

Begründung

zum Bebauungsplan Bergedorf 75

1993

20.4.1993

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 11. Januar 1993 (Bundesgesetzblatt I. Seiten 50, 56).

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274) anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 1/85 vom 28. Januar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 229) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Februar 1985 und 18. August 1989 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 579, 1989 Seite 1702) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu haben eingeschränkte Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

...

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Das gesamte Plangebiet ist als Bereich gekennzeichnet, in dem Stadterneuerungsmaßnahmen erforderlich sind.

3. Anlaß der Planung

Das bisher geltende Planrecht entspricht nicht mehr den aktuellen Entwicklungszielen der Bergedorfer Innenstadt. Insbesondere besteht für eine Erweiterung der Hochgarage im dort vorgesehenen Umfang in absehbarer Zeit kein Bedarf an diesem Standort. Außerdem entspricht die südlich der Bergedorfer Schloßstraße ausgewiesene sechsgeschossige Bebauung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Mit dem Bebauungsplan Bergedorf 75 sollen den veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen in diesem Bereich Rechnung getragen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Kerngebietsnutzungen sowie für die Erhaltung und den Neubau innerstädtischer Wohnungen geschaffen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ~~liegt~~ im Randbereich des Bergedorfer Kerngebietes und stellt den Übergang zwischen Fußgängerzone und Einkaufszentrum Sachsentor, dem Bergedorfer Schloßgarten und dem Wohngebiet östlich der Chrysanderstraße dar.

Die Bebauung im Bereich südlich der Bergedorfer Schloßstraße bietet zum Teil ein uneinheitliches Bild in bezug auf Höhenentwicklung (ein- bis viergeschossig), Entstehungszeit und vorhandene Nutzungen (Läden, Büros, Werkstätten, Lager, Wohnungen). Im Randbereich ist diese Bebauung Bestandteil des "Milieugebietes Sachsentor".

Die Bebauung im nördlichen Plangebiet umfaßt eine sechsgeschossige Hochgarage mit einem fünfgeschossigen Hotelanbau an der Bergedorfer Schloßstraße sowie drei- bzw. viergeschossige Wohngebäude als Blockrandbebauung an der Chrysanderstraße.

Die am Vinhagenweg anschließende Parkanlage ist Teil des Bergedorfer Schloßgartens.

Im Plangebiet befindet sich ein ehemaliger Wasserlauf (Blickgraben), der vor ca. 60 Jahren zugeschüttet und zum Teil überbaut wurde (Teilbereich Bergedorfer Schloßstraße).

## 5. Planinhalt

### 5.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen entlang der Chrysanderstraße zwischen Bergedorfer Schloßstraße und Vinhagenweg werden dem Bestand entsprechend als allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Es sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig. Auf den Flurstücken 1805, 5562 und 4084 (teilweise), nördlich Bergedorfer Schloßstraße, sind drei Vollgeschosse zwingend vorgeschrieben. Diese Festsetzung orientiert sich an der vorgesehenen Bebauung an der Chrysanderstraße und an der westlich unmittelbar angrenzenden dreigeschossigen Kerngebietsnutzung. Die

...

Bebaubarkeit auf den drei vorgenannten Flurstücken ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Einwendungen von zwei auf drei Geschosse erhöht worden. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Auf Grund der innerstädtischen Lage sind im allgemeinen Wohngebiet Anlagen für Verwaltungen sowie sportliche Zwecke allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Mit der Festsetzung einer 4 m breiten Durchfahrt westlich der Chrysanderstraße über das Flurstück 4084 soll die erforderliche Zufahrt zum Hof für Feuerwehrfahrzeuge gesichert werden. Die lichte Höhe muß mindestens 3,5 m betragen. Die genaue Lage der Durchfahrt ist abhängig von der Grundrißgestaltung und kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens verändert werden, sofern die Belange der Feuerwehr gesichert bleiben.

Um bei voller Ausnutzung der zulässigen Baukörperhöhe hofseitig Freisitze und zugleich eine plastische Fassadengestaltung zu ermöglichen, kann nach § 2 Nummer 5 eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Balkone bis zu 1 m zugelassen werden.

In Anlehnung an die benachbarte Baustruktur ist die Randbebauung an der Chrysanderstraße nach § 2 Nummer 6 traufständig mit geneigten Dächern auszubilden. Die Dächer sind mit einer Dachneigung zwischen 30 Grad und 45 Grad auszubilden.

...

## 5.2 Kerngebiet

Die Bereiche südlich und östlich der Bergedorfer Schloßstraße und die bestehende Hochgarage einschließlich des fünfgeschossigen Hotelanbaus werden entsprechend dem bislang geltenden Planungsrecht und der bestehenden Nutzung als Kerngebiet ausgewiesen. Die Ausweisung der sechsgeschossigen Hochgarage mit Dachstellplätzen ermöglicht insgesamt die Unterbringung von ca. 580 Stellplätzen. Die Zufahrt zur Hochgarage liegt an der Bergedorfer Schloßstraße.

Am östlichen Ende der Straße Sachsentor sollen um einen neu zu schaffenden attraktiven Innenhof südlich der Bergedorfer Schloßstraße Restaurants und Einzelhandelsbetriebe entstehen, u.a. die für diesen Standort typischen Spezialgeschäfte für den Hobby- und Freizeitbedarf.

In den Kerngebieten ist eine geschlossene zwei- bis fünfgeschossige Blockrandbebauung vorgesehen. Südlich der Bergedorfer Schloßstraße umschließt sie eine nicht überbaubare Hoffläche. Das Gebäude Chrysanderstraße 11 ist nicht - wie im Rahmen einer eingeschränkten Beteiligung gefordert worden ist - in die angrenzende viergeschossige Bebaubarkeit einbezogen worden, sondern eng bestandsentsprechend zweigeschossig festgesetzt. Das Gebäude ist wesentlicher Bestandteil des festgelegten Erhaltungsbereichs. Die Festsetzungen stellen hier auf den zweigeschossigen Bestand ab beziehungsweise sichern die herausragenden dreigeschossigen Gebäude. Ein Hineinziehen der Viergeschossigkeit in den historisch gewachsenen Erhaltungsbereich würde nicht den städtebaulichen Zielen entsprechen. Die nördlich angrenzende Bebauung mit vier Geschossen soll das Gebiet an der Chrysanderstraße bis in den Eingangsbereich der Bergedorfer Schloßstraße hinein in diesem Übergang zum Villenviertel räumlich fassen.

...

Auf den Flurstücken 552 und 555 ist die Geschößzahl für die Gebäude Chrysanderstraße 1 und Chrysanderstraße 3 bis 7 nach der öffentlichen Auslegung dem Bestand entsprechend von zwei auf drei Geschosse erhöht worden. Das dazwischenliegende Treppenhaus ist zweigeschossig ausgewiesen, weil die Traufe des historischen Fachwerkhauses Chrysanderstraße 3 bis 7 nur ca. 70 cm über dem Dach des Treppenhauses liegt. Eine Gesamtaufstockung auf drei Geschosse würde zu einer gestalterisch unbefriedigenden Lösung im Übergangsbereich zum Fachwerkhaus führen. Außerdem ist nach der öffentlichen Auslegung für dieses Gebäude eine Traufhöhe (=Höhe der Außenwand des Gebäudes zwischen dem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) von 7,1 m - ebenfalls orientiert am Bestand - aufgenommen worden. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Östlich der Bergedorfer Schloßstraße werden zwingend drei, vier bzw. fünf Vollgeschosse festgesetzt, um einen städtebaulich befriedigenden Anschluß an die vorhandene sechsgeschossige Hochgarage zu erreichen.

Vor der Südfassade der Hochgarage ist zur Abschirmung eines Wohnhofs eine einhüftige fünf- bzw. viergeschossige Randbebauung vorgesehen. Eine von der Hochgarage unabhängige Wand über mehrere Geschosse statt dieser Randbebauung wäre technisch zu aufwendig und die Verankerung auf dem privaten Grundstück planungsrechtlich nicht durchsetzbar. Zum Schutz der künftigen und auch der vorhandenen Wohnbebauung vor den Emissionen der Hochgarage sind nach § 2 Nummer 11 die mit "(B)" bezeichneten Außenwände der Gebäude als geschlossene Wände auszuführen. Mit "(B)" sind in der Planzeichnung die östliche zum Wohngebiet gerichtete Außenwand der Hochgarage und die nördliche Abgrenzung der zur Hochgarage gerichteten neuen Kerngebietsausweisung erfaßt. Sowohl diese Festlegung als auch die damit in Zu-

...

sammenhang stehende Vorschrift über die Ausbildung der Außenwände ist nach der öffentlichen Auslegung erfolgt; diese Ergänzungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Entlüftung der Hochgarage ist ohne zusätzliche Maßnahmen (z.B. mechanische Entlüftung) weiterhin gegeben, indem zwischen der offenen Südwand der Hochgarage und der geplanten Randbebauung ein 1 m breiter Lüftungsschlitz vorgesehen wird. Um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung zu vermeiden, soll dieser Lüftungsschlitz auf der Ostseite gegenüber dem Innenhof durch einen baulichen Anschluß der einhüftigen Bebauung an die Hochgarage geschlossen werden. Die Entlüftung erfolgt zur Bergedorfer Schloßstraße. Die dadurch an der Bergedorfer Schloßstraße entstehende gebäudehohe Lücke soll eine nach gestalterischen und konstruktiven Gesichtspunkten geeignete Sichtblende erhalten, die eine Be- bzw. Entlüftung auch im Erdgeschoßbereich ermöglicht. Zur Sicherung des Lüftungsschlitzes sind nach der öffentlichen Auslegung die südliche Gebäudegrenze der Hochgarage und die nördliche Abgrenzung der Kerngebietsbebauung durch Festsetzung von Baulinien (anstelle von Baugrenzen) zwingend vorgeschrieben worden. Damit kommt nach § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), dieser Festsetzung der Vorrang gegenüber den Regelungen zur Abstandsflächenbemessung nach der Hamburgischen Bauordnung zu. Darüber hinaus wurden auf Grund einer Einwendung im Bereich der innenliegenden vier- bzw. fünfgeschossigen Bebauung zwei Baugrenzen geringfügig verändert ("abgeschrägt"), um ausreichende Abstände zur Bebauung an der Chrysanderstraße zu erhalten bzw. eine flexible Anordnung der Gebäude zu ermöglichen.

...

Auch diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Im Kerngebiet östlich der Bergedorfer Schloßstraße sind nach § 2 Nummer 2 Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig, um dem Standort im Übergangsbereich zwischen Zentrum und Wohngebiet und dem Charakter eines auch hier angestrebten "ruhigen Innenhofes" Rechnung zu tragen.

---

Mit der Festsetzung einer 4,5 m breiten Durchfahrt über die Flurstücke 544, 4545, 5154 und 5156 südlich der Bergedorfer Schloßstraße soll die Zufahrt zum Hofbereich für Feuerwehrfahrzeuge gesichert werden. Die lichte Höhe der Durchfahrt muß mindestens 3,5 m betragen.

Der bestehende Durchgang von der Straße Sachsentor zur Bergedorfer Schloßstraße auf den Flurstücken 1019 und 4536 stellt eine Fußwegverbindung als östlichen Zugang zum Sachsentor dar und wird als Festsetzung übernommen. Die lichte Höhe beträgt 2,6 m. Westlich angrenzend (Flurstück 536 am Sachsentor) wird eine vorhandene Arkade mit einer lichten Höhe von 3 m übernommen; diese Ausweisung sowie die Festsetzung des Geh- und Leitungsrechts (vgl. § 2 Nummer 12) entsprechen dem bisher bestehenden Bebauungsplan.

Die Auskragung der Obergeschosse des Hotels auf dem Flurstück 4936 in den Straßenraum der Bergedorfer Schloßstraße wird ebenfalls dem Bestand entsprechend mit einer lichten Durchgangshöhe von 2,6 m ausgewiesen.

Der in § 2 Nummer 3 enthaltene Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder

...

ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ist erforderlich, um einer Verdrängung der vorhandenen und städtebaulich erwünschten Nutzungen im Kerngebiet durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, den Milieubereich Sachsentor nicht durch Fremdnutzungen (wie Spielhallen, Sex-Vidio-Kinos, Life-Darstellungen, Sex-Shops und dgl.) zu unterlaufen. Deshalb soll die von der Fußgängerzone geprägte Struktur weiterhin erhalten bleiben und nicht durch störende Nutzungen beeinflusst, beeinträchtigt oder gehindert werden. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge in diesem auch der Wohnnutzung dienenden Gebiet wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung (insbesondere durch Spielhallen) stellt einen Verlust für das Zentrum dar. Durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen besteht die Gefahr, daß Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden, da z.B. Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Geschäfte und Betriebe, Spielhallen vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Vom Nutzungsausschluß sind außer Spielhallen und speziellen Vergnügungsstätten auch sogenannte Sex-Shops erfaßt, weil derartige Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit dieses zentralen Hauptgeschäftsbereiches mindern. Der Ausschluß der zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden sog. Sex-Shops (die sich von den anderen Einzelhandelsgeschäften nur durch die besondere Art des Warensortiments unterscheiden) ist notwendig, weil die Gefahr des vorerwähnten Attraktivitätsverlustes im Zentrumsbereich insbesondere dadurch gegeben ist, daß

...

der Versorgungsgrad des Einkaufszentrums insgesamt erheblich gefährdet würde, indem die entsprechenden Ladenflächen für den **allgemeinen Einzelhandel** verlorengehen.

Der Ausschluß der genannten Einrichtungen ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrumsbereichs mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum erhalten bleiben kann.

### 5.3 Milieuschutz und Erhaltungsbereich

Aufgrund der jahrhundertelangen eigenständigen Entwicklung Bergedorfs hat sich der historische Ortskern beiderseits der ehemaligen Hauptdurchfahrtsstraße (dem heutigen "Sachsantor") bis heute einen "kleinstädtischen" Charakter erhalten - im Gegensatz zu vielen anderen ehemaligen Dorf- oder Ortskernen im Hamburger Raum.

Seit 1970 Fußgängerzone, ist die Anziehungskraft des Sachsantors als lebendiges Geschäftsviertel mit reizvollem baulichen Nebeneinander verschiedener Stilepochen nach wie vor beträchtlich, gerade der historische Charakter trägt zur Attraktivität und zum Standortrenommee bei. Zum Schutz des 300 Jahre Baugeschichte repräsentierenden Milieus vor maßstabszerstörenden Neubauten wurde 1978 eine Gestaltungsverordnung (Verordnung zum Schutze des Milieubereichs Sachsantor vom 13. Juni 1978 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) erlassen. Das Sachsantor ist Milieugebiet (nach dem Hamburger Milieuschutzbericht 1985/86) mit sowohl gesamthamburgischer Bedeutung als auch

...

Bedeutung als Mittelpunkt und historischer Ortskern von Bergedorf.

Städtebaulich prägend sind die Fachwerkbauten des 17. und 18. Jahrhunderts und die vor- und gründerzeitlichen Putzbauten sowie deren Anordnung in geschlossener Straßenrandbebauung mit kleinmaßstäblichen Einzelbauten auf schmalen Parzellen und deutlich sichtbaren Vorsprüngen der Gebäudefronten. Einzelne Neubauten (zum Beispiel außerhalb dieses Bebauungsplangebiets liegende Kaufhäuser) berücksichtigen dagegen den gestalterischen Charakter und prägenden Maßstab des Milieugebietes nur unzureichend. Bei deren baulichen Veränderungen soll auf eine bessere Einfügung im Sinne der prägenden Gestaltungsmerkmale hingewirkt werden. Es ist deshalb notwendig, über die bestehende Gestaltungsverordnung hinaus alle planerischen Mittel auszuschöpfen, die dem Schutz des Milieubereichs dienen.

Auf der Grundlage von § 172 des Baugesetzbuchs wird bestimmt, daß die von der Gestaltungsverordnung erfaßten Kerngebietsbereiche südlich der Bergedorfer Schloßstraße als "Erhaltungsbereich" festgelegt werden, in dem bauliche Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegen.

In dem als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur

...

Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen werden in ihrem Bestand in die Planausweisungen übernommen.

#### 5.5 Stellplätze/Garagen

Durch die Festsetzung in § 2 Nummer 7, daß Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind, soll erreicht werden, daß die Hofbereiche von Fahrzeugen freigehalten werden, um deren Attraktivität bzw. Wohnqualität nicht zu beeinträchtigen. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist die Hochgarage auf dem Flurstück 4937 sowie die baulich und funktional mit ihr verbundene Randbebauung auf dem Flurstück 4936, deren erforderliche Stellplätze in der Hochgarage angeordnet sind.

...

Da eine wünschenswerte Unterbringung von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück (insbesondere im Kerngebiet) ohne Bodenordnungsmaßnahmen nicht immer durchsetzbar sein wird, kann es im Einzelfall erforderlich werden, freie Garagenplätze anzumieten und durch Grundbucheintragung dauerhaft zu sichern.

#### 5.6 Begrünungsmaßnahmen

Die im allgemeinen Wohngebiet und in dem mit "(A)" bezeichneten Teil des Kerngebiets auf Tiefgaragen anzulegenden Flächen sind nach § 2 Nummer 8 mit einer mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und gärtnerisch anzulegen. Für Bäume muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen, damit ausreichende Wachstumsbedingungen vorhanden sind. Mindestens 10 vom Hundert (v.H.) der gärtnerisch anzulegenden Blockinnenflächen im allgemeinen Wohngebiet und in dem mit "(A)" bezeichneten Teil des Kerngebiets sind nach § 2 Nummer 9 mit einheimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Die festgesetzten Bäume sollen zur optischen Verbesserung des Wohnumfeldes und zur Steigerung des Wohnwertes beitragen. Darüber hinaus kann durch Schadstoffabsorption und Staubbindung ein Beitrag zur Luftreinhaltung geleistet werden. Durch die gärtnerisch anzulegenden Blockinnenflächen soll ein ausreichender Anteil offener Bodenflächen für die Versickerung von Regenwasser gesichert und der durch zu starke Bodenversiegelung eintretende ökologische Nachteil verringert werden.

Mit der Festlegung, auf den Flurstücken 4084 und 1805 im allgemeinen Wohngebiet die Außenwände der Bebauung, deren

...

Fenster- und Türanteil unter 15 v.H. der Wandfläche liegt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen, wobei je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist (vgl. § 2 Nummer 10), soll darüber hinaus zu einer maßstäblichen Gliederung der zum Innenhof gerichteten Außenwände der Wohnbebauung beigetragen werden. Außerdem dient die Vorschrift einer Verbesserung der stadtökologischen Verhältnisse.

Im Rahmen der Genehmigungsverfahren soll darauf hingewirkt werden, daß die Durchlässigkeit des Untergrundes auf den nicht unterkellerten oder versiegelten Flächen für die Versickerung des Niederschlagswassers von Dachflächen genutzt wird.

#### 5.7 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich auf den Flurstücken 4084, 1805 und 5562 eine Altlastfläche des Altlasthinweiskatasters. Es handelt sich um den Standort einer chemischen Reinigung und Färberei sowie um eine ehemalige Tankstelle. Durch Bodenuntersuchungen ist eine CKW-Belastung und eine PER-Verunreinigung festgestellt worden. Es wurde zugleich auch die Schadensausdehnung durch Bodenluftmessungen und die Kontamination des Grundwassers untersucht mit dem Ergebnis, daß ein zwingender Sanierungsbedarf besteht. Der PER-belastete Boden kann nicht deponiert werden, erst muß durch Bodenluftreinigung die CKW-Konzentration gesenkt werden. Auch das Stauwasser muß vor dem Beginn der Baumaßnahme saniert werden. Die vorgefundene Belastung führt dazu, daß im südlichen Teilbereich der Flurstücke 4084 und 5562 und dem daran anschließenden Flurstücksteil 1805 ein Gebiet als erheblich bodenverunreinigte Fläche im Sinne von § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs gekennzeichnet worden ist.

...

Durch die für die Belange des Boden- und Gewässerschutzes zuständige Dienststelle ist ein Sanierungskonzept erarbeitet worden, auf dessen Grundlage mit ersten Sanierungsmaßnahmen begonnen wurde. Durch diese öffentlich-rechtlichen Sanierungsmaßnahmen ist sichergestellt, daß von der Bodenbelastung keine Gefährdungen für die vorgesehenen Nutzungen ausgehen können.

#### 5.8 Grünanlagen

Die bestehende Parkanlage nördlich des Vinhagenweges, Teil des Bergedorfer Schloßgartens, wird dem Bestand entsprechend als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

#### 5.9 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 9 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzung in § 2 Nummer 8 ist ausschließlich nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes getroffen worden.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden für das Plangebiet insbesondere die Ausweisungen des Bebauungsplans Bergedorf 42 vom 21. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159) aufgehoben.

...

7. Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 19 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 6 500 m<sup>2</sup> und für eine Parkanlage etwa 2 850 m<sup>2</sup> benötigt.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzumutbar gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.