

vom 25.2.92  
Begründung

Archiv

zum Bebauungsplan Bergedorf 86

## 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß B. 1/89 vom 20. Januar 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 157) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Mai 1989 und 17. Mai 1991 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 1158, 1991 Seite 1117) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

## 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 gemischte Baufläche dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Südlich des Bergedorfer Bahnhofs ist eine Einrichtung für den Kraftfahrzeugverkehr dargestellt, die auf den außerhalb des Plangebiets vorhandenen Busbahnhof hinweist. Außerdem sind Wasserflächen und Bahnflächen dargestellt.

### 3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen der Gebietscharakter und die städtebauliche Situation der Flächen südlich des Bergedorfer Bahnhofs sowie die schutzwürdige Bebauung durch am Bestand orientierte Festsetzungen gesichert werden. Des Weiteren sollen Spielhallen, Sex-Shops und ähnliche Einrichtungen ausgeschlossen werden, um zentrumsstörenden Fehlentwicklungen entgegenwirken zu können.

Darüber hinaus sollen die Zielsetzungen der 1978 erlassenen Verordnung zum Schutze des Milieubereichs Sachsentor von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs unterstützt werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Auf Grund seiner Lage zwischen den Zentren von Bergedorf und Lohbrügge bildet das Plangebiet den Übergangsbereich zu

- dem historischen Ortskern von Bergedorf (Schloß, Kirche, Kornwassermühle) sowie der heutigen Fußgängerzone Sachsentor,
- der in den frühen 30er Jahren entstandenen überwiegenden Wohnbebauung beiderseits der Vierlandenstraße,
- dem "City Center Bergedorf", einer Anfang der 70er Jahre entstandenen Komplexbebauung (mehrgeschossiges Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit Wohnungen in den Obergeschossen),
- dem Bereich zwischen dem Bahnhof Bergedorf und der Wasserfläche Serrahn (ehem. Bergedorfer Hafen),
- der Fußgängerzone Alte Holstenstraße mit Einkaufszentrum auf der Lohbrügger Seite und
- der gründerzeitlichen Wohnbebauung im Bereich Reetwerder/ Ernst-Mantius-Straße.

Dementsprechend vielfältig stellen sich in diesen Bereichen unterschiedlicher Nutzung und Bebauungsgeschichte das Stadtbild und die Nutzungsstruktur im Plangebiet dar. Das Stadtbild wird im wesentlichen geprägt durch eine Mischung von überwiegend drei- bis fünfgeschossiger Blockrandbebauung aus der Gründerzeit und den 60er- und 70er Jahren, dem zwei- bis dreigeschossigen historischen Ensemble im Südosten der Alten Holstenstraße aber auch den Brüchen zwischen den verschiedenen Bebauungsphasen.

Die Nutzung wird bestimmt durch eine Mischung von Einzelhandelsbetrieben in der Erdgeschoßzone sowie Dienstleistungsbetrieben und Wohnungen in den Obergeschossen. Auf Grund der wechselnden Einflüsse auf den Standort ist das Gebiet vielfältigen Umstrukturierungsprozessen unterworfen. In Teilen des Plangebiets und seinem unmittelbaren Umfeld haben diese Umstrukturierungsprozesse in den vergangenen Jahren z.T. zu störenden Entwicklungen durch die Ansiedlung mehrerer Spielhallen zwischen Bahnhof und Zentrumsbereich geführt.

Auf der Nordseite der Alten Holstenstraße am Ufer der aufgestauten Oberbille (sog. "Schloßteich") befindet sich eine parkartig angelegte Grünanlage mit einem um 1920 errichteten Fachwerkhäuschen, in dem sich eine öffentliche Toilette und zwei kleine Läden befinden. Dieses Fachwerkgebäude Alte Holstenstraße 75 ist bis auf wenige Änderungen (insbesondere Schließung des mittleren Durchgangs) in seinem ursprünglichen Zustand erhalten.

Der Baumbestand im Uferbereich des sog. "Schloßteichs" setzt sich überwiegend aus Erlen (am Wasser) und Kastanien (an der Straße) sowie einzelnen Linden, Buchen und Eschen zusammen. Hinter der Gebäudezeile Alte Holstenstraße, im Uferbereich des Serrahns, befindet sich ein stadtgestalterisch wertvoller Gehölz- und Baumbestand.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Milieuschutz und Erhaltungsbereich

Auf Grund der eigenständigen Entwicklung Bergedorfs hat sich der historische Ortskern beiderseits der ehemaligen Hauptdurchfahrtsstraße - dem heutigen Straßenzug Alte Holstenstraße/Sachsantor - über Jahrhunderte entwickelt und den Charakter einer niederdeutschen Kleinstadt bewahrt.

Im Bereich des Plangebiets hat sich der Stadtkern seit dem 13. Jahrhundert in mehreren Stufen nach Westen vorgeschoben (Bau der Kornwassermühle, Verlegung des Holstentors zur Serrahnbrücke). Seit Ende des 19. Jahrhunderts wurde diese Entwicklung überlagert von einer vom Bahnhofsbereich ausgehenden städtischen Bebauung mit gründerzeitlichen Etagenwohnhäusern. Zugleich wurde zur Verbreiterung der Durchgangsstraße ein Teil der Bebauung auf der Nordseite der Alten Holstenstraße abgerissen (1892). So stellt die Bebauung auf der Südseite der Alten Holstenstraße (Nummern 76 bis 84) den letzten Rest der historischen Bebauung aus dem 17. und 18. Jahrhundert dar und bildet zusammen mit der Kirche "St. Peter und Paul" und dem ehemaligen Hotel "Stadt Hamburg" ein für Hamburg einmaliges städtebauliches Ensemble. Teile dieses Ensembles sowie das Hafenbecken des Serrahn stehen unter Denkmalschutz.

Zum Schutz dieser Milieus vor maßstabszerstörenden Neubauten wurde die Verordnung zum Schutze des Milieubereiches Sachsantor (Sachsantorverordnung) vom 13. Juni 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 202) erlassen. Der Milieubereich Sachsantor erstreckt sich nach Westen bis zum Kreuzungsbereich Alte Holstenstraße/Weidenbaumsweg/Ernst-Mantius-Straße und umfaßt den östlichen Teil des Plangebiets.

...

Auf Grund der besonderen städtebaulichen Situation ist es notwendig, über die bestehende Gestaltungsverordnung und ihren Geltungsbereich hinaus, alle planerischen Mittel auszuschöpfen, die dem Schutz der Milieubereiche dienen. Um diesen Anspruch zu verwirklichen, werden auf der Grundlage von § 172 des Baugesetzbuchs die von der Gestaltungsverordnung erfaßten Kerngebiete und das nördlich angrenzende Gebiet beiderseits der Alten Holstenstraße bis zum Bahndamm sowie das Eckgebäude Serrahnstraße 9 als "Erhaltungsbereiche" festgelegt, in denen bauliche Anlagen einer besonderen Genehmigungspflicht unterliegen. Der bislang nicht von der Sachsentorverordnung überdeckte Teil des Erhaltungsbereichs zeichnet sich durch seine besondere städtebauliche Bedeutung und erhalten ~~swerte~~ Gebäude aus. Er gehört zum Auftakt- und Eingangsbereich des historischen Ortskerns mit Schloßpark, Kirche und Sachsentor. Die Gebäude Alte Holstenstraße 54, 56, 57, 61 und 63 sowie Weidenbaumsweg 4 sind gründerzeitliche, erhaltungswürdige Häuser mit stadtbildprägender Bedeutung. Das eingeschossige Eckgebäude Alte Holstenstraße 59 und die beiden gegenüberliegenden neueren Gebäude sind zwar nicht erhaltungswürdig, werden jedoch aus Gründen der städtebaulichen Bedeutung und des Zusammenhangs in die Gebietsabgrenzung mit einbezogen. Für sie gelten dann bei Neu- und Umbau erhöhte Gestaltungsanforderungen. Als Einzelgebäude wird das erhaltungswürdige, historische Gebäude Serrahnstraße 9 mit in den Erhaltungsbereich aufgenommen.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten 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 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).

Aus Gründen der Milieuschutzes werden für die Gebäude der Flurstücke 468 und 5354 (Serrahnstraße 2 und 3 und Weidenbaumsweg 9) in Anlehnung an die Sachsantorverordnung besondere Gestaltungsvorschriften festgesetzt:

1. Gebäudefassaden sind senkrecht zu gliedern. Die Geschosunterteilung muß an der Gebäudefassade erkennbar sein (vgl. § 3 Nummer 1).
2. Es darf keine farbig wirkende oder spiegelnde Fassadenverglasung verwandt werden (vgl. § 3 Nummer 2).
3. Für die Fassadengestaltung sind überwiegend ortsübliche Materialien (z.B. Putz, Ziegel) zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 3).

Für die Fassaden dieser Gebäude ist eine höhere Gestaltungsqualität anzustreben, da sie zur Wasserseite des Serrahn liegen. Dies gilt insbesondere für die Fassade der maßstabstörenden Rückfront des Kaufhauses (Flurstück 468).

## 5.2 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebiets ist das Gebäude Alte Holstenstraße 84 als eigenständiges Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen.

Die Gebäude Alte Holstenstraße 82 (historisches Bauwerk) und 86 (Wiederaufbau der ehemaligen Kornwassermühle) unterstehen ebenfalls als Umgebung der Bergedorfer Kirche "St. Peter und Paul" dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

Die Wasserfläche des Serrahns mit dem zugehörigen Ufern ist im Zusammenhang mit der Kornwassermühle als Umgebung der Kirche in die Denkmalschutzliste eingetragen, der Schloßgraben mit dem Schloßteich als Umgebung des Bergedorfer Schlosses. Beide Wasserflächen reichen teilweise in das Plangebiet hinein.

Der Denkmalschutz ist für diese schutzwürdigen Objekte in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden. Für diese Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz.

### 5.3 Kerngebiet

Die bebauten Flächen innerhalb des Plangebiets werden der bestehenden überwiegenden Nutzung entsprechend als Kerngebiet ausgewiesen. Auf Grund der dichten Baustruktur und des hohen Überbauungsgrades der Grundstücke ist überwiegend auf den Kerngebietsflächen eine Grundflächenzahl von 1,0 zulässig. Sie entspricht der Obergrenze des § 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). Die Festsetzung der geschlossenen Bauweise sowie der Geschosshöhen orientiert sich am Bestand der überwiegend zwei- bis viergeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung.

...

Im Bereich der gründerzeitlichen Straßenabschnitte Alte Holstenstraße und Weidenbaumsweg weicht die Festsetzung der Geschoßzahlen in einzelnen Fällen vom Bestand ab und orientiert sich an der Nachbarbebauung, mit der Zielsetzung, das Straßenbild räumlich zu schließen (Flurstücke 220, 224, 468, 2051 und 4564). Für das Flurstück 485 (Alte Holstenstraße 78) wird unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen mit der Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen eine Baumassenreduzierung in Kauf genommen, um den bisherigen Maßstab des historischen Stadtbildes zu bewahren. Es ist ausdrückliche Absicht des Bebauungsplans, diese besondere städtebauliche Situation des historischen Ortskerns, der durch eine niedrigere Bebauung geprägt ist, zu erhalten. Diese Festsetzung steht den Interessen der Grundeigentümer an einer höheren Ausnutzbarkeit des Grundstücks entgegen. Das vorhandene höhere Gebäude hat Bestandsschutz.

Im rückwärtigen Bereich des Flurstücks 487 (Alte Holstenstraße 80) wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung die Geschoßzahl von zwei auf ein Geschoß reduziert und ein Flachdach festgesetzt. Diese Änderung der Ausweisungen wurde vorgenommen, um die Belichtung der Wohnung im ersten Obergeschoß auf dem Flurstück 485 (Alte Holstenstraße 78) zur Südwestseite hin stärker zu berücksichtigen. Dies entspricht auch der Zielsetzung, das Wohnen im Zentrumsbereich zu erhalten. Die Festsetzung eines Flachdachs wurde auf Grund einer Einwendung im Rahmen der durchzuführenden Beteiligung der Betroffenen auf die westliche Teilfläche des rückwärtigen Grundstücksbereichs beschränkt. Eine ausreichende Belichtung der Gebäudes Alte Holstenstraße 78 bleibt dabei gewährleistet.

Durch diese geringfügigen Änderungen der Planausweisungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der Betroffenen wurde beachtet.

Die Bebauung auf den Flurstücken 484 bis 489 ist zur Alten Holstenstraße giebelständig auszurichten. Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4). Mit der giebelständigen Bebauung soll der historisch gewachsenen Baustruktur in der Umgebung des Schlosses und des Sachsentors entsprochen werden. Die Festlegung der Dachneigung berücksichtigt die überwiegend vorhandenen Dachformen.

Wohnungen sind gemäß § 2 Nummer 2 oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig, um im Kerngebiet der Wohnnutzung als wesentlichem Bestandteil des Nutzungsgefüges im Zentrumsbereich Rechnung zu tragen.

Die Durchgänge der Gebäude Weidenbaumsweg 13 und 19 auf den privaten Flurstücken 4564 und 5373 werden dem Bestand entsprechend mit einer Breite von 4 m bzw. 2,5 m und einer lichten Höhe von 3,3 m bzw. 2,4 m festgesetzt. Damit soll langfristig der Zugang zum sog. "Suhrhof" (Hof mit Gaststätten und Läden) gesichert werden. Die im Plan als Baulinie festgesetzten Auskragungen am Weidenbaumsweg und der Serrahnstraße entsprechen mit einer lichte Höhe von 3,6 m bzw. 3,2 m dem Bestand.

Nach § 2 Nummer 3 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 Kerngebietenutzung durch die vorgenannten Betriebsformen entgegenzuwirken. Es ist erklärte planerische Zielsetzung, das Nutzungsgefüge des Milieubereichs Sachsentor (Fußgängerzone) mit den angrenzenden Geschäftsbereichen zu erhalten und zu stärken und nicht durch städtebaulich unerwünschte Nutzungen wie Spielhallen, Sex-Video-Kinos, Sex-Shops und dgl. zu unterlaufen.

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 mindern. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge in diesem auch der Wohnnutzung dienenden Gebiet 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, insbesondere durch Spielhallen, stellt einen Verlust für den Einkaufsbereich dar. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einrichtungen ist auch dadurch gegeben, daß Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Nutzer. 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. Bestehende Anlagen werden von der Regelung nicht betroffen.

Werbeanlagen an Fassaden sind gemäß § 2 Nummer 5 nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig. Diese Festsetzung entspricht § 5 der Sachsentorverordnung. Sie wurde auf das gesamte Gebiet übertragen, um dem Charakter des als Einheit anzusehenden Gebiets zu entsprechen.

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sowie die Brücke Serrahn/Alte Holstenstraße werden dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Die innerhalb der Straßenflächen stehenden Bäume sollen erhalten bleiben. Eine Umgestaltung der Alten Holstenstraße zur Fußgängerzone ist vorgesehen.

### 5.5 Grünflächen

Die parkartig angelegte Uferzone auf der Nordseite der Alten Holstenstraße (Blickbeziehung zum Schloß) mit dem Fachwerkhaus Alte Holstenstraße 75 ist stadtbildprägend und wird dem Bestand entsprechend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen.

### 5.6 Schutz der Bäume und Sträucher

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume 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). In Ergänzung dieser Vorschrift ist bestimmt, daß für die nach der Planzeichnung anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher südlich der Alten Holstenstraße am Serrahn einheimische Gehölze zu verwenden sind, die der grünräumlichen und stadtgestalterischen Situation im Uferbereich gerecht werden (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung erfolgte, weil die Bäume und Sträucher im Uferbereich des Serrahn von besonderer stadtgestalterischer Bedeutung sind. Sie werten insbesondere die Bebauungsrückseite Alte Holstenstraße auf und beleben und akzentuieren die Uferbereiche am Serrahn. Darüber hinaus sind sie von ökologischer und kleinklimatischer Bedeutung.

Die beiden Bäume auf dem Flurstück 225 (Ernst-Mantius-Straße 4) im Uferbereich der Oberbille (sog. "Schloßteich") werden mit einem Erhaltungsgebot belegt. Sie gehören zu einer Baumgruppe, die insbesondere die vorwiegend überbaute westliche Uferseite gliedert und betont. Zudem sind sie Teil des stadtgestalterisch bedeutenden Ensembles der "grünen" Uferzone des sog. "Schloßteichs".

...

Die Festsetzung in § 2 Nummer 6 wurde in Erweiterung der städtebaulichen 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), getroffen.

#### 5.7 Wasserflächen

Die Wasserflächen der Oberbille (sog. "Schloßteich", Flurstück 3582) und des Serrahn (Flurstück 3829) werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Plan übernommen. Die Böschungs- bzw. Uferflächen westlich des Flurstücks 478 (Alte Holstenstraße 64) sowie westlich der Flurstücke 483, 484, 487, 488 und 489 (Alte Holstenstraße 72 - 76, 80 - 84) sind in die Wasserflächen einbezogen worden, da sie zum Überflutungsbereich gehören.

Mit der Kennzeichnung einer vorgesehenen Steganlage über dem Gewässer entlang des Nordufers des Serrahn wird das Ziel verfolgt, das Ufer zwischen Serrahnbrücke und Kornwassermühle für die Öffentlichkeit begehbar und erlebbar zu machen sowie die Bereitschaft zur Gestaltung und Attraktivierung der wasserbezogenen Gebäuderückseiten der Alten Holstenstraße zu steigern. Voraussetzung für die Realisierung ist ein detailliertes Baukonzept unter Beteiligung der Grundeigentümer der am Steg liegenden Grundstücke. Für die Fortführung der Steganlage an eine öffentliche Verkehrsfläche wird ein Gehrecht auf dem Flurstück 489 (Alte Holstenstraße 84) festgesetzt. Das Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7).

## 5.8 Bahnanlagen

Die nordwestlich der Straße Am Bahnhof durch kleine Einzelhandelsbetriebe genutzte Ladenzeile befindet sich ebenso wie die Böschung des ehemaligen Bahndamms und ein derzeit als Stellplatzanlage genutzter Teil des Bahndamms im Eigentum der Deutschen Bundesbahn und ist als Bahnfläche festgestellt. Der Bereich wird in das Plangebiet mit einbezogen und als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen. Der stadtbildprägende, schützenswerte Baumbestand im Böschungsbereich soll - soweit möglich - erhalten werden.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Durch den Bebauungsplan Bergedorf 86 werden die Festsetzungen folgender Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Bergedorf 27 vom 26. Juni 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 125) und
- Baustufenplan Bergedorf vom 5. Februar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37).

Die vorgesehene Fußgängerbrücke entlang des Nordufers des Serrahn ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Für die Realisierung ist eine Genehmigung nach § 15 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16) erforderlich.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 35 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 12 600 m<sup>2</sup>, für Wasserflächen etwa 5 250 m<sup>2</sup> und für eine Parkanlage etwa 350 m<sup>2</sup> benötigt.

Kosten werden für den Bau einer Steganlage am Nordufer des Serrahn entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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