

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Bergedorf 61/Allermöhe 23/Billwerder 19

1. Verfahrensablauf

5. Juni 1984 **Archiv**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 4/80 vom 3. Juli 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1125) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Dezember 1980 und 15. Februar 1983 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 2095, 1983 Seite 305) 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 Achtunddreißigsten Änderung vom 19. Mai 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 123) stellt für das Plangebiet südlich der Bahnanlagen Wohnbauflächen dar. Westlich vom Oberen Landweg ist in einer neuen Trassierung eine Hauptverkehrsstraße als Autobahnanschluß zum Nettelburger Landweg hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um östlich vom Nettelburger Landweg auf den weitgehend un bebauten Teilen der schmalen und tiefen Grundstücke eine Wohnbebauung mit Belegenheit am Oberen Landweg zu ermöglichen.

Außerdem sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gegenüber bisherigen Planungen veränderte Verkehrsanbindung des Autobahnanschlusses Nettelburger Landweg an die Wohn- und Zentrumsbereiche Bergedorf/Lohbrügge geschaffen werden.

...

4. Angaben zum Bestand

Beidseitig vom Oberen Landweg befinden sich ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelwohnhäuser mit ein bis drei Wohneinheiten je Haus. Die rückwärtigen Grundstücksteile sind nur in wenigen Fällen bebaut und werden weitgehend gärtnerisch genutzt; in den Vorgärten ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Auf den Grundstücksflächen östlich vom Nettelburger Landweg befindet sich ein durchgehender Baum- und Heckenbestand.

Besondere Bedeutung aus geschichtlicher Sicht hat das Haus Oberer Landweg 88, das trotz späterer Veränderungen ein charakteristisches Beispiel für den Villenbau der Heimatschutzbewegung darstellt. Es ist beabsichtigt, das Gebäude unter Denkmalschutz zu stellen.

Im Oberen Landweg verlaufen Hauptgasleitungen, die nördlich der Bahnunterführung entlang des Bahndamms nach Westen abbiegen.

Auf dem Flurstück 2692 befindet sich eine stillgelegte Gassonde; das Wartungsrecht ist privatrechtlich geregelt.

Im Bereich der Allermöher Landscheide an der südlichen Grenze des Plangebiets verlaufen Erdgas-Hauptleitungen der Erdgasstation Reitbrook.

Im Oberen Landweg, im Nettelburger Landweg und im Bereich der Bahnunterführung liegen Versorgungsleitungen der Hamburger Wasserwerke. Südlich des Bahndamms befinden sich Leitungen des Nebensammlers Bergedorf und der verrohrte südliche Bahngraben.

5. Planinhalt

Das Gebiet zwischen Nettelburger Landweg und Oberer Landweg wurde unter Berücksichtigung des aufgelockerten und durchgrüntem Siedlungsbildes, des Grundstückszuschnitts und im Hinblick auf den bestehenden Wohncharakter als reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine ein- und zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Auf den Grundstücken wurde die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Gebäude begrenzt, um eine der Umgebung angemessene Größenordnung der Bebauung zu sichern. Aus diesem Grund wurden auch die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 festgesetzten Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft. Ursprünglich war vorgesehen, im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Zusammenführung des Nettelburger Landwegs mit dem Oberen Landweg allgemeines Wohngebiet auszuweisen, um einen Spielraum für weitere, dem Wohnen zugeordnete Nutzungen offenzuhalten. Einwander befürchteten jedoch durch eine mögliche Gewerbeansiedlung eine Minderung der Wohnqualität und eine Zerstörung der vorhandenen Einzelhausbebauung.

Deshalb wurde nach der öffentlichen Auslegung dieser Teil des Plangebiets ebenfalls als reines Wohngebiet ausgewiesen; Baugrenzen und Lärmschutzzonen wurden entsprechend den Ausweisungen im südlichen Plangebiet verändert. Diese Änderungen sind insgesamt geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die in § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften wurden beachtet.

Die Tiefe der Grundstücke, der Abstand zum Nettelburger Landweg und die Sicherung einer ausreichend breiten Gartenzone zu den am Oberen Landweg stehenden Gebäuden bieten günstige Voraussetzungen für eine eingeschossige Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen. Die Höhe dieser Bebauung bestimmt sich maßgeblich aus den erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Nettelburger Landwegs. Darüber hinaus ist es auch städtebaulich nur vertretbar, an dem als Entlastungsstraße geplanten Nettelburger Landweg eine Bebauung in der Höhe zuzulassen, die niedriger ist als die am entlasteten Oberen Landweg.

Die Belegenheit für die rückwärtige Bebauung bleibt aus Gründen der Verkehrssicherheit und des Lärmschutzes am Oberen Landweg (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Der Anschluß erfolgt über die Bildung von sogenannten Pfeifenstielen, bei ungeteilten Grundstücken durch Bildung von Wohnungseigentum. Für den am Oberen Landweg 96 vorhandenen nicht störenden Handwerksbetrieb kann von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht

werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Im nordöstlichen Plangebiet ist eine Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden. Diese Festsetzung wurde im Hinblick auf die Nutzungsabgrenzungen der benachbarten Flächen getroffen. Für dieses Wohngebiet sind wegen seiner Lage im Einmündungsbereich des verschwenkten Nettelburger Landwegs/Oberer Landweg und Wehrdeich passive Lärmschutzmaßnahmen im Sinne von § 2 Nummer 1 erforderlich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind in diesem Bereich aufgrund der örtlichen Gegebenheiten nicht möglich.

Auf einer südlich des Bahngeländes liegenden Fläche wird dreigeschossiges Kerngebiet ausgewiesen, um hier eine der verkehrsgünstigen Lage dieses Gebietes gerecht werdende gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Diese durch Verschwenkung des Nettelburger Landwegs entstehende Dreiecksfläche liegt im Anschluß an das Kerngebiet des Bebauungsplans Allermöhe 21/Billwerder 15 in günstiger Lage zu einer S-Bahn-Haltestelle. Ursprünglich war für diese Fläche eine viergeschossige Bebauung vorgesehen. Sie wurde nach der öffentlichen Auslegung auf drei Geschosse verringert, um Beeinträchtigungen des Fernsehempfangs auszuschließen. Eine Erhöhung um ein Vollgeschoß kann nach § 2 Nummer 4 nur zugelassen werden, wenn die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung eines einwandfreien Fernsehempfanges in der Umgebung vom jeweiligen Bauträger durchgeführt werden. Die Änderungen in diesem Bereich wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen; Grundzüge der Planung sind nicht berührt. Auch die im Flächennutzungsplan hier aufgezeigte Grundkonzeption von Wohnbauflächen wird durch die Inanspruchnahme dieser geringen Flächen nicht beeinträchtigt. Insgesamt ist hier eine viergeschossige Nutzung im Hinblick auf die Lage des Gebiets zwischen Autobahnzubringer und Bahndamm sowie in Anbetracht der bis zu sechsgeschossigen Ausweisungen des im angrenzenden Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 festgesetzten Kerngebiets städtebaulich vertretbar. Die bis zu viergeschossige Ausweisung dient gleichzeitig als Abstufung vom sechsgeschossigen Kerngebiet im Westen zum zweigeschossigen allgemeinen Wohngebiet im Osten.

Im Westen überquert eine 110 kV Hochspannungsleitung das Kerngebiet. Die Höhe der baulichen Anlagen darf deshalb in diesem Teilbereich 15,5 m über Normalnull nicht überschreiten. Unmittelbar südlich des Bahndamms wurde ein 17 m breites Fahr- und Leitungsrecht für die Anlage einer Wegeverbindung sowie für den Nebensammler Bergedorf und den verrohrten südlichen Bahngraben ausgewiesen (vgl. § 2 Nummer 3). Zwischen Fahr- und Leitungsrecht sowie der nördlichen Baugrenze des Kerngebiets verbleibt ein nicht überbaubarer Geländestreifen von 11 m Tiefe. Im nordöstlichen Teil des Kerngebiets war mit dem Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 eine Parkfläche festgesetzt worden, um für eine eventuelle Anbindung des Nettelnburger Landwegs im Norden an dieser Stelle Straßenverkehrsflächen freizuhalten. Aufgrund der nunmehr ausgewiesenen Straßenführung können diese Flächen ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen werden.

Der Nettelnburger Landweg hat seit der Eröffnung der Bundesautobahn Marschenlinie eine wichtige Funktion im übergeordneten Straßennetz. Mit den Hauptverkehrsstraßen Ladenbeker Furtweg/Kampchaussee, Oberer Landweg (Nordabschnitt) und Nettelnburger Landweg werden die Verkehrsverbindungen zwischen der Bundesautobahn A 25 und den Wohngebieten Bergedorf-West und Lohbrügge geschaffen. Zunehmende Bedeutung als äußere Erschließungsstraße gewinnt der Nettelnburger Landweg mit der geplanten baulichen Verdichtung der vorhandenen Wohngebiete auf der Ostseite (Alt-Nettelnburg) und mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen in Billwerder/Allermöhe. Um dieser Verkehrsbedeutung insgesamt gerecht zu werden, soll der Nettelnburger Landweg im Rahmen der Erschließung auf vier Fahrstreifen mit Geh- und Radwegen ausgebaut werden. Im Hinblick auf die künftigen zusätzlichen Verkehrsbeziehungen zwischen den neuen Wohngebieten und den Bergedorfer Zentrumsbereichen ist unmittelbar nördlich der Einmündung der geplanten Haupterschließungsstraße eine Verschwenkung des Nettelnburger Landwegs zu der vorhandenen Eisenbahnunterführung des Oberen Landwegs vorgesehen. Die neue Trasse wird neben den verkehrstechnischen Bedingungen im besonderen Maße auch den Anforderungen an die Verkehrssicherheit

und den Immissionsschutz gerecht. Gegenüber anderen Varianten, die eine gerade Verlängerung des Nettelnburger Landwegs im Unterführungsbereich der Bahnanlagen vorsahen, wird der Verkehr aus bzw. in Richtung Kampchaussee wegen des größeren Abstandes mit erheblich geringerer Beeinträchtigung der massiven Wohnbebauung am Ladenbeker Furtweg vorbeigeführt. Im weiteren hat sich im Rahmen einer Variantenuntersuchung gezeigt, daß es sich bei der verschwenkten Straßenführung um die kostengünstigste Lösung handelt, weil sie unter anderem mit dem geringsten Flächenbedarf realisiert werden kann. Zudem sind bei den bestehenden Straßen - außer im nördlichen Bereich des Oberen Landwegs - keine Veränderungen erforderlich; hier muß lediglich durch die Verengung des Straßenquerschnitts eine Anpassung an die Verkehrsverhältnisse in der Kampchaussee hergestellt werden.

Mit der ausgewiesenen Straßenplanung wird im weiteren die Möglichkeit geschaffen, den Oberen Landweg südlich der Einmündung des Wehrdeichs durch geeignete Maßnahmen vom Durchgangsverkehr zu entlasten. Diese Zielsetzung entspricht der künftigen Funktion dieser Straße als Anliegerstraße.

Für die Unterquerung der Bahnanlagen ist unmittelbar östlich neben der bestehenden Unterführung ein ca. 6 m breiter Rad- und Fußwegtunnel ausgewiesen, der aus Gründen der Verkehrssicherheit eine gesonderte Führung des Rad- und Fußgängerverkehrs im Unterführungsbereich ermöglicht.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Emissionen (Lärm, Abgase) des künftig verkehrlich stark belasteten Nettelnburger Landwegs wurde als aktive Lärmschutzmaßnahme eine Lärmschutzanlage in 3 m Höhe über Straßenniveau festgesetzt, die im Zuge der Straßenbaumaßnahmen realisiert werden soll.

Wegen der geringen Tiefe des verfügbaren Flächenstreifens und variierender Höhenunterschiede zwischen Straße und Privatgrund ist die Lärmschutzanlage unter Berücksichtigung des Straßenrandgrabens mit Arbeits- und Schauweg zunächst als Schutzwand im Plan dargestellt (vergleiche dazu Schnittzeichnungen). Im Zuge der Realisierung wird geprüft, wie weit bei den genannten Verhältnissen auch ein bepflanzter Schutzwall möglich ist.

Die Lärmschutzanlage soll auf den öffentlichen Flächen zwischen Fahrbahn des Nettelburger Landwegs und dem östlich davon verlaufenden Entwässerungsgraben durchgehend angelegt werden, um für die Wohnbebauung einen wirkungsvollen Schutz zu bieten. Daher dürfen die Lärmschutzeinrichtungen nach § 2 Nummer 2 Satz 1 nicht durch Gehwegüberfahrten unterbrochen werden. Eine genaue Festlegung über die Art der Anlage erfolgt erst im Rahmen der Ausbaumaßnahmen. Die Einbeziehung der als Parkanlage ausgewiesenen Fläche im Süden des Plangebiets entsprechend dem Bebauungsplan Allermöhe 17/Bergedorf 62 ist erforderlich, um auch in diesem Bereich den für die geplante Wohnbebauung notwendigen Lärmschutz zu sichern. Die vorhandene Hauptfußwegverbindung in der Grünzone bleibt erhalten.

In den südlich an das Plangebiet angrenzenden Bereichen der Bebauungspläne Allermöhe 17/Bergedorf 62 und Allermöhe 18 ist die Höhe der zu bepflanzenden Lärmschutzwälle mit 4,6 m über Normalnull festgelegt worden. Die unterschiedlichen Festsetzungen der Höhen des aktiven Lärmschutzes sind auf den Umfang und die Höhe der jeweiligen baulichen Nutzungen abgestimmt, die durch Wall bzw. Wand abgeschirmt werden. Da im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans eine Nutzung der Dachgeschosse nicht ausgeschlossen ist, muß sich die Dimensionierung deshalb an dem städtebaulich zu vertretenden höchstmöglichen Lärmschutz orientieren. Demnach wird in diesem Bereich eine Lärmschutzanlage von 3,0 m Höhe über Straßengradienten für vertretbar gehalten, wobei ergänzend die Abschirmung von Aufenthaltsräumen im Ober- bzw. Dachgeschoß im Rahmen des passiven Lärmschutzes sicherzustellen ist. Demgemäß sind in Abhängigkeit von der Entfernung zum Nettelburger Landweg innerhalb der von § 2 Nummer 1 erfaßten Bauflächen an den Außenwänden von Wohngebäuden bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern vorzusehen. Diese Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren detailliert festgelegt. Maßgeblich dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen -Schallschutz- erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109).

Der westliche Grenzgraben, der zur Hälfte auf privatem Grund liegt, soll einschließlich seiner Bepflanzung so weit wie möglich erhalten bleiben, da er für die Entwässerung der Grundstücke unbedingt erforderlich ist. Der Graben soll an das Hauptfleet 1 westlich des Nettelburger Landwegs angeschlossen werden. Entlang dieses Grabens, der sich je zur Hälfte auf öffentlichem und privatem Grund befindet, soll ein Arbeits- und Schauweg von maximal 4 m Breite angelegt werden. Die Wartung des Grabens erfolgt durch einen Wasser- und Bodenverband, dem sowohl die Freie und Hansestadt Hamburg als auch alle betroffenen Anlieger beitreten werden.

Auf dem Flurstück 2692 befindet sich eine stillgelegte Gassonde; das Wartungsrecht ist privatrechtlich geregelt. Diese bislang als Versorgungsfläche ausgewiesene Sonde ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in die Baulandflächen einbezogen worden. Die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes sind beachtet worden; Grundzüge der Planung wurden durch die Änderung nicht berührt.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung auf den Straßenverkehrsflächen und östlich der Straßenbegrenzungslinie im Bereich der Flurstücke 1843, 2849, 1821 und 469 kennzeichnet die zur Herstellung eines Randgrabens im Rahmen der Oberflächenentwässerung benötigten Flächen. Im Bereich der Flurstücke 303, 1828, 1827 und 1826 erfolgt die Oberflächenentwässerung der Straßen- und Wallflächen über eine in der Straßenfläche liegende Entwässerungsmulde.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Bergedorf und Lohbrügge vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37), der Bebauungsplan Allermöhe 13/Billwerder 13/Bergedorf 58 vom 2. Oktober 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 176), der Bebauungsplan Allermöhe 17/Bergedorf 62 vom 9. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 355) mit der Änderung vom 23. Dezember 1980 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 408) und der Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 vom 19. Mai 1982 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 130) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 144.200 m² groß. Hiervon werden etwa 32 400 m² für Straßen (davon neu etwa 7 700 m²), für Bahnanlagen etwa 8 900 m² und etwa 400 m² für Parkanlagen benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke (Verschwenkung Nettelburger Landweg) benötigten Flächen noch etwa 1.300 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen von sieben Flurstücken sind in dem benötigten Bereich nicht bebaut. Auf den Erbbaugrundstücken (Flurstücke 1823 bis 1826) müssen zwei Doppelwohnhäuser mit vier Wohnungen abgerissen werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Neubau der Bahnunterführung für Radfahrer und Fußgänger, den Ausbau des Arbeits- und Schauweges für den Straßenentwässerungsgraben östlich des Nettelburger Landwegs und die Herrichtung der Lärmschutzanlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

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

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer und Wohnungsmieter vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

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

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Bergedorf.