

Begründung

zum Bebauungsplan Lohbrügge 75

Archiv

1. Verfahrensablauf

20. Juni 1984

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 3/80 vom 30. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 929) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 1. August 1980 und vom 20. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1242, 1983 Seite 1069) 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 Siebenundvierzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer Feuerwache und einer Polizeiwache für Bergedorf-Lohbrügge sowie für die Erweiterung der vorhandenen Park- und Ride-Anlage geschaffen werden. Bei der Außengestaltung und der Baudurchführung sollen landschaftspflegerische Belange Berücksichtigung finden.

4. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebiets werden gegenwärtig als Park- und Ride-Anlage, für Wohnbebauung und als Versorgungsflächen (Gleichrichterwerk der Deutschen Bundesbahn) genutzt. Auf dem Flurstück 4078 befindet sich eine Tankstelle. Die Flächen nördlich der Wohnbebauung sind für eine Nutzung als Abstellfläche für Kraftfahrzeuge provisorisch hergerichtet worden.

Im mittleren Plangebiet verläuft eine unterirdische Abwasserleitung in west-östlicher Richtung.

Außerdem ist im Plangebiet erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Polizei- und Feuerwache

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind die Flurstücke 669, 671 und 668 als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen und für die Errichtung einer zentralen Polizei- und Feuerwache für Bergedorf und Lohbrügge vorgesehen. Die Zusammenfassung von Feuerwehr und Polizei auf einer gemeinsamen Fläche hat den Vorteil, daß die Einrichtungen teilweise von beiden genutzt werden können. Das jetzige Gebäude der Berufsfeuerwehr Bergedorf an der Chrysanderstraße ist zu klein und in der funktionellen Anordnung der Räume unzureichend. Außerdem entspricht die verkehrliche Anbindung der Feuerwehr nicht mehr heutigen Erfordernissen. Aus diesen Gründen ist ein neuer zentraler, verkehrsgünstiger Standort notwendig geworden, von dem aus sowohl Lohbrügge als auch Bergedorf auf kurzem Wege erreicht werden können. Damit wird auch der Zielsetzung der Hamburger Polizeireform gefolgt, die Verwaltungsarbeit der Polizei

zu konzentrieren und zugleich mehr Beamte für den Dienst auf der Straße einsetzen zu können. Die im Plangebiet ausgewiesene Fläche bietet nach Abwägung aller Belange die günstigsten Voraussetzungen, um Einsätze von Polizei und Feuerwehr optimal und ohne lange Anfahrten lenken zu können. Vorgesehen ist ein zweigeschossiger Baukörper, der den funktionellen Anforderungen an den Betriebsablauf der geplanten Polizei- und Feuerwehreinrichtung Rechnung trägt. Über das Baugenehmigungsverfahren soll gesichert werden, daß die Aufenthalts- und Ruheräume von Polizei- und Feuerwehrbediensteten in den geplanten Gebäuden so angeordnet werden, daß diese in lärmabgewandten Bereichen eingerichtet werden. Maßgeblich hierfür sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

Auf dem südwestlichen Grundstücksteil sollen Stellplatzflächen sowie eine kleine für Übungszwecke der Bediensteten dienende Sportfläche angelegt werden. Die Wartung der Dienstfahrzeuge erfolgt in der Fahrbereitschaft Harburg.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Im mittleren Planbereich wurde zur Sicherung der bestehenden drei- und viergeschossigen Wohnbebauung allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diese Nutzungsart wurde auch die auf dem Flurstück 4078 vorhandene Tankstelle einbezogen. Der hier ansässige Betrieb, der im Rahmen von Straßenbaumaßnahmen an diese Stelle verlegt wurde, ist nach § 2 Nummer 1 für allgemein zulässig erklärt worden. Durch die Festlegung der eingeschossig überbaubaren Fläche wird eine Ausweitung der Nutzung im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung begrenzt. Im übrigen wird durch die verringerte Festlegung der gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 zulässigen Maße der baulichen Nutzung für das gesamte

allgemeine Wohngebiet erreicht, daß keine zusätzlichen Baulichkeiten entstehen. Dies ist insbesondere für die Erhaltung der Blockinnenflächen der mehrgeschossigen Bebauung bedeutsam.

5.3 Parkbauwerk

Der ermittelte Park- und Ride-Bedarf am Bergedorfer Bahnhof liegt gegenwärtig bei 500 Parkplätzen und wird durch 300 Parkplätze auf Flächen südlich des Plangebiets und durch 200 Parkplätze in dem vorhandenen Parkbauwerk gedeckt. Langfristig ist eine Erweiterung dieses Angebots um ca. 80 Plätze auf einer Fläche südwestlich des Gleichrichterwerks vorgesehen. Diese Parkplätze sollen auch als Ersatz für die auf den Flächen der Polizei und Feuerwehr aufzugebenden Parkplätze dienen. Darüber hinaus gehender zukünftiger Bedarf muß außerhalb des Plangebiets untergebracht werden. Der Bebauungsplan weist im südlichen Planbereich entsprechend dem Bestand ein als Park- und Ride-Anlage genutztes eingeschossiges Parkbauwerk mit Dachstellplätzen als "Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" aus. Die gleiche Ausweisung wurde auch für die vorgesehene Erweiterung der Park- und Ride-Anlage getroffen. Durch die Festsetzungen in § 2 Nummer 2 soll sichergestellt werden, daß der neue Teil des Parkbauwerks dem vorhandenen Parkbauwerk höhenmäßig angeglichen wird. Die Zufahrt ist so vorgesehen, daß sie durch das Kellerparkdeck der vorhandenen Parkanlage geführt wird. Im Bereich des Gleichrichterwerks führt die Zufahrt durch ein überdachtes eingeschossiges Bauteil, so daß auf Grund der Geländehöhe ein geschlossenes Parkbauwerk entsteht, das für die benachbarte Wohnnutzung einen weitgehenden Lärmschutz bildet.

5.4 Lärmschutzmaßnahmen

Die bestehende und durch den Straßenverkehrslärm auf der Bergedorfer Straße und dem Sander Damm vorbelastete Situation des Plangebiets wird durch den Bau der Polizei- und Feuerwehreinrichtungen nicht so beeinträchtigt, daß daraus nennenswerte zusätzliche und für die bestehende Bebauung unzumutbare Lärmbelastungen zu erwarten sind. Auf Grund der vorgesehenen Gebäudeanordnung auf der Gemeinbedarfsfläche werden die Einsatzfahrzeuge in Richtung Sander Damm ausfahren. Monatlich ist im Durchschnitt mit 10 Einsätzen der Polizei und mit 150 Einsätzen der Feuerwehr in der Zeit von 20.00 Uhr bis 7.00 Uhr unter Einsatz der Sonderrechte (Martinshörner) zu rechnen. Nachts ist in südlicher Richtung durchschnittlich nur ein Einsatz zu erwarten. Um die angrenzenden Wohngebäude vor den Lärmauswirkungen der im Alarmfall ausrückenden Einsatzfahrzeuge zu schützen, werden die Ampelanlagen der Kreuzungen Bergedorfer Straße/Sander Damm/Johann-Meyer-Straße durch die Einsatzleitung beeinflusst. Die Ampeln werden dann für alle Fahrzeuge auf rot geschaltet, so daß die Einsatzfahrzeuge ohne Einschalten der sog. Martinshörner ausrücken können.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Die Bergedorfer Straße und der Sander Damm als Hauptverkehrsstraßen begrenzen das Plangebiet nach Westen und Norden. Sie sind ihrer Bedeutung als Hauptverkehrsweg nach Hamburg und Lohbrügge entsprechend nahezu unverändert in den Bebauungsplan übernommen worden. Das gilt auch für die Johann-Meyer-Straße und die Fußwegverbindung zwischen der Bergedorfer Straße und der Johann-Meyer-Straße. An der Bergedorfer Straße sowie in Teilbereichen des Sander Damms und der Johann-Meyer-Straße sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Der Ausschluß von Gehwegüberfahrten erfolgte unter Abwägung der verkehrlichen Erfordernisse sowie der funktionellen Anforderungen an den Betriebsablauf der geplanten Polizei- und Feuerwache. Diese Maßnahme dient auch Belangen des Lärmschutzes.

5.6 Fläche für Versorgungsanlagen

Zwischen der mehrgeschossigen Wohnbebauung und den das südliche Plangebiet begrenzenden Bahnanlagen steht ein Gleichrichterwerk der Deutschen Bundesbahn. Diese Anlage ist für den S-Bahn-Betrieb erforderlich. Die Zufahrt zum Gleichrichterwerk erfolgt über den südlich angrenzenden Fußweg.

5.7 Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

Zur optischen Abschirmung und gestalterischen Ausbildung der Nahtstelle zwischen Wohnbebauung und Gemeinbedarfsfläche soll ein Grünstreifen dienen. Dazu ist auf der Gemeinbedarfsfläche ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt worden. Es wird auf der Wohnbaufläche unter Berücksichtigung des vorhandenen Bewuchses durch Erhaltungsgebote für einzelne Bäume und für Strauchgruppen ergänzt. Darüber hinaus wird im Baugenehmigungsverfahren für die Bauten der Polizei und der Feuerwehr die Errichtung einer Einfriedigungsmauer entlang der südlichen Stellplatzanlage und der Sportfläche sowie die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Bereich der südlichen Stellplatzfläche sichergestellt; zwei auf dieser Stellplatzfläche vorhandene Eichen sind durch Erhaltungsgebote gesichert.

Entlang der Bergedorfer Straße wurde das Anpflanzungsgebot auf der Gemeinbedarfsfläche weitergeführt. Hier soll durch das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ein Ausgleich für die im Rahmen des Neubaus der Gemeinbedarfseinrichtungen zu beseitigenden Bäume geschaffen werden. Das Anpflanzungsgebot muß vor dem Sander Damm enden, damit ein aus verkehrssicherheitlichen Gründen notwendiger freier Blick auf die beampelten Kreuzungen erhalten bleibt.

Der vorhandene schützenswerte Baum- und Strauchbestand im südöstlichen Bereich der Wohnbaufläche sowie der überwiegende Anteil des wertvollen Baumbestands westlich und südlich des neu ausgewiesenen Parkbauwerks sind durch Erhaltungsgebote gesichert worden. Zum Schutz des Wurzelbereichs der Bäume südlich des neuen Parkbauwerks soll zwischen der unteren Plattform des Gebäudes und dem Geländeniveau eine Stützmauer gebaut werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um:

- Teilbebauungsplan TB 600 vom 16. Juni 1959
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 87)
- Teilbebauungsplan TB 70 vom 17. November 1953
(Amtlicher Anzeiger Seite 1205)
- Baustufenplan Lohbrügge vom 5. Februar 1957
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 37).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 33 200 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 500 m², für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Parkbauwerke) etwa 7 600 m² (davon neu etwa 2 900 m²), für Versorgungsflächen etwa 800 m² und für Gemeinbedarfsflächen etwa 8 300 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für öffentliche Zwecke benötigte Flächenanteile noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Hochbaumaßnahmen für Polizei und Feuerwehr einschließlich der zugehörigen Stellplätze und Außenanlagen, die Erweiterung des Parkbauwerks und für Ersatzpflanzungen von Bäumen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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