

Begründung zum Bebauungsplan Bergedorf 92

INHALTSVERZEICHNIS

| | | |
|----------|---|----------|
| 2 | Anlass der Planung | 3 |
| 3 | Planerische Rahmenbedingungen | 4 |
| 3.1 | Rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 4 |
| 3.1.1 | Flächennutzungsplan..... | 4 |
| 3.1.2 | Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm..... | 4 |
| 3.1.3 | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 4 |
| 3.1.3.1 | Bestehendes Planungsrecht..... | 4 |
| 3.1.3.2 | Baumschutz..... | 4 |
| 3.1.3.3 | Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung..... | 4 |
| 3.1.3.4 | Bewirtschaftungsplan Obere Bille, EG-Wasserrahmenrichtlinie..... | 4 |
| 3.2 | Andere planerisch beachtliche Tatbestände..... | 5 |
| 3.2.1 | Hochbaulicher Wettbewerb..... | 5 |
| 3.2.2 | Schalltechnische Untersuchung..... | 5 |
| 3.2.3 | Besonnungsstudie..... | 5 |
| 3.2.4 | Erschütterungsgutachten..... | 5 |
| 3.2.5 | Altlasten..... | 5 |
| 3.3 | Angaben zum Bestand..... | 6 |
| 3.3.1 | Naturräumliche Gegebenheiten..... | 6 |
| 3.3.2 | Städtebaulicher Bestand..... | 7 |
| 4 | Umweltbericht | 8 |
| 5 | Planinhalt und Abwägung | 9 |
| 5.1 | Allgemeines Wohngebiet..... | 9 |
| 5.1.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 9 |
| 5.1.2 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 10 |
| 5.1.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 10 |
| 5.2 | Mischgebiet..... | 12 |
| 5.2.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 12 |
| 5.2.2 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 12 |
| 5.2.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 13 |
| 5.3 | Fläche für den Gemeinbedarf..... | 13 |
| 5.3.1 | Art der baulichen Nutzung..... | 14 |
| 5.3.2 | Überbaubare Grundstücksflächen..... | 14 |
| 5.3.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 15 |
| 5.4 | Stellplätze und Tiefgaragen..... | 15 |
| 5.5 | Brücken..... | 16 |
| 5.7 | Wasserflächen..... | 16 |
| 5.8 | Lärmschutz..... | 17 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 5.9 | Belichtung | 18 |
| 5.10 | Erhaltungsbereich | 18 |
| 5.11 | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege..... | 19 |
| 5.11.1 | Baumschutz..... | 19 |
| 5.11.2 | Begrünungsmaßnahmen..... | 19 |
| 5.11.3 | Gewässer- und Bodenschutz, Oberflächenentwässerung | 20 |
| 5.11.4 | Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | 21 |
| 6 | Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft | 21 |
| 7 | Maßnahmen zur Verwirklichung | 22 |
| 8 | Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen..... | 22 |
| 9 | Flächen- und Kostenangaben..... | 22 |
| 9.1 | Flächenangaben | 22 |
| 9.2 | Kostenangaben | 22 |

Anhang 1: Pflanzliste für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anhang 2: Funktionsplan

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor Inkraft-Treten dieser Fassung des BauGB (20. Juli 2004) förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 3/02 vom 3. Juli 2002 (Amtl. Anz. S. 2746) mit der Ergänzung vom 9. September 2004 (Amtl. Anz. S. 1873) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. Dezember 2001 und 7. September 2004 (Amtl. Anz. 2001 S. 4682 und 2004 S. 1873) stattgefunden.

Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827) anerkannten Verbände ist erfolgt.

2 Anlass der Planung

Ausgangspunkt für eine städtebauliche Neuordnung zwischen Bille und Bahndamm ist der wegen Überalterung von Bausubstanz und Technik des alten Schwimmbads initiierte Abriss und Neubau des Bille-Bads. Auf Grundlage des geltenden Baustufenplans Bergedorf (Ortsteil 602 und 603) vom 5. Februar 1957 und unter Berücksichtigung des § 34 BauGB wurde das neue Regionalbad im Bereich der ursprünglichen Freiflächen nordöstlich des alten Schwimmbads zwischenzeitlich realisiert.

Aufgrund des im Vergleich mit dem alten Schwimmbad kleineren Flächenbedarfs des neuen Schwimmbads, das nur noch den nordöstlichen Grundstücksteil nutzt, entstehen südwestlich des Bads zentrale Flächenpotentiale in direkter Nachbarschaft zum Ortskern Bergedorfs, die sich für attraktiven Wohnungsbau an der Wasserkante anbieten. Die freiwerdenden Grundstücksteile sollen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Der südwestlich des neuen Schwimmbads geplante Geschosswohnungsbau muss gestalterischen, funktionalen und wirtschaftlichen Anforderungen gerecht werden, die sich aus der besonderen Lage zwischen Bahndamm und Bille ergeben. Daher wurde für den Wohnungsbau 2003/2004 ein beschränkter, hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, dessen Siegerentwurf eine fünf- bis sechsgeschossige urbane Wohnbebauung mit einzelnen Gebäuden an der Wasserkante und einer Bebauungszeile entlang des Bahndamms vorschlägt.

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Wohnungsbaus im Bereich des alten Hallenbads geschaffen werden. Gleichfalls soll der bereits genehmigte Neubau des Schwimmbads sowie der Gebäudebestand am Reetwerder planungsrechtlich gesichert werden. Entsprechend der vorgesehenen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung wird insbesondere allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet und Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Städtebaulich bedeutende Situationen sollen durch die Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB gesichert werden.

Ein Teil der Straße Reetwerder und der Ernst-Mantius-Straße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsflächen werden teilweise neu geordnet. Die Bille wird als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt mit seiner 69. Änderung für den zentralen Geltungsbereich "Wohnbauflächen" dar. Die südwestliche Bebauung am Reetwerder ist als "gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll", dargestellt. Der nordöstlich angrenzende Teil ist als "Wohnbaufläche" sowie im Bereich des Schwimmbads zusätzlich das Symbol "Schwimmbad/Badegewässer" und die Bille ist als "Wasserfläche" dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt mit seiner 53. Änderung im Landschaftsprogramm für das Plangebiet das Milieu "verdichteter Stadtraum" dar. Die Bille wird als Milieu "Gewässerlandschaft" dargestellt. Als milieübergreifende Funktionen sind "Landschaftsachse", "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" und "Wasserschutzgebiet/Bewirtschaftungsplan" dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind die Biotopentwicklungsräume "übrige Fließgewässer" (3a) für die Bille und "geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil" (13 a) für den Kern des Plangebiets dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehendes Planungsrecht

Für das Flurstück 5826 der Gemarkung Bergedorf weist der Baustufenplan Bergedorf (Ortsteil 602 und 603) vom 5. Februar 1957 (HmbGVBl. S. 37), überwiegend "Fläche mit besonderer Nutzung" sowie "Wasserfläche" aus. Am Reetwerder ist im Baustufenplan dreigeschossiges geschlossenes Wohngebiet ausgewiesen. Die Bille ist als Wasserfläche dargestellt.

3.1.3.2 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.1.3.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.1.3.4 Bewirtschaftungsplan Obere Bille, EG-Wasserrahmenrichtlinie

Der Bewirtschaftungsplan für die Obere Bille weist Maßnahmen aus, die die Wasserbeschaffenheit langfristig sicherstellen und eine Schwächung der ökologischen Verhältnisse verhindern sollen. Das sind insbesondere auch Maßnahmen zur Wiederherstellung und Renaturierung von unnatürlich verbauten Uferbereichen.

Zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), die bis zum Jahr 2015 die Erreichung des guten ökologischen und chemischen Zustands bzw. Potenzials der Gewässer vorschreibt, sollen im Rahmen jeder baulichen Umgestaltung am Gewässer Verbesserungsmaßnahmen der Gewässerstruktur bzw. Renaturierungsmaßnahmen entwickelt und umgesetzt werden.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Hochbaulicher Wettbewerb

Für den Wohnungsbau wurde 2003/2004 ein beschränkter, hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis dieses Wettbewerbs ist weitgehend die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans im allgemeinen Wohngebiet.

3.2.2 Schalltechnische Untersuchung

2002 wurde zum Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Sie umfasst die aufgrund des angrenzenden Schienenverkehrs auf der Strecke der DB AG sowie der S-Bahn-Linien S2 und S21, des Straßenverkehrs auf der Ernst-Mantius-Straße und des Bille-Bads im allgemeinen Wohngebiet zu erwartenden Schallimmissionen.

Im Rahmen des hochbaulichen Wettbewerbs wurde die schalltechnische Untersuchung 2003 unter Berücksichtigung der neuen Gebäudeanordnung und des geänderten Erschließungskonzepts aktualisiert.

3.2.3 Besonnungsstudie

Zur Beurteilung der mit dem Bebauungsplan ermöglichten baulichen Dichte wurde 2004 eine Besonnungsstudie erstellt. Dabei wurden die geplanten Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet und der Turm des alten Bille-Bads (Reetwerder 23a) berücksichtigt.

3.2.4 Erschütterungsgutachten

Die Berücksichtigung von Auswirkungen durch Erschütterungen aufgrund des Schienenverkehrs der Deutschen Bahn auf gesunde Wohnverhältnisse und die Bausubstanz im allgemeinen Wohngebiet werden im Rahmen des Bauantrags untersucht. Gegebenenfalls sind in der Baugenehmigung technische Auflagen zu formulieren, die negative Auswirkungen vermeiden.

3.2.5 Altlasten

In einem Bodengutachten wurde 2003 eine Kontamination der aufgefüllten Bereiche nicht ausgeschlossen. Da im Zuge der Baumaßnahmen für das Vorhaben im allgemeinen Wohngebiet der Boden vollständig ausgehoben und fachgerecht entsorgt wird, sind keine Umweltbeeinträchtigungen zu erwarten.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Naturräumlich liegt der Geltungsbereich im Übergangsbereich von Elbmarsch und Geest in einem Tal, welches im Wesentlichen während der Eem-Warmzeit entstand. Das ursprüngliche Gelände des Talraums war weitgehend eben und neigte sich in Richtung Bille. Im Niederungsbereich der Bille haben sich im Holozän zuletzt Torfe und Mudden in einer Mächtigkeit von etwa 3 m bis 7 m z.T. mit sandigen Beimischungen abgelagert. Unter den organischen Böden folgen zunächst Sande in einer Mächtigkeit von bis zu 4,5 m, die von Geschiebemergel und Beckensedimenten (Schluff) unterlagert werden. Über diesen natürlich anstehenden Böden wurde im Geltungsbereich eine Aufschüttung aus sehr heterogenen Materialien ausgebracht.

Die Schichtdicke beträgt 1 m bis 4,7 m. In der Aufschüttung finden sich neben Sand, Steinen und Schluff auch erhebliche Mengen an Bauschutt, Ziegelbruch sowie Pflanzenreste und humose Beimischungen. Die Höhenabwicklung am östlichen Billeufer (außerhalb des Plangebiets) lässt darauf schließen, dass auch hier in der Vergangenheit Aufschüttungen vorgenommen wurden. Über deren mögliche Zusammensetzung liegen keine Erkenntnisse vor. Der heute anstehende Boden ist als naturfern zu bewerten. Ursache hierfür ist die mächtige Aufschüttung mit standortfremden, möglicherweise schadstoffbelasteten Materialien. Im Gegensatz zu den organischen Böden ist die Aufschüttung gut luft- und wasserdurchlässig. Der hohe Anteil von sandigen und steinigen Substraten lässt auf ein geringes Filter- und Puffervermögen schließen, d.h. Schadstoffe könnten mit dem Sickerwasser relativ ungehindert verlagert werden.

Der Untersuchungsraum wurde durch Aufschüttungen komplett überformt. Das Gelände fällt zur Bille hin leicht ab. Im Uferbereich der Bille ist ein Höhensprung auf das Wasserstandsniveau der Bille. Die Geländehöhen schwanken zwischen 3,5 m und 6,5 m über Normalnull (NN).

Als prägendes Oberflächengewässer durchfließt die Obere Bille den Geltungsbereich von Nord-Osten nach Süd-Westen. Die Obere, die Mittlere und die Untere Bille bilden durch künstliche Bauwerke drei voneinander getrennte Gewässer. Die Obere Bille endet heute nach 47 km Fließstrecke etwa 200 m südlich vom Geltungsbereich am Serrahnwehr.

Dort geht sie in das künstliche Gewässer Schleusengraben über und mündet schließlich in der Dove-Elbe. Dabei durchfließt sie das Wasserschutzgebiet Curslack. Reguliert wird der Wasserstand der Bille im Untersuchungsgebiet durch das Serrahnwehr an der Alten Holstenstraße. Im Bereich des Serrahnwehrs ist die Obere Bille mäßig bis kritisch belastet (Güteklasse II-III). Die Obere Bille weist in Bezug auf Wassergüte, Gewässermorphologie sowie in Bezug auf die Gewässerflora und -fauna Defizite auf und erfüllt derzeit nicht die nach der WRRL geforderten Qualitätsziele (vgl. Ziffer 3.1.3.4). Aufgrund der Erfahrung mit anderen Stadtgewässern und in Kenntnis der allgemeinen gewässerökologischen Situation in Hamburg kann davon ausgegangen werden, dass die Fischfauna unterentwickelt ist. Die Obere Bille ist ein erheblich verändertes Gewässer.

Die Grundwassersituation im Geltungsbereich wird von den Wasserständen der Bille bestimmt und folgt deren jahreszeitlichen Schwankungen. Bei lang anhaltenden Niederschlägen ist bei einem steigenden Wasserspiegel der Bille auch mit höher anstehendem Grundwasser zu rechnen. Auf Grund der vorzufindenden Bodenarten ist überall mit Schichtenwasser (Stauwasser) zu rechnen.

Die kleinklimatischen Bedingungen im Geltungsbereich sind ausgeglichen. Das Wasser des Fließgewässers Bille ist im Jahresverlauf verhältnismäßig geringen Temperaturschwankungen unterworfen. Durch Verdunstung, Wärmespeicherung oder Wärmeabgabe kann die Bille Temperaturextreme abpuffern. Sie wirkt somit ausgleichend auf das örtliche Klima. Der bisher nicht versiegelte Boden und der bestehende Pflanzenbestand haben eine ähnliche Wirkung. Der westlich an den Geltungsbereich anschließende Eisenbahndamm stört den kleinklimatischen Austausch zwischen Bille und der Umgebung westlich des Bahndamms.

Im Hinblick auf die Tier- und Pflanzenwelt ist das Flurstück 5826 durch die Nutzung als Hallen- und Freibad geprägt. Die baulichen Anlagen, die versiegelten Erschließungswege sowie die betonierten Außenschwimmbecken nehmen einen Großteil des südwestlichen Flurstücksteils in Anspruch. Diese versiegelten Flächen sind weitgehend unbelebt und weisen derzeit keine besondere ökologische Wertigkeit auf. Die künstlichen Wasserbecken des ehemaligen Freibads haben keine nennenswerte Bedeutung für den Naturhaushalt. Auf dem nordöstlichen Flurstücksteil befindet sich die Baustelle für das neue Bille-Bad. Ein Vorkommen von in Hamburg selten gewordener Tier- und Pflanzenarten ist auf diesen Flächen aufgrund von Störwirkungen wie Lärm, optischer Beunruhigung und Trittbelastung weder bekannt noch wahrscheinlich.

„Allerweltsarten“ des Siedlungsraumes wie Amsel, Kaninchen und viele Insektenarten konnten die Rasen- und Gehölzflächen der ehemaligen Liegewiese im Nordosten des Flurstücks für die Nahrungssuche und in der ungenutzten Zeit zumindest als temporären Lebensraum nutzen (z.B. als Schlaf-, Rast- oder Überwinterungsplatz).

Ähnlich verhält es sich mit der Strauchpflanzung an der nordwestlichen Grundstücksgrenze: Zwischen dem Hallen- bzw. Freibad und der Eisenbahntrasse gelegen sind auch hier die externen Störungen erheblich.

Die Ufer der Bille sind mit Mauerwerk oder Spundwänden befestigt und bieten kaum Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Auch das Ostufer kann nur als bedingt naturnah eingestuft werden, denn hier verhindern Gewässerunterhaltungsmaßnahmen eine naturnahe Entwicklung sowohl der Ufermorphologie als auch der Ufervegetation an Land und im Wasser. Weder in der Krautschicht noch in der Baumschicht findet sich hier das standort- und naturraumtypische Artenvorkommen.

Die ökologische Wertigkeit der Parkanlage Schillerufer ist vergleichbar mit der des Freibads und somit für selten gewordene Tier- und Pflanzenarten niedrig.

Die Flurstücke 2023, 2235 und 5825 am Reetwerder sind entweder mit Gebäuden ohne Dach- bzw. Wandbegrünung bebaut oder als Flächen für den ruhenden Verkehr nahezu vollständig versiegelt. Sie weisen keine Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt auf.

Der Geltungsbereich und seine Nachbarschaft bieten zahlreiche Möglichkeiten der Erholung in einem Gebiet, in dem die Stadt mit der Landschaft verzahnt ist (vgl. Ziffer 3.3.2).

3.3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum Bergedorfs direkt an der Bille. Nordwestlich des Geltungsbereichs befindet sich eine Strecke der DB AG mit Fernverkehr (Hamburg-Berlin) und den S-Bahn-Linien S21 und S2.

Siedlungsstrukturell ist das Plangebiet in einem Übergangsbereich von dichter, gründerzeitlicher Bebauung aus dem Anfang des 20. Jahrhunderts an der Straße Reetwerder zu offener, durchgrünter ein- bis dreigeschossiger Einzelhausbebauung. Der Flusslauf der Oberen Bille bestimmt und trennt diese beiden Räume. Das dem Plangebiet abgewandte Ufer der Bille ist Teil eines grünen Landschaftsraums, der sich entlang der Bille vom Bergedorfer Schloss südlich des Plangebiets über das Schillerufer und schließlich nördlich der Bahnlinie beidseitig der Bille bis zum Bergedorfer Gehölz erstreckt. Dem Lauf der Bille folgend oder quer zu ihr verlaufen wichtige Wege- und Blickbeziehungen. Nach Norden hin unterbricht der Eisenbahndamm die Blick- und Wegebeziehungen.

Über die Chrysanderstraße und den "grünen" Gewerkschaftsweg gelangen die Nutzer des Billewanderwegs nach etwa 400 m wieder an die Bille zurück.

Als "inoffizielle" Verbindung kann auch die Wilhelm-Bergner-Straße gewählt werden, die jedoch nicht die Qualität eines Wanderwegs hat. Nördlich des Plangebiets verläuft der Billewanderweg an der Westseite des Flusses. Die öffentliche Grünanlage gegenüber des Gel-

tungsbereichs am Ostufer der Bille ist mit großen Rasenflächen, Blumenbeeten, Sitzgelegenheiten, einer Minigolfanlage und einem Spielplatz ausgestattet.

Die gründerzeitlichen Gebäude am Reetwerder haben überwiegend bis zu fünf Geschosse einschließlich ausgebautem Dachgeschoss. Die Dachgeschosse sind als Mansardedächer mit Gauben ausgebildet. Relevant für die Prägung des Straßenraums ist die Traufhöhe der Straßenrandbebauung, die zwischen Reetwerder 21 und 23 geringfügige Unterschiede aufweist. Für die Ernst-Mantius-Straße ist das sechsgeschossige Gebäude Reetwerder 23 mit großem Satteldach besonders straßenraumprägend; dieses Gebäude findet im Norden eine moderne Fortsetzung durch einen langgestreckten viergeschossigen kubischen Baukörper, der in einem sechsgeschossigen kubischen Turm (Reetwerder 23a) endet.

Am Reetwerder ist eine gemischte Nutzungsstruktur: In den Erdgeschossen befinden sich ein Kultur- und Geschichtskontor, ein Kosmetiksalon, ein Frisör, ein Elektronikladen und ein Schneider; in den oberen Geschossen Wohnnutzungen. Der Gebäudekomplex Reetwerder 23 bis 23a beherbergt Büronutzungen wie Rechtsanwälte und einen Notar. Im Erdgeschoss hat sich eine Praxis für Physiotherapie und Natur-Heilkunde angesiedelt. In den Gebäuden Reetwerder 17 und 23 sind Durchfahrten in die weitgehend versiegelten Innenhöfe, welche als Stellplatzfläche genutzt werden. Im Innenhof des Gebäudes Reetwerder 23 sind erforderliche Stellplätze für die Gebäude Reetwerder 23 und 23a sowie für das alte Bille-Bad.

Die Badenutzung an der Bille begann bereits 1927 mit der Eröffnung des Badebetriebs in der Flussbadeanstalt. 1965 wurde ein Hallenbad eröffnet und nachdem 1968 der Badebetrieb in der Flussbadeanstalt eingestellt wurde, erfolgte 1970 die Eröffnung und Inbetriebnahme des Freibads. Danach fanden für das alte Bille-Bad mehrere Umbau-, und Erneuerungsmaßnahmen statt. Die Gebäude des alten Bille-Bads sind heute bereits abgebrochen und das neue Bille-Bad nordöstlich des alten Standorts ist realisiert. Neben seiner Funktion für den Freizeitsport und die Erholung wird das Schwimmbad auch für den Schwimmunterricht genutzt und hat somit einen wichtigen Anteil an der Versorgung der Bevölkerung.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über die Ernst-Mantius-Straße, auf der auch eine Buslinie mit einer Haltestelle auf der Ostseite der Bille (außerhalb des Plangebiets) verläuft. In etwa 350 m Entfernung vom Bille-Bad ist der Bahnhof Bergedorf mit S-Bahn-Linien und Fernverkehr. Entlang der Bille verläuft der Wander- und Fahrradweg (Schillerufer/Hans-Freese-Weg). Fußläufig ist das Bille-Bad auch über die Ernst-Mantius-Straße gut an das Bergedorfer Zentrum mit seinen Fußgänger- und Einkaufszonen angebunden.

In der Nähe der Ernst-Mantius-Straße befindet sich auf dem ehemaligen Schwimmbadgelände (Flurstück 5826) die Netzstation 3348 der Hamburgischen Electricitäts-Werke. Außerdem ist nördlich des Flurstücks 2023 in einem Anbau die Wärmeversorgung des Gebäudes Reetwerder 23a untergebracht. Dort befindet sich auch eine Gasanschlusssstelle sowie Stellplätze für das alte Schwimmbad. Vom Mitteldruckregler aus mündet eine Leitung im Bereich der Gebäudedurchfahrt Reetwerder 23 in den Reetwerder. Die Zufahrt zu diesen Nutzungen erfolgt über eine Gebäudedurchfahrt im Gebäude Reetwerder 23.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt (siehe Ziffer 3.1.3.3).

5 Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet des Bebauungsplans umfasst das gesamte Grundstück des ehemaligen Schwimmbads (Flurstück 5826). Östlich dieses Grundstücks wird die Bille in den Geltungsbereich einbezogen, weil eine über die Bille vorgesehene Fußgängerbrücke der fußläufigen Erschließung des neuen Bille-Bads dient. Die Ernst-Mantius-Straße gehört bis zur Straßenmitte in den Geltungsbereich, weil sie die Belegenheit für das neue Bille-Bad und die Wohnbebauung ist. Aufgrund der städtebaulich beabsichtigten Bestandssicherung sind die bestehenden, teilweise gründerzeitlichen Gebäude und die Straße Reetwerder bis zur Straßenmitte ebenfalls Teil des Plangebiets.

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung werden wie folgt gegliedert: Der vorwiegend dem Wohnen dienende neu geplante Bereich an der Wasserkante der Bille wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Im Süden wird ein Mischgebiet ausgewiesen, welches die zum Zentrum Bergedorfs gehörende Bestandsbebauung am Reetwerder planungsrechtlich sichert. Das neue Bille-Bad im Norden des allgemeinen Wohngebiets wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Um den besonderen Anforderungen an eine Wohnnutzung in Geschossbauweise gerecht zu werden, die sich aus der Lage zwischen Bahndamm und Bille ergeben, wurde für den Wohnungsbau 2003/2004 ein beschränkter, hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt.

Die in der städtebaulichen Idee des Siegerentwurfs vorgeschlagene Anordnung der Gebäudekörper sieht einen zwingend sechsgeschossigen bahndammparallelen langen Gebäudekörper vor, der am nordöstlichen Ende durch einen einzelnen kürzeren fünfgeschossigen Baukörper in Richtung Südosten ergänzt wird. Die beiden Baukörper sind durch eine Lärmschutzwand verbunden. Diese Mantelbebauung schützt die teilbefestigte Hoffläche und zwei weitere fünfgeschossige, direkt an der Wasserkante der Bille angeordnete Einzelgebäude vor Lärmimmissionen von der Bahn und dem neuen Bille-Bad.

Die Wohnbebauung arrondiert zwischen Bahn und Bille das urbane Bergedorfer Zentrum südlich des Plangebiets, welches im neuen Bille-Bad nördlich des allgemeinen Wohngebiets seinen vorläufigen Abschluss findet. Insbesondere wird der prägnante Turm des alten Bille-Bads (Reetwerder 23a) durch die Anordnung der neuen Gebäudekörper und deren Höhenentwicklung in die räumliche Komposition einbezogen. Die Wohnungen und Freiflächen sind nach Süden zum Wasser hin ausgerichtet. Die Freiflächen haben auch durch die schützende Mantelbebauung eine besondere Qualität und werden durch die Planung einer offenen Oberflächenentwässerung ökologisch und gestalterisch aufgewertet. Für die Erdgeschosswohnungen sind private Gärten vorgesehen. Die beiden Gebäudekörper an der Wasserkante der Bille stehen auf einem Plateau, so dass dort auf Einzäunungen der privaten Gärten verzichtet werden kann. Die individuelle Erschließung der Wohnungen erfolgt über eine Tiefgarage, deren Decke so ausgebildet wird, dass sie von der Feuerwehr befahren werden kann. Müll- und Möbelfahrzeuge nutzen eine private Ver- und Entsorgungstrasse, die hinter dem bahndammparallelen Gebäudekörper verläuft.

Diese städtebauliche Idee ist die Grundlage für die Festsetzungen im Bebauungsplan.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die auf der ehemaligen Schwimmbadfläche (südliche Teilfläche des Flurstücks 5826) geplante Nutzung soll vorwiegend dem Wohnen dienen. In Zuordnung zu den Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft am Reetwerder mit Mischgebietscharakter wird für die Fläche allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Auf diese Weise wird zum einen die für die Nutzung angemessene Gebietskategorie ausgewiesen und zum anderen die städtebauliche Gestaltung der Umgebung ergänzt.

5.1.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die aus dem Wettbewerb hervorgegangene städtebauliche Idee wird durch Baukörperfestsetzungen planungsrechtlich gesichert. Die einzelnen Baukörper an der Bille werden in Anlehnung an den städtebaulichen Entwurf in einer Tiefe von 13 m festgesetzt. Der bahndammparallele Gebäudekörper wird mit einer Tiefe von 15 m gesichert, weil die Baugrenzen die behindertengerechten Erschließungsrampen auf der Nordseite dieses Gebäudes mit einbeziehen. Der mit einer Lärmschutzwand geschlossene Abstand zwischen dem bahndammparallelen Gebäudekörper und dem nördlichsten einzelnen Gebäudekörper ist wegen des Lärmschutzes (vgl. Ziffer 5.8) sowie aufgrund der angrenzenden privaten Erschließungsfläche nördlich dieser Baukörper (Wendehammer), der geplanten Grundrissorganisation, dem Sicherheitsabstand für Brandüberschlag sowie dem erforderlichen Sozialabstand notwendig.

Im allgemeinen Wohngebiet darf für Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu 1,5 m auf einer Länge bis zu 5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6). Unabhängig von der Tiefe und Länge der festgesetzten Baukörper soll mit dieser Festsetzung im Sinne einer hohen Wohnqualität die Anordnung von Balkonen ermöglicht werden. Die Tiefe und die Länge der Überschreitung wird begrenzt, um eine gestalterisch angemessene Kleinteiligkeit der Fassadenabwicklung sicherzustellen. Durch Auskragungen über die Bille darf der Fließgewässerquerschnitt nicht beeinträchtigt werden. Diesbezügliche Anforderungen werden in der wasserrechtlichen Genehmigung formuliert und gesichert.

In dem städtebaulichen Konzept sollen die Erdgeschosswohnungen die Möglichkeit erhalten, Freiräume privat zu nutzen.

5.1.3 Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet wird das Maß der baulichen Nutzung entsprechend der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht die Umsetzung des Bebauungskonzepts, das durch die Baukörperfestsetzungen gesichert ist.

Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 2). Um Raum für eine angemessene Gestaltung der nicht bebauten Flächen zu schaffen, werden die Stellplätze ortsbildverträglich in Tiefgaragen untergebracht. Weitere bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO sind für die Gestaltung der Freiräume und die Planung der Wegebeziehungen in dem urbanen Wohnquartier erforderlich. Die Festsetzung stellt sicher, dass mindestens 10 vom Hundert des allgemeinen Wohngebiets Zugang zum natürlichen Boden hat. Im Vergleich zu dem ursprünglich geltenden Baurecht, das eine hundertprozentige Versiegelung zugelassen hat, werden die über- oder unterbauten Flächen mit der Neuplanung verringert.

Die Geschossigkeit wird für die lärmabschirmende Mantelbebauung entsprechend dem städtebaulichen Konzept mit sechs bzw. fünf Geschossen zwingend festgesetzt. Für die beiden Gebäudekörper an der Wasserkante der Bille ist die mögliche Höhenentwicklung mit fünf Geschossen als Höchstmaß festgesetzt.

Die festgesetzte Geschossigkeit ermöglicht eine Höhenentwicklung, die für die Arrondierung des urbanen Umfelds und eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks erforderlich ist. Das Erfordernis einer teilweise zwingenden Festsetzung der Geschossigkeit ergibt sich aus Lärmschutzanforderungen.

Durch die baukörperähnlichen Festsetzungen und die Festsetzungen der Geschossigkeit ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen die gemäß § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), als vorrangige zwingende Festsetzungen des Bebauungsplans zulässig sind. Außerdem wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete nach § 17 Absatz

1 BauNVO, überschritten. Im allgemeinen Wohngebiet kann eine Geschossflächenzahl bis etwa 1,5 erreicht werden.

Die Unterschreitungen der Abstandsflächen und die Überschreitung der zulässigen Dichte ist städtebaulich vertretbar. Die Grund- und Geschossflächen, die mit dem Bebauungsplan ermöglicht werden und die Unterschreitung der Abstandsflächen nach HBauO sind planerische Zielsetzung, für die zentrale Lage des Plangebiets angemessen und städtebaulich erforderlich,

- da eine große Nachfrage nach familiengerechten Wohnungen in zentralen Lagen mit guter Infrastruktur besteht; Angebote, die diese Nachfrage befriedigen, können der Abwanderung von Familien in das Umland entgegenwirken, und so zum Erhalt von gemischten Bewohnerstrukturen beitragen;
- um eine angemessene Arrondierung des hoch verdichteten urbanen Umfelds zwischen Bahn und Bille zu erreichen;
- um ein städtebauliches Konzept mit hohem architektonischem Niveau zu verwirklichen, das sich positiv auf die städtebauliche Entwicklung auch der Umgebung auswirken wird;
- um die Unterbringung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen zu ermöglichen und damit hochwertige, vom ruhenden Verkehr ungestörte Freiflächen zu schaffen;
- um die bauliche Nutzung im verkehrlich gut erschlossenen Plangebiet zu konzentrieren;
- um einen schonenden Umgang mit Grund und Boden sicherzustellen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche wird die bauliche Nutzung von Außenbereichen vermieden.

Die mögliche Überschreitung wird zudem durch die bevorzugte Lage des Gebiets kompensiert, insbesondere durch die Freiflächenqualitäten in der Umgebung wie Obere Bille, Schillerufer mit überörtlichem Wanderweg, öffentliche Parkanlage mit Minigolfplatz und Spielplatz sowie Schwimmbad.

Im Einzelnen erfolgt der Ausgleich durch

- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen,
- die Ausrichtung der Wohnungen nach Süden zur Landschaftsachse,
- die günstige Zuordnung von Wohngebieten zu Arbeitsstätten, die eine Vermeidung zusätzlichen Verkehrs innerhalb des Quartiers bewirken kann,
- die Aufwertung der Freiräume durch die überwiegende Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen,
- die Festsetzung der Begrünung von baulichen Anlagen.

Diese ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Das Ortsbild wird arrondiert.

Im Rahmen der Besonnungsstudie wurde ermittelt, dass die Belichtung im allgemeinen Wohngebiet aufgrund der Anordnung der Gebäudekörper ausreichend ist, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

5.2 Mischgebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die bestehende gründerzeitliche Bebauung am Reetwerder 17 bis 23 a (Flurstücke 2235, 2023 und 5825) dient in den Obergeschossen überwiegend dem Wohnen. In den Erdgeschossen und teilweise in den Obergeschossen haben sich Dienstleistungsbetriebe angesiedelt (Kultur- und Geschichtskontor, Kosmetiksalon, Frisör, Elektronikladen und Schneider, Praxis, Anwälte und Notar). Ihr Einzugsgebiet erstreckt sich über die Nachbarschaft des Plangebiets hinaus. Der Reetwerder ist außerdem ein Ausläufer der Einkaufszone Alte Holstenstraße. Östlich der Brücke über die Bille (Ernst-Mantius-Straße) endet dieser zentrale Einkaufsbereich Bergedorfs mit einer klaren städtebaulichen Zäsur: Es beginnt eine weniger dichte Bebauung mit Einzelhäusern und den Grünstrukturen um das Bergedorfer Schloss.

Diese gewachsenen Strukturen sollen planungsrechtlich gesichert werden. Für die Bebauung am Reetwerder wird daher Mischgebiet festgesetzt. Die Nordgrenze des Mischgebiets orientiert sich an der für den Wohnungsbau in Aussicht genommenen Grundstücksgrenze.

Im Mischgebiet sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 3). Die im Mischgebiet allgemein sowie ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, um einerseits einen Schutz der Wohnnutzung vor den negativen städtebaulichen Auswirkungen resultierend aus dem Betrieb selbst, aus dem Besucherverkehr, durch die Gestaltung sowie aus sonstigen, insbesondere sozialen Nutzungsfolgen sicherzustellen; andererseits soll eine Verdrängung der Versorgungsfunktion des Mischgebiets durch Vergnügungsstätten und damit eine negative Beeinträchtigung der vorhandenen und zu fördernden Funktionsmischung verhindert werden. Die Gefahr von städtebaulichen Fehlentwicklungen ist deshalb gegeben, weil sich durch die o.g. ausgeschlossenen Nutzungen in der Regel hohe Flächenumsätze und hohe Gewinnmargen realisieren lassen, so dass im Vergleich zu anderem Gewerbe (z.B. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften) höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der gewünschten innenstadtypischen gewerblichen Einrichtungen führen und das Planungsziel der Sicherung und Entwicklung eines lebendigen Stadtteils gefährden.

5.2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Weil die gründerzeitlichen Gebäude (Reetwerder 17 bis 21) denkmalwürdig sind und mit ihrem Erscheinungsbild für den Straßenraum erhalten bleiben sollen, sichert die Baugrenze die straßenseitig orientierten Fassaden bestandsgemäß. In den Innenhöfen besteht hingegen kein städtebauliches Erfordernis, die Gebäudeanordnung durch Baugrenzen detailliert festzusetzen. Dort werden großzügige Flächenausweisungen ausgewiesen in Orientierung an den bestehenden Flurstücken.

Die besondere straßenräumliche Wirkung des kubischen Gebäudekomplexes Reetwerder 23a an der Abzweigung des Reetwerders von der Ernst-Mantius-Straße wird planungsrechtlich gesichert, indem die Fassaden zu den Straßenseiten hin mit Baugrenzen bestandsgemäß umfahren werden. Das sechsgeschossige Gebäude Reetwerder 23 mit dem großem Satteldach wird in die Baugrenze der Reetwerderbebauung einbezogen und der sechsgeschossige kubische Turm (Reetwerder 23a) erhält eine eigene Baugrenze.

In Verbindung mit den Festsetzungen zur Trauf- und Gebäudehöhe wird so die bestehende Höhenentwicklung auch weiterhin ermöglicht. Der Turm (Reetwerder 23a) erhält mit der Festsetzung der Baugrenzen auf seiner Nordwestseite geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten, die der Architektur bei Abbruch des Nebengebäudes zur Wärmeversorgung angemessene Spielräume erlauben. Der langgestreckte viergeschossige Teil des Gebäudes Reetwerder 23a erhält eine eigene überbaubare Fläche, im rückwärtigen Bereich in Orientierung an der Flurstücks-

grenze. In Verbindung mit der Festsetzung der Gebäudehöhe wird damit sichergestellt, dass das Gebäude Reetwerder 23 und der Turm des Gebäudes Reetwerder 23a auch weiterhin ihre Wirkung als Orientierungspunkte in der Umgebung behalten.

Nordwestlich an den Turm angrenzend beherbergt ein Anbau die Wärmeversorgung des Gebäudes Reetwerder 23a. Die Wärmeversorgung in dem Anbau soll nur so lange erhalten bleiben, bis Reetwerder 23a eine eigene Wärmeversorgung erhält.

5.2.3 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 entspricht der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO für Mischgebiete.

Langfristig wird abgestrebt, dass in dem hoch verdichteten städtischen Quartier die Flächen mit natürlichem Zugang zum Boden einen Anteil von mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen im Sinne des § 19 Absatz 4 BauNVO erreichen. Damit soll ein Mindestanteil der Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt bzw. die Freiflächengestaltung nach § 9 HBauO ermöglicht werden.

Auf die Bedeutung der Traufkanten am Reetwerder für die Prägung des Straßenraums wird Bezug genommen, indem für die Gebäude Reetwerder 17 – 23 die Traufhöhe mit maximal 26 m über NN festgesetzt wird. Die festgesetzte Traufhöhe lässt die bestehende Traufhöhe planungsrechtlich weiter zu und orientiert sich an der Gebäudehöhe des viergeschossigen Verbindungsbaus Reetwerder 23/23a. Damit wird sichergestellt, dass die gewachsene und ortsbildprägende Bebauungsstruktur im Reetwerder nicht durch höhere Traufen einseitig überprägt wird. Für den städtebaulich prägnanten kubischen Turm des Gebäudes Reetwerder 23a wird in Anlehnung an den Bestand eine maximale Gebäudehöhe von 30 m über NN festgesetzt, um dessen Ausformung als Orientierungspunkt in der Umgebung weiterhin zu ermöglichen. Die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe des viergeschossigen Verbindungsbaus von Reetwerder 23 zu Reetwerder 23a entspricht der bestehenden Gebäudehöhe von 26 m über NN. Damit wird sichergestellt, dass der Turm und das große Satteldach des Gebäudes Reetwerder 23a das Ortsbild auch weiterhin prägen.

5.3 Fläche für den Gemeinbedarf

Der nordöstlich des allgemeinen Wohngebiets befindliche Bille-Bad-Neubau soll ganzjährig dem Sport, der Gesundheit und der Freizeit dienen und so auch den Änderungen im Freizeitverhalten der Bevölkerung Rechnung tragen. Nachdem verschiedene Standorte innerhalb Bergedorfs geprüft wurden, ist der Neubau auf Grundlage des ursprünglichen Planrechts im Bereich des für die Badenutzung traditionellen Standorts in Bergedorf realisiert worden.

Das Nutzungskonzept sieht im zweiten Obergeschoss eine Sauna-Anlage und den Fitnessbereich vor. Beide Nutzungen sind in einem länglichen bahndammparallelen Gebäudeteil untergebracht, der in der Mitte durch einen bis zu 21 m hohen Gebäudeteil betont wird. Der im Freien befindliche Saunagarten mit Sonnenterrasse ist dem bahndammparallelen Gebäudeteil zur Bille hin vorgelagert und befindet sich auf dem Dach der ersten Obergeschossebene. Das erste Obergeschoss wird ebenfalls als Fitnessbereich genutzt und durch Gastronomie ergänzt.

Auf dieser Ebene befindet sich der Zugang zu dem Schwimmbad über die 2,5 m breite Fußgängerbrücke über die Bille. In der Erdgeschossebene sind im überbauten Bereich das Freizeitbecken, der Wasserspielbereich, das Lehrschwimmbecken, die Sportschwimmhalle und im nicht überbauten Bereich das Außenschwimmbecken und das Kinderaußenbecken einschließlich der Liegewiese.

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über einen Tiefgarage, der im Südwesten des allgemeinen Wohngebiets beginnt und unter der Fläche für den Gemeinbedarf in einer Wendeanlage in der Tiefgarage endet. Die fußläufige Erschließung und der Haupteingang des Bads sind über das Schillerufer (außerhalb des Plangebiets) und eine Fußgänger-

brücke vorgesehen. Nordwestlich des Wohnungsriegels am Bahndamm verläuft eine Ver- und Entsorgungstrasse, die von größeren Lieferfahrzeugen genutzt werden kann und in der private Ver- und Entsorgungsleitungen für Schwimmbad und Wohnnutzung liegen sollen. Das Grundstück wurde zwischenzeitlich geteilt, sodass sowohl das neue Bille-Bad als auch die zukünftige Wohnbebauung auf eigenständigen Flurstücken liegen, die beide Belegenheit zur Ernst-Mantius-Straße haben. Alle Baulasten, die bauordnungsrechtlich zur Sicherung ordnungsgemäßer Zustände auf den Flurstücken erforderlich sind (z.B. zur Sicherung von Zufahrten, Feuerwehrlflächen u.a.) wurden gebildet und im Baulastenverzeichnis eingetragen.

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Neben seiner Funktion als moderne Freizeitanlage soll die überwiegende Versorgungsfunktion des Bille-Bads für die Bevölkerung im Hinblick auf die Schwimmausbildung durch Schulen, Vereine und Kindergärten planungsrechtlich gesichert werden. Daher wird als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwimmbad festgesetzt. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass die Fläche langfristig der Schwimmbadnutzung zur Verfügung steht. Der Betreiber der Anlage ist die Bäderland Hamburg GmbH, die als privatrechtliche Organisation im Bezug auf die Versorgungsfunktion für die Bevölkerung die Interessen der Freien und Hansestadt Hamburg ausübt.

Am Ostufer der Bille (außerhalb des Plangebiets) wird im Böschungsbereich die Fußgängerbrücke gegründet. Über eine Treppenanlage soll der Höhenunterschied von etwa 2,5 m zwischen Brücke und Schillerufer überwunden werden. Der bestehende Fahrradweg am Schillerufer wird an dieser Stelle durch entsprechenden Plattenbelag in die Gestaltung der Treppenanlage mit einbezogen. Die auf Grund des § 34 BauGB genehmigte Gründung der Fußgängerbrücke auf der Ostseite der Bille und die Gestaltung des betreffenden Teils des Schillerufers wird in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Eine planungsrechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich. Behinderte kommen über die Tiefgarage und einen Aufzug ins Schwimmbad.

5.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die erweiterten Baukörperfestsetzungen orientieren sich an den städtebaulichen Grundzügen des Neubaus des Bille-Bads.

Parallel zum Bahndamm, in Fortsetzung des Wohnungsriegels und als Abschirmung der Erholungsnutzungen im Bereich der Bille vom Bahnverkehr, wird ein länglicher Gebäuderiegel mit Bautiefen von 16 m bis 26 m festgesetzt, der auf Höhe der Fußgängerbrücke aufgeweitet ist. Diesem Gebäudeteil vorgelagert ist der niedrigere Bereich bis zu einer Bautiefe von 26 m mit den Saunagärten, der im Nordosten bis an die Bille heranreicht. Hierfür wird eine eigene Baugrenze festgesetzt, um die im Vergleich zu dem Bahndammriegel niedrigere Gebäudehöhe planungsrechtlich zu sichern.

Südlich der überbaubaren Flächen wird in Zuordnung zu den Freiräumen der Bille und den angrenzenden Parkanlagen die nach Süden ausgerichtete Liegewiese des Schwimmbads von Hauptgebäuden freigehalten, indem hier keine überbaubaren Flächen festgesetzt werden.

An der Billeseite der Fläche für den Gemeinbedarf ist im Bereich der überbaubaren Flächen ein Fluchtweg aus dem Hallenbad und in der ersten Obergeschosebene eine Terrasse für Außengastronomie als über die Bille auskragende Bauteile geplant. Die maximale Tiefe der Auskrragung beträgt 2,5 m.

Da kein städtebauliches Erfordernis besteht, diese Auskrragung mittels einer Baulinie planungsrechtlich zu sichern und damit die Führung des Fluchtwegs bzw. die Anordnung der Terrasse an dieser Stelle festzuschreiben, wird die Auskrragung über der Wasserfläche mittels einer Baugrenze ermöglicht. Die mit 6,5 m als Mindestmaß festgesetzte lichte Höhe der Auskrragung stellt sicher, dass sich auch in einer Hochwassersituation kein Treibgut in den Bauteilen verfängt und damit den Fließgewässerquerschnitt der Bille verringert. Der Fließgewässerquerschnitt wird durch die Bauteile nicht beeinträchtigt.

5.3.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt, da allein durch die Tiefgarage fast 100 vom Hundert der nicht überbaubaren Fläche für den Gemeinbedarf unterbaut werden und eine Alternative für die Unterbringung von Stellplätzen aufgrund der planerisch verfolgten Dichte der Nutzungen nicht möglich ist.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind außerhalb der Baugrenzen Tiefgaragen, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Die Festsetzung schafft die langfristige Grundlage für die Genehmigung von Nebenanlagen wie Außenschwimmbecken, Rutschen, Wegen und Terrassen sowie Tiefgaragen auf der von Hauptgebäuden freizuhaltenden Fläche.

Die Höhenentwicklung wird durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen für den bahndammparallelen Gebäudeteil (21 m über NN) und für den Gebäudeteil an der Bille (17 m über NN) in Anlehnung an die Hochbauplanung gesichert. Die Festsetzung ermöglicht die Abschirmung der Freizeitnutzungen an der Bille vom Bahnverkehr. Derzeit ist für den bahndammparallelen Gebäudeteil lediglich im Bereich der Aufweitung der Baugrenze eine Höhe von etwa 21 m über NN geplant. Die Festsetzungen im Bebauungsplan halten also auch Erweiterungsmöglichkeiten des Gebäudeteils an der Bahn vor, um eine Umplanung des Hochbaus, beispielsweise aufgrund veränderter Nutzungsanforderungen, zu ermöglichen.

5.4 Stellplätze und Tiefgaragen

Die für das allgemeine Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf notwendigen Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht. Besucher-Parkplätze für das allgemeine Wohngebiet werden in der Tiefgarage nachgewiesen. Es ist eine gemeinsame Zufahrt im Südwesten des allgemeinen Wohngebiets für beide Tiefgaragen festgesetzt. Die Tiefgarage für das Wohnen ist größtenteils unter dem bahndammparallelen Wohnungsriegel geplant. Deren Zufahrt soll unterirdisch durch eine Schranke geregelt werden. An der Südseite dieser Tiefgarage ist der Erschließungstunnel für die Zufahrt für den motorisierten Individualverkehr zum Bille-Bad geplant. Die Zufahrt endet in einer Wendeanlage in der Tiefgarage unter der Liegewiese. Die außerhalb der überbaubaren Flächen liegende Bereiche der Tiefgaragen und ihrer Zufahrt werden im Bebauungsplan mit der Festsetzung einer Fläche für Tiefgaragen planungsrechtlich gesichert.

Etwa 45 Fahrradstellplätze für das Schwimmbad werden südöstlich der Fußgängerbrücke im Bereich der Minigolf-Anlage (außerhalb des Plangebiets) hergestellt und durch eine Baulast öffentlich-rechtlich gesichert.

Im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Tiefgaragen und ihre Zufahrten nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Mit dieser Festsetzung wird die Zulässigkeit von Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen planungsrechtlich bestimmt, weil die erforderlichen Stellplätze der dichten Bebauung nicht vollständig in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen untergebracht werden können. Außerdem wird sichergestellt, dass die erforderlichen Stellplätze für das allgemeine Wohngebiet und für die Fläche für den Gemeinbedarf quartiersverträglich ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden.

Damit wird im allgemeinen Wohngebiet Raum für die städtebauliche Ensemblebildung um einen autofreien Anger und auf der Fläche für den Gemeinbedarf für die Liegewiesennutzung geschaffen. Für das allgemeine Wohngebiet wird zudem sichergestellt, dass im Bereich des Anschlusses an die Ernst-Mantius-Straße die städtebauliche Wirkung des bestehenden Gebäudes Reetwerder 23/23a und der geplanten Gebäude nicht durch abgestellte Kraftfahrzeuge

beeinträchtigt wird und dieser Eingangsbereich des Wohnquartiers im Sinne einer Betonung der Gebäudearchitekturen und des Ortsbildes gestaltet werden kann.

Für das Mischgebiet notwendige Stellplätze sind auf der durch die Straßenrandbebauung gebildeten Hoffläche (Flurstücke 5825 und 5826) untergebracht. Weil diese Stellplätze nicht einsehbar sind und das Ortsbild nicht stören, sind weitere Regelungen auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich.

5.5 Brücken

Die Fußgängerbrücke über die Bille zur fußläufigen Erschließung des Bille-Bads wird in einer Breite von 2,5 m als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schwimmbad planungsrechtlich gesichert. Die auf Grund des § 34 BauGB genehmigte Gründung der Fußgängerbrücke auf der Ostseite der Bille und die Gestaltung des betreffenden Teils des Schillerufers ist als Sondernutzung in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag geregelt. Eine planungsrechtliche Sicherung ist daher nicht erforderlich.

Die Autobrücke (Ernst-Mantius-Straße) über die Bille wird bestandsgemäß als öffentliche Straßenverkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die Ernst-Mantius-Straße erschlossen. Die aufgrund der neuen Wohnbebauung zu erwartende Verkehrsmenge kann über die Ernst-Mantius-Straße abgewickelt werden.

Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Bereich Reetwerder / Ernst-Mantius-Straße werden aufgrund der neuen Zufahrt ins Bille-Bad bzw. in das Wohngebiet neu geordnet: Im Reetwerder und an dessen Einmündung in die Ernst-Mantius-Straße werden zusätzliche Flächen als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, um in Entsprechung des prägnanten Gebäudekomplexes Reetwerder 23/23a einen öffentlichen Platzraum vorzuhalten; die bisherige Straßenverkehrsfläche der bereits verlegten Bushaltestelle wird hingegen dem allgemeinen Wohngebiet zugeschlagen, weil sie entbehrlich ist und im unübersichtlichen Kurven- bzw. Einmündungsbereich Parkplätze nicht angeordnet werden sollen.

Die Straßenverkehrsflächen Reetwerder und Ernst-Mantius-Straße werden bis zur Straßenmitte als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

5.7 Wasserflächen

Im Bebauungsplan wird die Obere Bille dem Bestand entsprechend als Wasserfläche nachrichtlich übernommen. Der höchste bekannte Pegelwasserstand der Bille im Bereich des Bebauungsplans Bergedorf 92 liegt knapp unter 3,0 m über NN. Sollte sich das im Bereich der Alten Holstenstraße (außerhalb des Plangebiets) befindliche Serrahnwehr nicht öffnen lassen oder verstopft sein (Stau durch umgestürzte Bäume etc.), ist ein Rückstau bis zum Plangebiet und darüber hinaus möglich. Aufgrund der Höhenlage der Alten Holstenstraße mit einer Deckenhöhe zwischen 4,3 und 4,6 m über NN, muss die Mauer/Spundwand an der Bille im Geltungsbereich eine Höhe von mindestens 5 m über NN haben.

Durch die Festsetzung einer lichten Höhe (als Mindestmaß) für die Auskragung im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf und durch das Erfordernis einer wasserrechtlichen Genehmigung wird sichergestellt, dass bauliche Veränderungen nicht zu negativen Auswirkungen im Hinblick auf den Hochwasserschutz führen.

5.8 Lärmschutz

Das städtebauliche Ensemble im allgemeinen Wohngebiet schafft einen wirksamen Lärmschutz für den Anger und die an der Bille gelegenen Einzelgebäude. Mit einer zwingenden Festsetzung von sechs Geschossen für den bahndammparallelen Wohnungsriegel und fünf Geschossen für das nördlichste Einzelgebäude sowie der Festsetzung einer dazwischen festgesetzten Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe von 19 m über NN wird die schützende Mantelbebauung planungsrechtlich gesichert. Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand orientiert sich an der Höhe des fünfgeschossigen Wohngebäudes. Die Errichtung der Mantelbebauung wird aus Gründen der baulichen Organisation vor der Errichtung der wasserbezogenen Gebäude erfolgen, so dass der Lärmschutz gewährleistet sein wird. Allein durch die Anordnung der Gebäudekörper kann ein ausreichender Lärmschutz nicht sichergestellt werden. Die 2002 und 2003 zum Bebauungsplan erstellte schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass die Lärmrichtwerte tags durch Belastungen aus Straßen- und Schienenverkehr auf einem wesentlich Teil der Freiflächen im Zentrum des Wohnquartiers durch die Abschirmung der Gebäuderiegel eingehalten werden; Überschreitungen werden aber am südlichen Ende des bahndammparallelen Wohnungsriegels sowie im Terrassenbereich des südlichen Solitärs erwartet. Außerdem sind erhebliche Richtwertüberschreitungen an allen lärmzugewandten Gebäudeseiten zu erwarten. Nachts sind auch auf den zentralen Freiflächen Richtwertüberschreitungen um 5 dB(A) zu erwarten.

Da die überwiegende und erholungswirkende Nutzung der Wohnfreiflächen tags bzw. nachmittags erfolgt, können die Richtwertüberschreitungen (nachts) auf den Freiflächen toleriert werden. An zumindest einer qualifizierten Gebäudeseite werden die Richtwerte nachts eingehalten. Die Richtwertüberschreitung (tags) auf den Terrassen des südlichen Solitärs kann toleriert werden, da genügend ruhige wohnungsnaher Freiflächen im Geltungsbereich und östlich des Schillerufers (außerhalb des Plangebiets) vorhanden sind.

Aufgrund von Lärmbelastungen durch das Schwimmbad sind durch die Abschirmwirkung der Gebäude keine Richtwertüberschreitungen auf den Freiflächen der Wohnbebauung zu erwarten.

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1968 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375) 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 Genehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend. Die Festsetzung stellt für Neuplanungen sicher, dass die erforderlichen Innenraumpegel durch Grundrissanordnung und durch passive Schallschutzmaßnahmen an Bauteilen sowohl tags als auch nachts eingehalten werden. Hierzu muss ggfs. eine Belüftung auch bei geschlossenem Fenster möglich sein.

Das Mischgebiet ist durch Lärmimmissionen der Bahn erheblich vorbelastet. Im Rahmen der Planfeststellung der Bahnstrecke wurde eine aktive Lärmschutzwand auf der Bahnfläche gebaut; zusätzlich haben die Eigentümer bzw. Erbbauberechtigten am Reetwerder 17 bis 21 gegenüber der Deutschen Bahn Anspruch auf passiven Schallschutz der Schallschutzklasse 2.

Mit den festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen werden die Beeinträchtigungen durch Lärmimmissionen so weit gemindert, dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

5.9 Belichtung

Im Rahmen einer Besonnungsstudie von 2004 wurde geprüft, ob die Belichtung der dichten Bebauung im allgemeinen Wohngebiet ausreichend ist. Hierzu wurde die theoretische Mindestbesonnungsdauer für jedes Erdgeschoss ermittelt.

Die Studie hat ergeben, dass zur Tag- und Nachtgleiche die Mindestbesonnungszeit für bestimmte Erdgeschossbereiche über drei Stunden beträgt. Die längste Besonnungszeit eines bestimmten Erdgeschosses an diesem Tag beträgt fast sechs Stunden. Diese Dauer ist im innerstädtischen Bereich zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse ausreichend.

5.10 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 382) eine Genehmigung nicht erforderlich ist.

Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung, 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 geschichtlicher oder künstlerischer 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 1).

Der Erhaltungsbereich wird für die nahezu vollständig erhaltene denkmalwürdige Gesamtheit schützenswerter baulicher Anlagen Reetwerder 17 bis 23a, welche die Straßenräume Reetwerder und Ernst-Mantius-Straße städtebaulich charakterisieren, festgesetzt. Er orientiert sich an den Gebäudegrundstücken.

Um die Jahrhundertwende wurde mit der durch den Magistrat beschlossenen Anlage der Ernst-Mantius-Straße und der Bahnstraße (heute Reetwerder) eine direkte Verbindung zwischen Bahnhof und Villengebiet südöstlich der Bille geschaffen, die als Kristallisationsachse für die Bebauung im Plangebiet diente. Die Gebäude Reetwerder 17-21 sind zwischen 1901 und 1905 entstanden und zeigen den für diese Zeit üblichen Formenreichtum vom Historismus bis zum Jugendstil. Die Bergedorfer Ideen hinsichtlich einer „modernen“ Architektur können am ehemaligen Bille-Bad und an der Gestaltung des Schillerufers nachvollzogen werden. 1925 wurde von der Stadt Bergedorf ein Wettbewerb zur Umgestaltung des Geländezwinkels zwischen Bahn und Bille ausgeschrieben; geplant war ein Warm- und Flussbad. Da keiner der Entwürfe die volle Zustimmung der Stadt fand, arbeitete das Stadtbauamt unter der Leitung des Stadtbaurats Krüger auf Grundlage des Reusse'schen Wettbewerbsentwurfs einen Plan aus, der Warmbadeanstalt, Flussbadeanstalt, Bootshaus und Grünanlage am Schillerufer zu einer städtebaulichen Einheit zusammenfasste. 1926 genehmigte die Stadtvertretung Bergedorf die Mittel für dieses Bauvorhaben. Bevor der Bau der Flussbadeanstalt in Angriff genommen wurde, waren größere Erdarbeiten notwendig. Es musste sowohl das Flussbett breiter ausgebaggert als auch das gegenüberliegende Schillerufer befestigt werden.

Um Zuschauertribünen zu schaffen, wurde die östliche Flussböschung terrassenartig gestaltet und mit backsteinernen Sitzbänken versehen. Auf der Uferpromenade darüber legte man eine Lindenallee und, östlich daran anschließend, einen Park an. 1926/27 wurde das Flussbad mit den zugehörigen Umkleidekabinen und dem Sprungturm fertig gestellt. In den Jahren 1927/29 erfolgte der Bau der Warmbadeanstalt (heute Reetwerder 23a) und des danebenliegenden Wohnhauses. Die qualitätvolle, mit Backsteinbauten in Formen des Neuen Bauens gestaltete Anlage, die auch in überregionaler Betrachtung bestehen konnte, hat in der Zwischenzeit erhebliche Veränderungen erfahren: So wurde die architektonisch und städtebaulich wirksame Kolonnade an der Südostseite der Warmbadeanstalt entfernt, als in den Jahren

1965/66 die Anlage um das Hallenbad erfolgte. Im Zusammenhang mit dieser Erweiterung fanden auch räumliche Veränderungen und Durchbrüche im Inneren des Gebäudes statt. Gleichzeitig wurde die Flussbadeanstalt beseitigt und zu einem abgeschlossenen Freibad umgestaltet. Um Raum dafür zu schaffen, wurden die Umkleidekabinen abgerissen.

Mit der Festsetzung des Erhaltungsbereichs soll die städtebaulich wirksame Gestalt des Gesamtensembles beim Rückbau, der Änderung, der Nutzungsänderung oder der Errichtung baulicher Anlagen erhalten werden.

5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

5.11.2 Begrünungsmaßnahmen

Ein wesentlicher Teil des allgemeinen Wohngebiets und der Fläche für den Gemeinbedarf wird durch Tiefgaragen unterbaut. Außerdem erfolgt eine Überbauung und Versiegelung des Gebiets, die zu einer lokalen Veränderung der aktuellen Nutzungsstrukturen, des Ortsbilds, der Bodenfunktionen und der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft führt.

Um die Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu kompensieren, Freiflächenqualitäten zu sichern und den Wohnungen im allgemeinen Wohngebiet private und gemeinschaftliche Gartenanlagen zuzuordnen, ist eine intensive Teilbegrünung der (Tiefgaragen-) Dächer erforderlich. Daher wird folgendes festgesetzt:

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 35 vom Hundert (v. H.) der nicht überbauten Tiefgarage mit einem mindestens 50 cm starken sowie 50 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8).

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 25 v.H. der Dachflächen und nicht überbauten Tiefgaragen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10).

Unter Berücksichtigung der für die Nutzung der Außenbereiche erforderlichen Terrassen, Wege und Kinderspielbereiche wird sichergestellt, dass trotz der Über- und Unterbauung der Freiflächen (vgl. § 2 Nummer 2) ein Mindestmaß an ökologisch und gestalterisch wirksamer Durchgrünung erfolgt und die Wohnungen sowie das Schwimmbad qualitätvolle Freiräume erhalten. Die Begrünungsmaßnahmen mindern den Aufheizeffekt von (Tiefgaragen-) Dächern, erzielen eine Vorreinigung des Niederschlagswassers und beleben das Erscheinungsbild der baulichen Anlagen. Die Überdeckung der mit Tiefgaragen unterbauten Flächen mit durchwurzelbarem Substrataufbau schafft Lebensräume für Tiere und Pflanzen und trägt dazu bei, den Verlust offenen natürlichen Bodens durch die Bebauung zu kompensieren. Im Bereich des Saunagartens ist eine intensive Dachbegrünung mit Rasen vorgesehen, die planungsrechtlich gesichert wird.

Für Rasen ist ein 15 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau ausreichend. Im allgemeinen Wohngebiet wird die Dachbegrünung mit mindestens 50 v. H. der gesamten Dachfläche im allgemeinen Wohngebiet festgesetzt. Die andere Hälfte der Dachflächen wird für Dachaufbauten bzw. schweres Substrat (Kies) benötigt, mit dem die Ränder der Dachbegrünung unter Berücksichtigung der Gebäudehöhe und der Windverhältnisse ausreichend befestigt werden sollen. An den Dachrändern ist hierfür in jeweils etwa 1,5 m Breite ein Kiesstreifen vorgesehen, der nicht zur Dachbegrünung gerechnet wird. Der festgesetzte durchwurzelbare Substrataufbau mit einer Mindeststärke von 12 cm stellt die erforderliche Mindestvorreinigung des Regen-

wassersicher. Eine größere Mindestsubstratstärke würde einen unverhältnismäßig hohen statischen Aufwand bedeuten.

Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 1.800 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit der Festsetzung wird ein der Nutzung angemessener, räumlich wirksamer Grünanteil im allgemeinen Wohngebiet gesichert.

Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 13). Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, um die Neupflanzung dem im Landschaftsraum vorhandenen Gehölzbestand anzupassen und den das Landschaftsbild prägenden Charakter zu erhalten. Der festgesetzte Stammumfang stellt in der innerstädtischen, intensiv genutzten Lage sicher, dass die Bäume bei Pflanzung ein ausreichendes Alter haben.

5.11.3 Gewässer- und Bodenschutz, Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird in die in den öffentlichen Straßenflächen befindlichen Schmutzsole geleitet.

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf kann aufgrund des Flächenbedarfs für die vorgesehenen Nutzungen keine offene Oberflächenentwässerung erfolgen. Der bahndammparallele Gebäudeteil entwässert über eine Rinne zwischen Schwimmbad und Bahndamm nach Nordosten in die Bille. Das Wasser von den zur Bille orientierten Gemeinbedarfsflächen wird hauptsächlich auf den Dachflächen und auf der Liegewiese versickert (der auf der Liegewiese vorgesehene Rasen wächst auf einer Drainagematte mit etwa 3 cm ständigem Wasseranstau). Bei extremen Regenereignissen wird überschüssiges Regenwasser unter der Keller-/Tiefgaragen-Decke nach Südosten in die Bille geleitet.

Eine offene Entwässerung im Bereich der Liegewiese ist nicht möglich, da die Nutzfläche der Liegewiese unzumutbar stark beeinträchtigt werden würde. Die festgesetzte Dachbegrünung stellt sicher, dass zumindest ein Teil des Niederschlagswassers verzögert abgeleitet wird.

Die qualitätvollen Freiflächen des allgemeinen Wohngebiets ermöglichen hingegen eine überwiegend offene Ableitung von Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser wird in die Bille eingeleitet.

Im allgemeinen Wohngebiet ist das anfallende Niederschlagswasser, mit Ausnahme des von Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers, in offenen Gräben und Mulden abzuleiten bzw. über belebte Bodenzonen zu versickern. Zur Abflussverzögerung ist eine offene Rückhaltung vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 11). Die Versickerung soll in Gräben und Mulden über eine belebte Bodenzone erfolgen, so dass eine Vorreinigung des Wassers stattfindet. Gleichzeitig werden die Abflussmengen verzögert weitergegeben.

In und an den Mulden des offenen Versickerungssystems entstehen kleinflächige neue Lebensräume, die sich in ihrer Artenzusammensetzung von den umliegenden Nutzrasen- und Ziergartenflächen aus ökologischer Sicht positiv abheben. Die ebenerdigen Flächen im allgemeinen Wohngebiet reichen insbesondere auf Grund der geplanten Feuerwehrezufahrten nicht aus, um das gesamte anfallende Oberflächenwasser offen abzuleiten. Daher muss das von den Dachflächen kommende Oberflächenwasser verrohrt abgeleitet werden. Durch die festgesetzte Dachbegrünung werden die Nachteile einer solchen Ableitung teilweise kompensiert, weil eine Dachbegrünung den Niederschlag ebenfalls vorgereinigt abgibt.

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 45 v. H. der Platz- und Wegeflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 9). Mit der Festsetzung zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien (z.B. Dränpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken) für Wegeflächen wird eine Teilversickerung vor Ort ermöglicht und das

Entwässerungssystem entlastet. Während für Fußwege wassergebundene Decken vorgesehen werden sollten, könnte die Ver- und Entsorgungsstraße mit Dränpflaster ausgestattet werden. Der festgesetzte Anteil der wasser- und luftdurchlässigen Platz- und Wegeflächen berücksichtigt die Teile der Erschließungsflächen, die aus funktionalen Gründen versiegelt werden müssen.

Durch die Bautätigkeit wird die alte Aufschüttung in weiten Bereichen abgegraben bzw. durch unbelasteten Boden ersetzt. In unkontaminierten Bereichen ist ein Bodenaustausch nicht erforderlich. Belasteter Boden wird komplett abgetragen und fachgerecht entsorgt.

Durch den Bau von Tiefgaragen und Tunneln können Stauwasserschichten und Grundwasserleiter verändert werden. Durch Gründung auf Sandsäulen kann unbeabsichtigt eine Drainage der oberen Wasserschichten erfolgen.

5.11.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Entsprechend der Ziele des Bewirtschaftungsplans Obere Bille und der EG-Wasserrahmenrichtlinie soll am nordöstlichen Ende des allgemeinen Wohngebiets das Ufer der Bille zurück verlegt und als naturnaher Uferbereich hergerichtet werden. Die Landschaftsachse kann aufgrund der vorgesehenen baulichen Dichte in dem Bebauungsplan jedoch nur teilweise berücksichtigt werden:

- Ein Teil des Westufers wird als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt, um eine landschaftsgerechte Gestaltung an der Bille zu ermöglichen;
- die Schwimmbadplanung nimmt Rücksicht, weil die Liegewiese als Freifläche dem Landschaftsraum der Bille zugeordnet wird; das wird durch die Baugrenzen auch planungsrechtlich gesichert.

Der naturnahe Uferbereich dient auch der Abgrenzung der beiden Nutzungen Wohnen und Freizeit.

Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölz-, Stauden- und Grasarten naturnah herzustellen (vgl. § 2 Nummer 14). Die Abgrenzung der Maßnahmenfläche orientiert sich im Nordwesten an der geplanten unterirdischen Tiefgaragenzufahrt und im Süden an der bestehenden Wasserkante der Bille und hält von der festgesetzten Baugrenze einen Abstand von etwa 2 m ein, um die Instandhaltung der Gebäude zu ermöglichen.

Um die gewünschten Entwicklungsziele zu erreichen, ist mit Beginn der Baumaßnahmen eine Detailplanung für die Maßnahmen und die langfristige Entwicklung und Pflege des naturnahen Uferbereichs unter Berücksichtigung der hydraulischen Belange vorzunehmen. Ziel ist es, ein vielfältiges Uferprofil mit standorttypischen, einheimischen Gehölzen, Stauden und Gräsern (siehe Anhang 1) an Land und im Wasser als Lebensraum für typische Tier- und Pflanzenarten der Aue zu entwickeln.

6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich westlich der Bille ist bereits weitgehend bebaut, bzw. auf Grundlage des bestehenden Baurechts weitgehend bebaubar. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird dort naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, da sichergestellt wird, dass nicht mehr Flächen versiegelt werden als bisher versiegelt sind bzw. planungsrechtlich versiegelbar wären. Es sind gemäß § 1a BauGB keine weiteren Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

7 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Bergedorf (Ortsteile 602 und 603) vom 5. Februar 1957 (HmbGVBl. S. 37) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 24.700 m² groß. Hiervon werden für Flächen für den Gemeinbedarf neu etwa 5.800 m², Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 300 m², Wasserflächen etwa 5.400 m² und für Straßen etwa 900 m² (davon neu etwa 140 m²) benötigt.

9.2 Kostenangaben

Für die Freie und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten für den Erwerb und Herrichtung der neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

Pflanzliste für die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

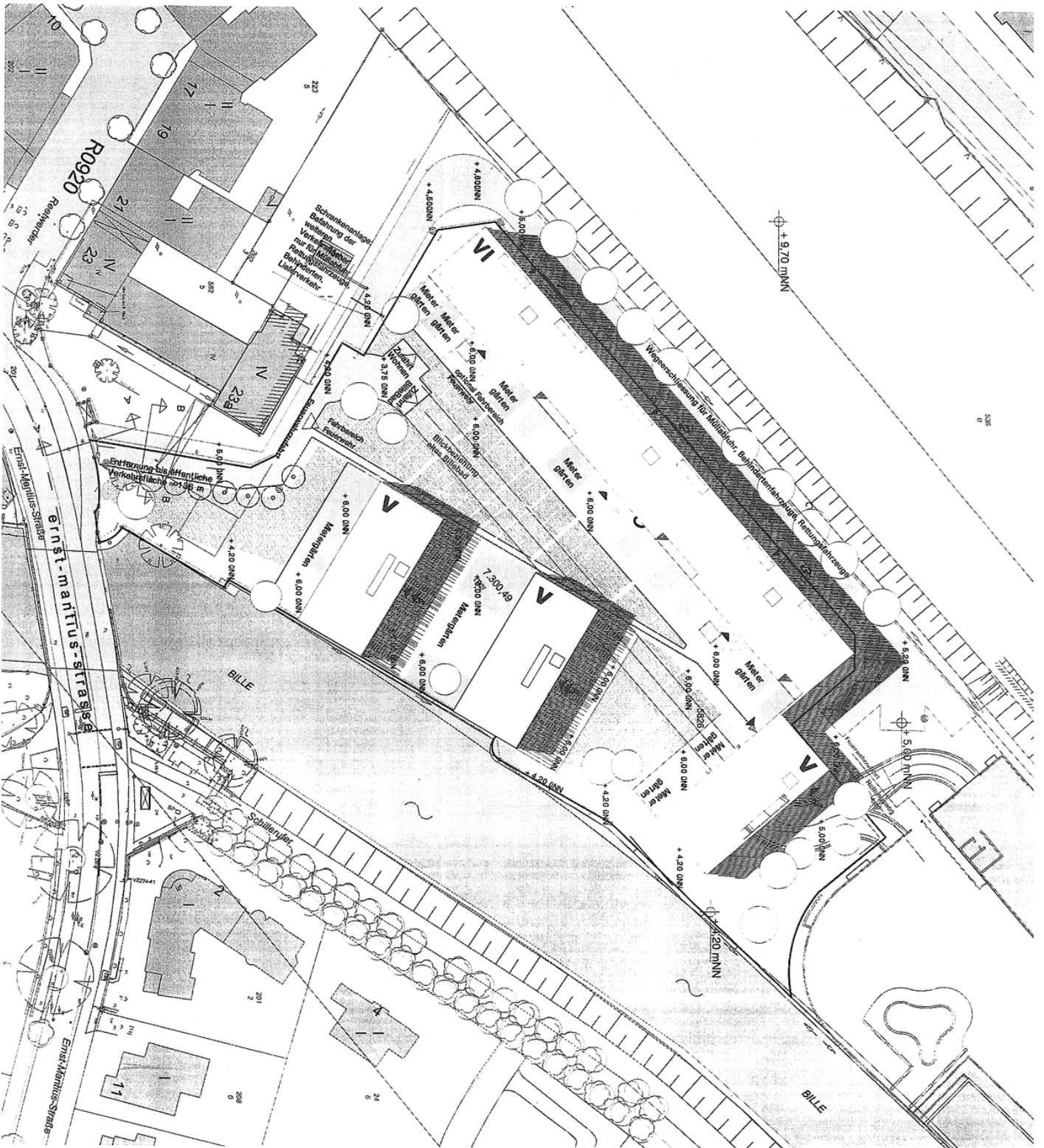
Gehölze

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Alnus glutinosa | Schwarzerle |
| Ribes nigrum | Schwarze Johannisbeere |
| Ribes rubrum L. var. silvestre | Rote Wildjohannisbeere |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Salix pentandra | Lorbeerweide |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Stauden und Gräser

| | |
|-------------------------|----------------------------|
| Butomus umbellatus | Blumenbinse |
| Caltha palustris | Sumpfdotterblume |
| Carex acutiformis | Sumpfssegge |
| Carex riparia | Ufersegge |
| Carex vesicaria | Schmalblättrige Blasenegge |
| Eupatorium cannabinum | Wasserdost |
| Epilodidum hirsutum | Zottiges Weidenröschen |
| Filipendula ulmaria | Mädesüß |
| Galium palustre | Sumpflabkraut |
| Geranium palustre | Sumpfstorchschnabel |
| Geum rivale | Bachnelkenwurz |
| Glyceria maxima | Wasserschwaden |
| Iris pseudacorus | Sumpfschwertlilie |
| Lycopus europaeus | Wolfstrapp |
| Lythrum salicaria | Blutweiderich |
| Myosotis palustris | Sumpfergissmeinnicht |
| Phalaris arundinacea | Rohrglasgras |
| Polygonum amphibium | Wasserknöterich |
| Ranunculus lingua | Zungenhahnenfuß |
| Rumex hydrolapathum | Flussampfer |
| Scirpus lactustris | Teichsimse |
| Sparganium simplex | Igelkolben |
| Symphytum officinalis | Beinwell |
| Valeriana oofficianalis | Baldrian |

Anhang 2



FUNKTIONSPLAN

o.M. Stand 27.4.2004

