

Begründung

zum Bebauungsplan Bergedorf 80

1. Grundlage und Verfahrensablauf

18.04.1989

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 5/86 vom 5. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 2445) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. März 1987 und 20. Juni 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 519, 1988 Seite 1121) stattgefunden. Das Plangebiet ist um das vom Aufstellungsbeschluß Nr. B 4/87 vom 25. Februar 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 557) erfaßte Flurstück 569 der Gemarkung Bergedorf erweitert werden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Außerdem ist der Bereich als Sanierungsgebiet gekennzeichnet.

...

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll in Anpassung an die örtliche Entwicklung Kerngebiet festgesetzt werden. Darüber hinaus soll für die beiderseits der Straße Sachsentor liegenden Kerngebiete die Rechtsgrundlage für den Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen geschaffen werden, um zentrumsgefährdenden Einflüssen und städtebaulichen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken. Außerdem soll der Schutz des Milieubereichs Sachsentor durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen verstärkt werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Straße Sachsentor ist als Fußgängerzone ausgebaut und stellt einen zentralen Bereich in Bergedorf dar. Der Bergedorfer Markt bildet innerhalb der Straßenführung Sachsentor einen Kommunikationspunkt, der ganzjährig für vielfältige Veranstaltungen in Anspruch genommen wird.

Der nördlich hiervon liegende Kaiser-Wilhelm-Platz mit Brunnenanlage ist zum Teil als Parkanlage hergerichtet und dient als Verbindungsweg zur Fußgängerzone, dem außerhalb des Plangebiets liegenden Schloßpark und den nördlich angrenzenden Wohnbereichen. Das Haus Sachsentor 2 sowie der Hauseingang Sachsentor 29 stehen unter Denkmalschutz.

Im Plangebiet bestehen eine Vielzahl kleiner Läden unterschiedlicher Warengattungen, ein Kaufhaus, ein Reisebüro, Restauration, eine Apotheke, Arzt- und Anwaltspraxen sowie Büros; die Obergeschosse der Gebäude sind größtenteils bewohnt.

An der Bergedorfer Schloßstraße gegenüber der St. Petri

...

und Pauli-Kirche befinden sich ein Gemeindehaus und ein Kindergarten. Östlich der Vierlandenstraße ist viergeschossige Wohnbebauung vorhanden.

Auf dem Flurstück 569 zwischen Sachsentor und Bergedorfer Schloßstraße ist eine private Fußgängerpassage eingerichtet.

Innerhalb des Plangebiets stehen einige erhaltenswerte Bäume, die den Charakter dieses Stadtteils mitprägen. Insbesondere ist eine Kastanie im Innenhof des denkmalgeschützten Hauses Sachsentor 29 (Flurstück 569) als einzigartig im Ensemble mit der Innenstadtbebauung zu erwähnen.

5. Planinhalt

5.1 Milieuschutz und Erhaltungsbereich

Auf Grund der eigenständigen Entwicklung von Bergedorf hat sich die Innenstadt (besonders die Straße Sachsentor und Umgebung) bis heute den Charakter einer niederdeutschen Kleinstadt bewahrt. Die nach dem früheren östlichen Stadttor benannte Bergedorfer Hauptstraße zeichnet in ihrem gewundenen Verlauf einen ehemaligen, an Morast entlang führenden Pfad nach, der über Jahrhunderte zur Kristallisationsachse der Bergedorfer Stadtentwicklung wurde.

Die Straße Sachsentor ist seit 1970 Fußgängerzone. Hier ist die Anziehungskraft 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: Sachsentor vom 13. Juni 1978 - Hamburger Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) erlassen. Das Sachsentor ist Milieugebiet (nach dem Hamburger Milieuschutzbericht 1985/86) mit sowohl gesamthamburgischer Bedeutung als auch Bedeutung als Mitte und Keimzelle von Bergedorf.

In der Straße Sachsentor sind städtebaulich prägend die Fachwerksbauten des 17. und 18. Jahrhunderts, von denen einige auch unter Denkmalschutz stehen, und die vor- und gründerzeitlichen Putzbauten sowie deren Anordnung in geschlossener Straßenrandbebauung mit kleinmaßstäblichen Einzelbauten auf schmalen Parzellen und deutlich sichtbaren Versprüngen der Gebäudefronten. Einzelne Neubauten (z.B. die Kaufhäuser) berücksichtigen dagegen den gestalterischen Charakter und prägenden Maßstab des Milieugebiets nur bedingt, so daß bei deren baulichen Veränderungen auf eine bessere Einfügung im Sinne der prägenden Gestaltungsmerkmale hingewirkt werden soll. Desgleichen ist es notwendig, auch den Abbruch von baulichen Anlagen, wenn ihre Erhaltung wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung im öffentlichen Interesse liegt, zu verhindern. Deshalb sollen über die bestehende Gestaltungsverordnung hinaus alle planerischen Mittel ausgeschöpft werden, die dem Schutz des Milieubereichs dienen. Dazu wird auf der Grundlage von § 172 des Baugesetzbuchs bestimmt, daß die von der Gestaltungsverordnung erfaßten Kerngebiete beiderseits der Straße Sachsentor sowie das allgemeine Wohngebiet östlich Vierlandenstraße als "Erhaltungsbereiche" festgelegt werden, in dem bauliche Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegen. In diesen Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die

...

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

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Wohnbebauung Vierlandenstraße 3 - 7 wird dem Bestand entsprechend als viergeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet am Rande des von Kerngebietsnutzungen geprägten zentralen Bereichs ist im Hinblick auf die südlich und westlich auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung sowie die langfristig angestrebte Verkehrsberuhigung der Alten Holstenstraße vertretbar. Zu den für die Wohnbebauung festgelegten Lärmschutzmaßnahmen siehe Ziffer 5.4.

5.3 Kerngebiete

In diesem Teilbereich des Bergedorfer Zentrums mit geschlossenen Blockbebauungen werden unter Berücksichtigung

der vorhandenen Gebäude und Nutzungen Kerngebiete mit zwei- bis viergeschossiger Straßenrandbebauung und ein- bis zweigeschossiger Bebauung der Blockinnenflächen ausgewiesen.

In den Blockinnenbereichen beiderseits der Straße Sachsen- tor/westlich Bergedorfer Markt wird das Maß der baulichen Nutzung jeweils mit einer Grundflächenzahl von 0,8 unter dem nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwert festgelegt, um auf diesen Flächen die erforderlichen Lagergebäude zu schaffen. Mit dieser Fest- setzung kann auch einer zu starken baulichen Verdichtung der Flächen entgegengewirkt werden. Im Blockinnenbereich östlich des Bergedorfer Marktes wird nur auf den nördlichen Grundstücken eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen; die südlich anschließenden Blockinnenflächen sollen nicht mehr bebaut werden.

Für das Kerngebiet südlich Bergedorfer Markt wird mit der Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 2,0 das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässige Nutzungsmaß überschritten. Gleichzeitig wird mit einer Grundflächenzahl von 0,8 der zulässige Höchstwert der Bau- nutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Diese Festsetzungen entsprechen dem Bestand. Im westlichen und nördlichen Be- reich des dort vorhandenen Kaufhauses wird bestandsent- sprechend eine 1 m tiefe Auskragung mit einer lichten Höhe von 3 m übernommen. Die Gebäudeaußenwände, die zur Fußgängerzone und zur Bergedorfer Schloßstraße gerichtet sind und in ihrer Anordnung das gewachsene Stadtbild prä- gen, werden durch Baulinien festgesetzt. Darüber hinaus wird im westlichen Bereich des Gemeindehauses der evange- lischen Kirche St. Petri und Pauli (Flurstück 516), das ebenfalls als Kerngebiet ausgewiesen ist, eine 4 m tiefe Arkade mit einer lichten Höhe von 3 m auf dem nach Süden

führenden Teilstück der Bergedorfer Schloßstraße dem Bestand entsprechend übernommen. Im nördlichen Bereich des Gebäudes wird eine vorhandene 1 m tiefe Auskragung mit einer lichten Höhe von 3 m festgesetzt.

Zur Wahrung der durch die Gestaltungsverordnung Sachsendorfer gesicherten giebelständigen Bebauung Bergedorfer Markt 15 - 25 (Flurstück 558, 2836, 561, 563 und 565) und der dort auf 11 m begrenzten Firsthöhe wird die Bebauung aus stadtgestalterischen Gründen auf maximal zwei Geschosse und Satteldach begrenzt.

Die vorhandenen Durchgänge zwischen Bergedorfer Schloßstraße 17 und Sachsendorfer 29 auf Privatflächen werden mit einer Breite von 2,6 m bzw. 2,7 m und einer lichten Höhe von 2,6 m bzw. 2,7 m festgesetzt. Damit soll langfristig eine Aktivierung der Hofinnenfläche (Flurstücke 563, 565, 567 und 569) zur Steigerung der Attraktivität des Sachsendorferbereichs angestrebt werden. Auf dem Flurstück 569 wird eine schützenswerte Kastanie durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

Die nicht mehr für Verkehrszwecke benötigten Flurstücke 637 und 638 am Wiebekingweg werden als zweigeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Nach § 2 Nummer 1 sind in den Kerngebieten Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

Diese Regelung ist notwendig, um einer Verdrängung der vorhandenen städtebaulich erwünschten Nutzungen durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, den Milieubereich Sachsentor nicht durch "Fremdnutzungen" (wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos, Peep-Shows und ähnliche Life-Darstellungen, Sexs-Shops und dgl.) zu unterlaufen. Deshalb soll die von der Fußgängerzone geprägte Struktur weiterhin erhalten bleiben und nicht durch störende Nutzungen beeinflusst, beeinträchtigt oder geändert werden. Vom Nutzungsausschluß sind deshalb nicht nur Spielhallen sowie spezielle Vergnügungsstätten, sondern auch sog. Sex-Shops und dgl. erfaßt, weil alle diese Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit dieses zentralen Hauptgeschäftsbereichs mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge in diesem der Geschäfts- und auch der Wohnnutzung dienenden Gebiete wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem Einzugsbereich dieses zentralen Geschäftsbereichs ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch Addition zahlreicher Einzelläden gewährleistet. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt, insbesondere durch Spielhallen, einen Verlust für das Zentrum dar. Durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen besteht die Gefahr, daß "seriöse" Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe verdrängt werden, da z.B. Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als "normale" Geschäfte und Betriebe, Spielhallen vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Vom

Ausschluß sind auch die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden sog. Sex-Shops erfaßt, die sich von den "normalen" Einzelhandelsgeschäften nur durch die besondere Art des Warensortiments unterscheiden. Die Gefahr des vorerwähnten Attraktivitätsverlustes im Zentrumsbereich ist durch die als sog. Sex-Shops betriebenen Einrichtungen insbesondere dadurch gegeben, daß der Versorgungsgrad des Einkaufszentrums insgesamt erheblich gefährdet würde, weil die entsprechenden Ladenflächen für den "seriösen" 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 Diestleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum erhalten bleiben kann.

5.4 Lärmschutzmaßnahmen

Eine zur Beurteilung der Lärmsituation durch den Straßenverkehr durchgeführte lärmtechnische Überprüfung (überschlägige Berechnung der Mittelungspegel auf der Grundlage einer Verkehrsmenge von 9 000 KFZ/24 Std. bei 3 % LKW-Anteil) hat gezeigt, daß Lärmschutzmaßnahmen für die Kerngebietsnutzung Vierlandenstraße/Sachsantor nicht er-

...

forderlich sind. Für die Wohnbebauung an der Vierlandenstraße müssen dagegen aufgrund der ermittelten Immissionsbelastung Schutzmaßnahmen vorgesehen werden. Im Rahmen der Abwägung ist daher geprüft worden, welche Maßnahmen getroffen werden können. Danach ergab sich, daß aktiver Lärmschutz (z.B. Lärmschutzwälle oder -wände) sowohl wegen der vorhandenen Bebauung als auch aus stadtbildgestalterischen Gründen ausscheidet. Ebenso lassen die örtlichen Gegebenheiten keine Veränderung in der Straßenführung zu. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen für die Bebauung. In § 2 Nummer 3 wird deshalb vorgeschrieben, daß im allgemeinen Wohngebiet entlang der Vierlandenstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese planungsrechtliche Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Maßgebend sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619).

5.5 Straßenverkehrsflächen/Grünflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Südlich des Kaiser-Wilhelm-Platzes wird der

...

Fußgängerbereich nach Süden um eine bereits hergerichtete und öffentlich genutzte Fläche erweitert. Die innerhalb der Straßenverkehrsflächen stehenden Bäume und die am Bergedorfer Markt vorhandene Baumreihe sollen erhalten bleiben.

Die mit Bäumen bestandene Grünanlage auf dem Kaiser-Wilhelm-Platz wird als Parkanlage ausgewiesen.

5.6 Denkmalschutz

Das Gebäude "Stadt Hamburg" und das Herbergszeichen der Schmiedegesellen auf dem Flurstück 639 (Sachsentor 2) sowie das Werksteinportal auf dem Flurstück 569 (Sachsentor 29) werden als denkmalgeschützte Einzelanlagen nachrichtlich übernommen.

Für diese dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden für das Plangebiet insbesondere die Ausweisungen des Baustufenplans Bergedorf vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) sowie der Bebauungspläne Bergedorf 40 vom 12. Januar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 5) und Bergedorf 42 vom 21. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 159) aufgehoben.

....

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 20 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 6 700 m² (davon neu etwa 40 m²) und für Parkanlagen neu etwa 500 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

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 den als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereichen sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig 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.