

## Begründung

zum Bebauungsplan Bergedorf 85

17. Dez. 1991

ATG 11 V

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß B4/88 vom 30. Juli 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1469) eingeleitet. Wegen einer Erweiterung des Plangebiets wurde am 30. August 1990 der Aufstellungsbeschluß ergänzt (Amtlicher Anzeiger Seite 1629). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. und 29. September 1988 sowie 20. November 1990 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seiten 1817, 1860, 1990 Seite 2097) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die textlichen Vorschriften zum Bebauungsplan geringfügig ergänzt; Grundzüge der Planung wurden dadurch nicht berührt. Eine Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen hat 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 den Geltungsbereich des

...

Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Der Ladenbeker Furtweg und der Obere Landweg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Der südliche Planbereich ist als Standort für eine P+R-Anlage gekennzeichnet.

Der Bebauungsplan weist abweichend von der Darstellung des Flächennutzungsplans außer Wohngebieten auch Kerngebiete, Gemeinbedarfs-, Entsorgungs- und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung aus. Es handelt sich hierbei um den Einkaufsbereich Bergedorf-West, der ausschließlich der Versorgung der nördlich angrenzenden Wohnsiedlung dient und als ein lokales Ladenzentrum einzustufen ist. Zentren dieser Kategorie sind im Flächennutzungsplan nicht gesondert dargestellt. Auch die im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen sind als Einrichtungen von lokaler Bedeutung einzustufen; sie sind ebenfalls Bestandteil der hier dargestellten Wohnbauflächen des Flächennutzungsplans. Die Ausweisungen des Bebauungsplans halten sich demnach im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen für den Einkaufsbereich Bergedorf-West die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausschluß von Spielhallen, Sex-Shops und ähnlichen Einrichtungen geschaffen werden.

Weiterhin soll ein Gewerbegebiet unter Berücksichtigung der örtlichen Entwicklung in Kerngebiet umgewandelt werden. Außerdem sollen die bestehenden Nutzungen - Jugendheim, Verwaltung, Wohnbebauung und Pumpwerk - auf den Flächen südöstlich des Berufsschulzentrums planungsrechtlich gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein Ladenzentrum für den örtlichen Bedarf von Bergedorf-West, hier besteht u.a. eine Spielhalle. Westlich der Straße Oberer Landweg befinden sich Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser, das Jugendheim Heckkatzen und eine ehemalige Schule, die gegenwärtig für Wohnzwecke und als Behördendienststelle genutzt wird.

Die Gebäude auf dem Flurstück 3076 (nördlich Ladenbeker Furtweg) werden ebenfalls durch Einrichtungen der Bezirksverwaltung genutzt.

Nördlich des Bahndamms verlaufen innerhalb einer öffentlichen Parkanlage Wegeverbindungen zwischen Bergedorf-West und Nettelnburg und dem Zugang zur Schnellbahn-Haltestelle.

Entlang der Straße Billwerder Billdeich stehen vier Einfamilienhäuser. Südöstlich der Einmündung Friedrich-Frank-Bogen - Ladenbeker Furtweg befinden sich Läden, Lokale und eine Spielhalle sowie der Betriebsplatz einer Baugenossenschaft. Auf dem Flurstück 2872 nördlich Ladenbeker Furtweg steht ein Abwasserpumpwerk zur Entwässerung des Wohngebiets Bergedorf-West. Eine Hochspannungsleitung (110 KV) überquert das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung. Zwischen Einkaufsbereich und der Schnellbahn-Haltestelle Nettelnburg liegen die öffentlichen Verkehrsflächen des Bahnhofsvorplatzes mit Haltebuchten, Bushaltestellen und Taxenstandplatz. Nordöstlich der Schnellbahn-Haltestelle befindet sich eine P+R-Anlage.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Entlang der Straße Billwerder Billdeich wird unter Berücksichtigung des Bestandes ein- und zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Damit werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) festgelegten Höchstwerte für das Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, weil Größe, Zuschnitt und Bebaubarkeit der Grundstücke unter Berücksichtigung des vorhandenen Siedlungscharakters eine größere bauliche Dichte nicht zulassen.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird auf der Westseite des Oberen Landwegs zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Die Baugrenzen orientieren sich am Bestand.

Das gegenwärtig durch Einrichtungen der Bezirksverwaltung genutzte Flurstück 3076 (nördlich Ladenbeker Furtweg) wird als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,7 ausgewiesen. Dieses Flurstück ist im Bebauungsplan Bergedorf 39 als Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung) ausgewiesen. Ein Bedarf für diese Nutzung ist auf

...

Dauer nicht gegeben. Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet ermöglicht eine andere Verwendung dieser Fläche nach Aufgabe der gegenwärtigen Nutzung. Der zulässige Höchstwert der Baunutzungsverordnung wird für die Geschößflächenzahl wegen des erhaltenswerten Baumbestandes nicht ausgeschöpft.

### 5.3 Kerngebiete

Auf den nach bisher geltendem Planrecht als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen östlich der P+R-Anlage sind zwei Lebensmittelmärkte für den Bedarf der angrenzenden Wohngebiete entstanden. Die Flächen haben sich funktionell als Bestandteil des Einkaufsbereichs herausgebildet und sollen zur weiteren Ergänzung des örtlichen Ladenangebots in eine Kerngebietsnutzung einbezogen werden. Dementsprechend wird hier zweigeschossiges Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschößflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Die zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung können wegen des Zuschnitts der bebaubaren Fläche des Kerngebiets nicht ausgeschöpft werden. Die Festsetzungen erfolgen unter Abwägung eines vertretbaren Mindestabstandes zum östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet und unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude.

Der Einkaufsbereich nördlich der Schnellbahn-Haltestelle Nettelnburg wird dem Bestand entsprechend als Kerngebiet in geschlossener Bauweise mit zwingend einem, zwei und neun Vollgeschossen festgesetzt. Im Erdgeschoß besteht eine Ladenpassage mit 12 m breiten Durchgängen zur Schnellbahn-Haltestelle und zum Wohngebiet Bergedorf-West. Die lichte Höhe dieser Durchgänge beträgt 3 m. Die Fußgängerbrücke

über dem Friedrich-Frank-Bogen stellt eine Verbindung zwischen Einkaufsbereich und Schnellbahn-Haltestelle dar. Im nördlichen Bereich des Kerngebiets wird eine 2 m tiefe Auskragung im ersten Obergeschoß bestandsentsprechend übernommen; die lichte Höhe muß ebenfalls mindestens 3 m betragen. Das Obergeschoß des nördlichen Gebäudekomplexes wird teilweise gewerblich genutzt, die Obergeschosse des südlichen (neugeschossigen) Gebäudes dienen dem Wohnen.

Innerhalb des Kerngebiets auf den Flurstücken 2049, 2088 und 2089 wird aufgrund der Dichte der vorhandenen Nutzungen gem. § 19 Absatz 4 Sätze 1 und 2 der Baunutzungsverordnung eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Die auf diesen Flurstücken festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen berücksichtigen den Bestand und entsprechen nach Größe und Lage den funktionellen Erfordernissen des Einkaufsbereichs. Die vorhandenen Stellplätze, Zuwegungen und Standplätze für Abfallbehälter führen zusammen mit den Hauptnutzungen zu einer versiegelten Fläche von ca. 95 vom Hundert des Gesamtgrundstücks.

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 Kerngebietsnutzungen durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärtes planerisches Ziel, den Einkaufsbereich nördlich der Bahnanlagen vor städtebaulich unerwünschten Nutzungen (wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos, Sex-Shops, Live-Darstellungen und dgl.) zu schützen. Diese Struktur

...

soll weiterhin erhalten bleiben und nicht durch störende Nutzungen beeinflusst, beeinträchtigt oder behindert werden. Vom Nutzungsausschluß sind deshalb nicht nur Spielhallen sowie spezielle Vergnügungsstätten, sondern auch die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden Sex-Shops erfaßt, weil alle diese Unternehmen die Attraktivität und Leistungsfähigkeit des Einkaufsbereichs von Bergedorf-West mindern.

Der Ausschluß von Verkaufsräumen und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter (Sex-Shops) zielt, ist erst nach der öffentlichen Auslegung in diese Nutzungsbeschränkung aufgenommen worden. Damit soll neben dem Schutz dieses Kerngebiets eine Gleichbehandlung mit dem vom Bebauungsplan Bergedorf 82 erfaßten Bereich südlich der Schnellbahn-Haltestelle sichergestellt werden, für den diese Beschränkungen ebenfalls festgesetzt worden sind. Durch die geringfügige textliche Ergänzung der planungsrechtlichen Vorschriften zum Bebauungsplan werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der Betroffenen wurde beachtet.

Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbezweige in den Kerngebieten wäre als erhebliche und nachteilige Strukturveränderung zu bewerten. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem Einzugsbereich dieses lokalen 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 den Einkaufsbereich dar. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einrichtungen ist

...

auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist. Die bestehenden Anlagen werden von der neuen Vorschrift nicht betroffen. Insgesamt wird durch den festgesetzten Ausschluß von Nutzungen die bisherige Planungskonzeption auf Flächen nördlich der Schnellbahn-Haltestelle Nettelburg nur unwesentlich berührt. Bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt.

#### 5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Dem Bestand entsprechend wird das Gebiet westlich Oberer Landweg (Flurstück 381) als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Haus der Jugend" festgesetzt. Die Ausweisung von zweigeschossig überbaubaren Flächen mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschoßflächenzahl von 0,4 berücksichtigt erhaltenswerte Bäume.

Das südlich anschließende Flurstück 295 wird als Gemeinbedarfsfläche "Verwaltung (Freie und Hansestadt Hamburg)" festgesetzt. Es ist eine zweigeschossige Ausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 vorgeschrieben. Die Flächenausweisung soll eine Berücksichtigung vorhandener Bäume ermöglichen.

#### 5.5 Verkehrsflächen

Die vorhandenen Straßen und die öffentlichen Wegeverbindungen innerhalb der Grünflächen nördlich des Bahndammes der Bahntrasse Hamburg-Berlin werden dem Ausbauzustand entsprechend als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Nordöstlich der Schnellbahn-Haltestelle Nettelnburg wird eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für eine vorhandene P+R-Anlage mit 235 Stellplätzen festgesetzt.

#### 5.6 Abwasserpumpwerk

Am Ladenbeker Furtweg wird eine bereits für die Abwasserbeseitigung genutzte Fläche mit der Zweckbestimmung "Abwasserpumpwerk" ausgewiesen. Von diesem Pumpwerk sind keine Beeinträchtigungen für die umgebende Wohnbebauung gegeben; lediglich bei Sielverstopfungen bzw. bei defektem Pumpwerk sind die üblichen Geruchsbelästigungen in einem zeitlich begrenzten Rahmen nicht auszuschließen.

#### 5.7 Grünflächen

Die Grünanlagen nördlich der Bahnanlagen zwischen den öffentlichen Verbindungswegen werden dem Bestand entsprechend als Parkanlagen festgesetzt.

#### 5.8 Lärmschutz

Teilflächen des Plangebiets liegen zwischen Verkehrswegen mit hohem Verkehrsaufkommen. Im Süden grenzt das Plangebiet

...

an die Bahntrasse Hamburg-Büchen-Berlin, die neben dem Fernverkehr auch den S-Bahnverkehr aufnimmt. Im Osten des Plangebiets verläuft der Obere Landweg, der als Teilstück eines Straßenzuges die Anbindung Lohbrüggens an die Bundesautobahn (Marschenlinie) unter Umgehung des Ortskerns von Bergedorf ein starkes Verkehrsaufkommen aufweist. In den Oberen Landweg mündet von Westen kommend der Ladenbeker Furtweg, der die verkehrliche Hauptanbindung des Wohngebiets Bergedorf-West darstellt. Alle Straßen sind verkehrsgerecht ausgebaut.

Im Hinblick auf die Verkehrsbelastung dieser Straßen sowie der Bahntrasse kann für die allgemeinen Wohngebiete eine Überschreitung der hier vertretbaren Lärmwerte nicht ausgeschlossen werden. Es ist daher geprüft worden, in welchem Umfang Lärmvorsorge sowohl für die bestehende Bebauung wie auch für die noch geringfügig mögliche Neubebauung getroffen werden kann. Danach ist insbesondere wegen des hochliegenden Bahndamms ein wirksamer Lärmschutz für das Wohngebiet nicht zu erreichen, weil planerische Anforderungen zum Lärmschutz, die sich etwa auf Verlagerung des Verkehrs, Anordnung von Baukörpern auf den Baugrundstücken, Anlage von Lärmschutzwällen, Anforderungen an die Grundrißgestaltung von schutzbedürftigen Räumen und dergleichen erstrecken, wegen der gebietsbelastenden Situation nicht gestellt werden können. Hier kann nur eine auf den Einzelfall bezogene Lärminderung dadurch erreicht werden, daß in den allgemeinen Wohngebieten an den Außenwänden der zu den Straßen Oberer Landweg und Ladenbeker Furtweg und an den unmittelbar zum Bahndamm gerichteten Gebäuden bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen, Fenstern und Dächern vorzusehen sind (vergleiche § 2 Nummer 2). Hierdurch werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen auf der Grundlage von § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235),

nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

#### 5.9 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten 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).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Bergedorf vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37) sowie des Bebauungsplans Bergedorf 39 vom 24. November 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 302) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 98 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Gemeinbedarfsflächen etwa 15 300 m<sup>2</sup>, für Straßenverkehrsflächen etwa 25 800 m<sup>2</sup>, für eine P+R-Anlage etwa 6 400 m<sup>2</sup>,

...

für Parkanlagen etwa 9 700 m<sup>2</sup> und für ein Abwasserpumpwerk etwa 1 400 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung der Planausweisungen entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Grunderwerbskosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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