3 m breite Fußwegverbindung zwischen Schulbrooksweg und Am Brink (Flurstück 4942) ist im Privatbesitz und wurde vom Grundeigentümer hergestellt. Der Weg ist dem allgemeinen öffentlichen Fußgängerverkehr gewidmet, so daß der Grundeigentümer von der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entlastet ist. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat auch die Baulastträgerschaft übernommen. Für die dauerhafte Sicherung dieser Fußwegverbindung ist im Plan ein Gehrecht festgesetzt und in § 2 Nummer 4 bestimmt, daß das Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfaßt, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

5.8 Gewässer

Die Schulenbrooksbek wird dem Bestand entsprechend als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Eine Verbesserung der wasserwirtschaftlichen Verhältnisse in der vorhandenen Gewässertrasse ist nicht möglich, da die Schulenbrooksbek teilweise überbaut ist und unmittelbar an rückwärtigen Gebäudegrenzen verläuft. Deshalb machen die wasserwirtschaftlichen Mißstände der Schulenbrooksbek zwischen der Verrohrung südlich des Kindertagesheims bis zur Straße Am Brink eine Verlegung des Gewässers erforderlich. In den Bebauungsplan ist daher eine als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnete Gewässertrasse aufgenommen worden. Aufgrund von Einwendungen wurde die Gewässertrasse von 7 m auf eine Mindestbreite von ca. 3,5 m reduziert und unter Berücksichtigung der Freiflächen des Kindertagesheims weitestmöglich nach Norden auf die Flurstücksgrenzen verlegt. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Verlegung des Gewässers erfordert den Abbruch von Nebengebäuden im Grenzbereich zwischen dem Wohngebiet an der August-Bebel-Straße und den Flächen des Kindertagesheims.

Außerdem muß der im künftigen Gewässerverlauf vorhandene Stellplatz auf dem Flurstück 1007 verlegt werden. Im Bereich August-Bebel-Straße 1 (Flurstück 999 und 998) soll das Gewässer teilweise verrohrt werden, um nutzbare Freiflächen zu erhalten. Gleichzeitig werden in diesem Bereich vorhandene Bäume geschützt. Der Flächenverlust durch die Trassenverlegung kann auf den Wohnbauflächen in etwa durch eine Übernahme der gegenwärtigen städtischen Gewässerparzelle ausgeglichen werden. Die Flächen des vorhandenen Gewässerbetts sind zeitweilig sonnenbeschienen und somit nutzbar wie die jetzigen Grundstücksteile. Die Flurstücke 999 und 998 haben durch die Gewässerverrohrung einen Flächenzuwachs. Die Anregung einiger Einwander, die Gewässertrasse

...

vollständig auf das Grundstück des Kindertagesheims zu verlegen, ist aus Sicherheitsgründen nicht zu vertreten. Die Trassenführung würde einen tiefen Grabeneinschnitt bedeuten mit erheblichen Mehrbedarf an Flächen für das Gewässer, so daß kaum noch nutzbare Freiflächen für das Kindertagesheim vorhanden wären.

Eine Inanspruchnahme des Bachbetts als Stauraum ist nicht vorgesehen, das Gewässerbett soll lediglich die Oberflächenentwässerung der Grundstücke sicherstellen. Eine Entlastung öffentlicher Siele ist ebenfalls nicht beabsichtigt; die Entsorgung der August-Bebel-Straße wird weiterhin durch ein Regensiel vorgenommen, so daß die Wasserqualität der Schullenbrooksbek durch das ökologisch ausgestaltete Bachbett verbessert werden wird.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden der Baustufenplan Bergedorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) sowie die Teilbebauungspläne TB 773 vom 30. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 175) und TB 508 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 206) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 9. Oktober 1986 (Hamburgi-

...

ches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 322). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässer- ausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfest- stellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 44.250 m² groß. Hiervon werden für Gemeinbedarfsflächen etwa 7.620 m², für Straßenverkehrs- flächen etwa 10 810 m² (davon neu etwa 1.510 m²) und für Wasserflächen etwa 200 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffent- liche Zwecke benötigten Flächen noch erworben werden. Die Flächen sind teilweise mit Nebengebäuden bebaut.

Weiter Kosten werden durch den Straßenbau und bei Verlegung der Schulenbrooksbek entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Maßnah- men zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Bauge- setzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Boden- ordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grund- stücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

