

Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Städtebaulicher Vertrag

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110
- Glasbläserhöfe II -

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt Bergedorf,
Wentorfer Straße 38,
21029 Hamburg

nachstehend Bezirksamt genannt



nachstehend Vorhabenträger genannt.

Verteiler

Vorhabenträger

Bezirksamt Bergedorf, SL 20, SL 22, 27, 30
Bezirksamt Bergedorf, MR 2
Bezirksamt Bergedorf, WBZ 2
Bezirksamt Bergedorf, WBZ 4

Bezirksamt Bergedorf, RA
Bezirksamt Bergedorf, GS/SDZ
Bezirksamt Bergedorf, SC
Bezirksamt Bergedorf, D4-G zum Scannen
und Verteilen nach Vertragsabschluss

Abkürzungen

B/SL – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
B/MR – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des Öffentlichen Raums
B/WBZ2 – Bezirksamt Bergedorf, Bauprüfung
B/WBZ4 – Bezirksamt Bergedorf, Naturschutz
B/GS/SDZ – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Grundsicherung und Soziales
B/SC – Bezirksamt Bergedorf, SmartCity

§ 1

Vertragszweck

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der Flurstücke 7640, 7641, 7646 und 7647 der Gemarkung Bergedorf, belegen zwischen Weidenbaumsweg und Schleusengraben. Der Vorhabenträger beabsichtigt, auf dieser 3.380 m² umfassenden Fläche Geschosswohnungsbau anzusiedeln. Der Wohnungsbau wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“.
- (2) Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Bezirksamt beabsichtigt, für die Vorhabenfläche das erforderliche Planungsrecht durch Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Bergedorf 110 zu schaffen. Der Stadtentwicklungsausschuss der Bezirksversammlung Bergedorf hat dem Verfahren im Grundsatz zugestimmt. Das Bezirksamt beabsichtigt, vor der öffentlichen Auslegung einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zu fassen. Das Bezirksamt hat den Bebauungsplanentwurf mit den Trägern öffentlicher Belange im Einleitungsgespräch diskutiert und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs durchgeführt.
- (3) Die Vorhabenfläche ist im Eigentum des Vorhabenträgers.
- (4) Bebauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in der Anlage 1, die Bestandteil des Vertrags ist, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (5) Dieser Vertrag dient der Umsetzung von wohnungsbaupolitischen und städtebaulichen Zielen Hamburgs. Zudem wird vereinbart, dass der Vorhabenträger Kosten und sonstige Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen übernimmt, die Hamburg als Voraussetzung oder als Folge der Bauvorhaben entstehen und die in diesem Vertrag ausdrücklich geregelt sind.
- (6) Die bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und – diese ergänzend – nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs. Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen durch die Vorhabenträger zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.
- (7) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein. Für Schäden, die durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehen, haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebiets und der Vorhabenfläche, als Anlage 1,
- b) der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 mit Verordnungstext samt Anlage und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung, als Anlage 2,
- c) der Funktionsplan, als Anlage 3,

§ 3

Erschließung

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Kosten für den Anschluss an das Schmutzwassersiel zu tragen und einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Hamburger Stadtentwässerung abzuschließen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Oberflächenentwässerung entsprechend dem Bebauungsplan auf eigene Kosten zu planen und entsprechend dem mit B/MR abgestimmten Entwässerungskonzept zu bauen.
- (3) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Vorhabengebietes innerhalb der unter § 1 (1) genannten Flurstücke eine Baulast für das Flurstück 7639 der Gemarkung Bergedorf zum Zwecke der Befahrung durch Anlieger zu bewilligen. Die Eintragung muss erfolgen bis zur Einreichung von Anträgen auf Erteilung eines Bauvorbescheids oder Bauantrags auf der Vorhabenfläche.

§ 4

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vorhabengebiet mindestens 72 Wohneinheiten zu errichten. (B/WBZ2)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für mindestens 30 % der auf den Flurstücken 7643 und 7644¹ bereits errichteten und auf den Flurstücken 7640, 7641, 7646 und 7647 noch zu errichtenden Geschosswohnungen öffentliche Fördermittel zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum einzusetzen und zur Erlangung der Mittel einen dem Grunde nach (vorbehaltlich verfügbarer Mittel) genehmigungsfähigen Antrag zu stellen. Der Anteil von 30 % ist innerhalb der Vorhabenfläche zu realisieren. Die Nachweise der öffentlichen Förderung sind vor Baubeginn beim Bezirksamt (B/SL) einzureichen.
- (3) Mindestens 15 der Wohnungen nach Absatz 2 sind mit einer WA-Bindung für vordringlich wohnungssuchende Personen vorzusehen. (B/GS/SDZ)
- (4) Die Absätze 2 und 3 stehen unter dem Vorbehalt der Förderzusage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank.

§ 5

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

- (1) Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von brütenden Vögeln, der erheblichen Störung dieser Arten in der Brut- und Aufzuchtzeit sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten darf die Baufeldräumung (insbesondere Rodung von Gehölzen) nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres erfolgen. Diese Maßgabe entfällt, wenn vor der Rodung die Gehölze auf aktuelle Anwesenheit von brütenden Vögeln überprüft werden und keine vorhanden sind.
- (2) Im Mischgebiet sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. (B/WBZ 4)

¹ Hinweis: Die Flurstücke 7643 und 7644 liegen südlich der Vorhabenfläche; hier wurden bereits 94 Wohneinheiten errichtet, die auf die Quote der mit öffentlichen Mitteln geförderten Wohnungen anzurechnen sind.

- (3) Im Mischgebiet sind mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen. (B/WBZ 4)
- (4) Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch – unter Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen – oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen. (B/WBZ 4)
- (5) Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder mit Sträuchern auszuführen. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie abgepflanzt werden. (B/WBZ 4)
- (6) Die Maßnahmen nach den Absätzen 2 bis 5 sind innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung der auf den jeweiligen Grundstücken errichteten Wohngebäude vorzunehmen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Bezirksamt (B/WBZ 4) innerhalb von 3 Monaten anzuzeigen.

§ 6

Stellplätze

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchschnitt mindestens 0,55 Pkw-Stellplätze für Wohnungen ohne WA-Bindung und mindestens 0,2 Pkw-Stellplätze für Wohnungen mit WA-Bindung in Tiefgaragen zu errichten. (B/WBZ 2)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchschnitt mindestens 0,1 Pkw-Stellplätze je Wohnung für Besucher auf der Vorhabenfläche vorzuhalten. (B/WBZ 2)
- (3) Der Vorhabenträger wird prüfen, ob er im Umfeld der Vorhabenfläche ein CarSharing-Angebot über einen Kooperationspartner oder ein vergleichbares Angebot einrichten kann. Sofern ein solches Angebot nicht eingerichtet werden kann, wird der Vorhabenträger den Schriftwechsel, aus dem seine entsprechenden Anstrengungen hervorgehen, dem Bezirksamt vorlegen. (B/SC)
- (4) Die Anordnung von Fahrradstellplätzen im Freien ist unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Kriminalprävention in Abstimmung mit der Kriminalpolizei [REDACTED] vorzunehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anordnung entsprechend der Abstimmung vorzunehmen.

§ 7

Ressourcenarme Wärmeversorgung

Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind die neu zu errichtenden Gebäude an das für die Glasbläserhöfe I und das Quartier Am Güterbahnhof vorhandene Nahwärmenetz anzuschließen.

§ 8

Öffentlicher Kinderspielplatz

Durch die neue Wohnbebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielflächen ausgelöst. Der Vorhabenträger wird für den Neubau des öffentlichen Kinderspielplatzes im Bereich Schilfpark insgesamt 28.457,30 Euro zur Verfügung zu stellen. Der Betrag ist dem Bezirksamt bis zur Erteilung einer Vorweggenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuchs zur Verfügung zu stellen, spätestens aber bis zu dem Tag, an dem der Bebauungsplan als Verordnung

festgestellt wird. Anstelle der Regelung nach Satz 3 ist der Vorhabenträger berechtigt, den Betrag über 28.457,30 Euro zuzüglich einer Verzinsung von 4 % p.a. nach Fertigstellung des Kinderspielplatzes dem Bezirksamt zur Verfügung zu stellen. Der Vorhabenträger informiert das Bezirksamt innerhalb von 2 Wochen nach Zustimmung der Bezirksversammlung zum Bebauungsplanentwurf, ob er die Zahlung nach Satz 3 oder nach Satz 4 vornehmen wird. Kontoverbindung und Verwendungszweck werden dem Vorhabenträger noch mitgeteilt.
(B/MR)

§ 9

Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Parkanlage und Baugebieten

Die Grenzen zwischen den öffentlich nutzbaren Flächen (Flurstücke 7645 und 7648) und den privat nutzbaren Flächen innerhalb der Vorhabenfläche sind als gemauerte bzw. begrünte Sockel sowie Hecken (auch in Kombination) auszubilden.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Falle einer Übereignung der Grundstücke oder von Grundstücksteilen den Rechtsnachfolgern als Gesamtschuldner die Verpflichtungen dieses Vertrags aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Zu diesem Zweck wird der Vorhabenträger bei Regelung der Rechtsnachfolge dem Bezirksamt (B/SL) eine entsprechende Verpflichtung der Rechtsnachfolger vorlegen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, dem Bezirksamt (B/SL) etwaige Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum anzuzeigen. Der Vorhabenträger haftet dem Bezirksamt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit das Bezirksamt ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Das Bezirksamt wird den Vorhabenträger aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn er die Weitergabepflicht nach Absatz 1 Satz 1 erfüllt hat.
- (3) In die späteren Baugenehmigungen wird jeweils ein Hinweis auf diesen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. (B/WBZ2)

§ 11

Vertragsstrafe; Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

- (1) Verletzt der Vorhabenträger eine der ihm nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann das Bezirksamt, nachdem es den Vorhabenträger in Verzug gesetzt hat, eine Vertragsstrafe von ihm fordern und zwar
 - bis zu 250.000 Euro je nicht gebauter Wohnung bei Verstoß gegen § 4 (1),
 - bis zu 100.000 Euro je nicht geförderter Wohnung bei Verstoß gegen § 4 (2),
 - bis zu 50.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 4 (3),
 - bis zu 25.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (1),
 - bis zu 100.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (2) bis (5),
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (6),
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (1) und (2) je fehlendem Stellplatz,
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (3)
 - bis zu 5.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (4),

- bis zu 250.000 Euro bei Verstoß gegen § 7,
- bis zu 50.000 Euro bei Verstoß gegen § 9,
- bis zu 250.000 Euro bei Verstoß gegen § 10.

Andere Maßnahmen werden dadurch nicht berührt. Das Bezirksamt behält sich vor, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Wege der Ersatzvornahme nach dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz durchzusetzen.

- (2) Der Vorhabenträger unterwirft sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 12

Auflösende Wirkung, Rücktrittsrecht

- (1) Wird der Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, wie er zur Zeit des Vertragsabschlusses vorliegt, in Punkten geändert, die Gegenstand dieses Vertrages sind oder sein müssen, werden die Vertragsparteien erforderliche Vereinbarungen zur Anpassung treffen.
- (2) Weicht der in Kraft getretene Bebauungsplan nur unwesentlich von diesem städtebaulichen Vertrag ab, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren, richten sich die vom Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans.
- (3) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.

§ 13

Haftungsausschluss

- (1) Der Vertrag unterstützt die Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamts für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte der Beschluss über den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Falls Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO ganz oder teilweise aufgehoben werden, werden die Vertragspartner im

Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Falls der Bebauungsplan ganz oder teilweise aufgehoben werden sollte, werden dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen nicht erstattet.

§ 14

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten einschließlich der Planungskosten, soweit diese Kosten vom Vorhabenträger beauftragt oder schriftlich freigegeben worden sind.
- (2) Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands zahlt der Vorhabenträger an das Bezirksamt 2.500 Euro. Der Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages fällig. Er ist auf das Konto [REDACTED] zu überweisen. Als Verwendungszweck ist die Referenz [REDACTED] (ohne weitere Zusätze) anzugeben.

§ 15

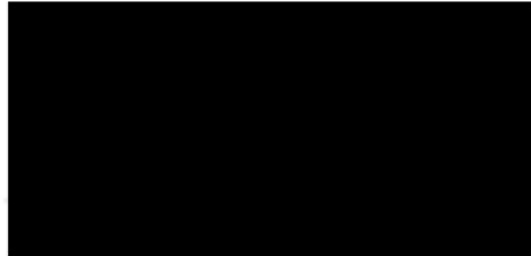
Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag wird in zweifacher Ausfertigung unterzeichnet. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.
- (4) Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszulegen und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
- (5) Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (6) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

Hamburg, den
Der Vorhabenträger



Hamburg, den *02.02.2018*
Für das Bezirksamt:
Der Bezirksamtsleiter





Grenze des Geltungsbereichs der
Bebauungsplanänderung sowie der Vorhabenfläche



Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
Bergedorf 110



V e r o r d n u n g

zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) sowie § 1 und § 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006, (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110 vom 25. März 2013 (HmbGVBl. S. 133) wird wie folgt geändert:

- (1) Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110“ wird der Verordnung hinzugefügt.
- (2) In § 2 wird folgende Nummer 27 angefügt:
„27. Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gilt:

27.1 Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird in der niedergelegten zeichnerischen Darstellung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110 die Festsetzung „Gewerbegebiet“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert.“

- 27.2 Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- 27.3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 18,8 m über der festgesetzten Geländeoberfläche.
- 27.4 Für das Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,65 als Höchstmaß festgesetzt.
- 27.5 An den zu den Flurstücken 5628, 7639 und 7648 der Gemarkung Bergedorf ausgerichteten Fassaden von Wohngebäuden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 27.6 Im Mischgebiet sind mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
- 27.7 Im Mischgebiet sind mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen.
- 27.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bergedorf 110 bestehen.“

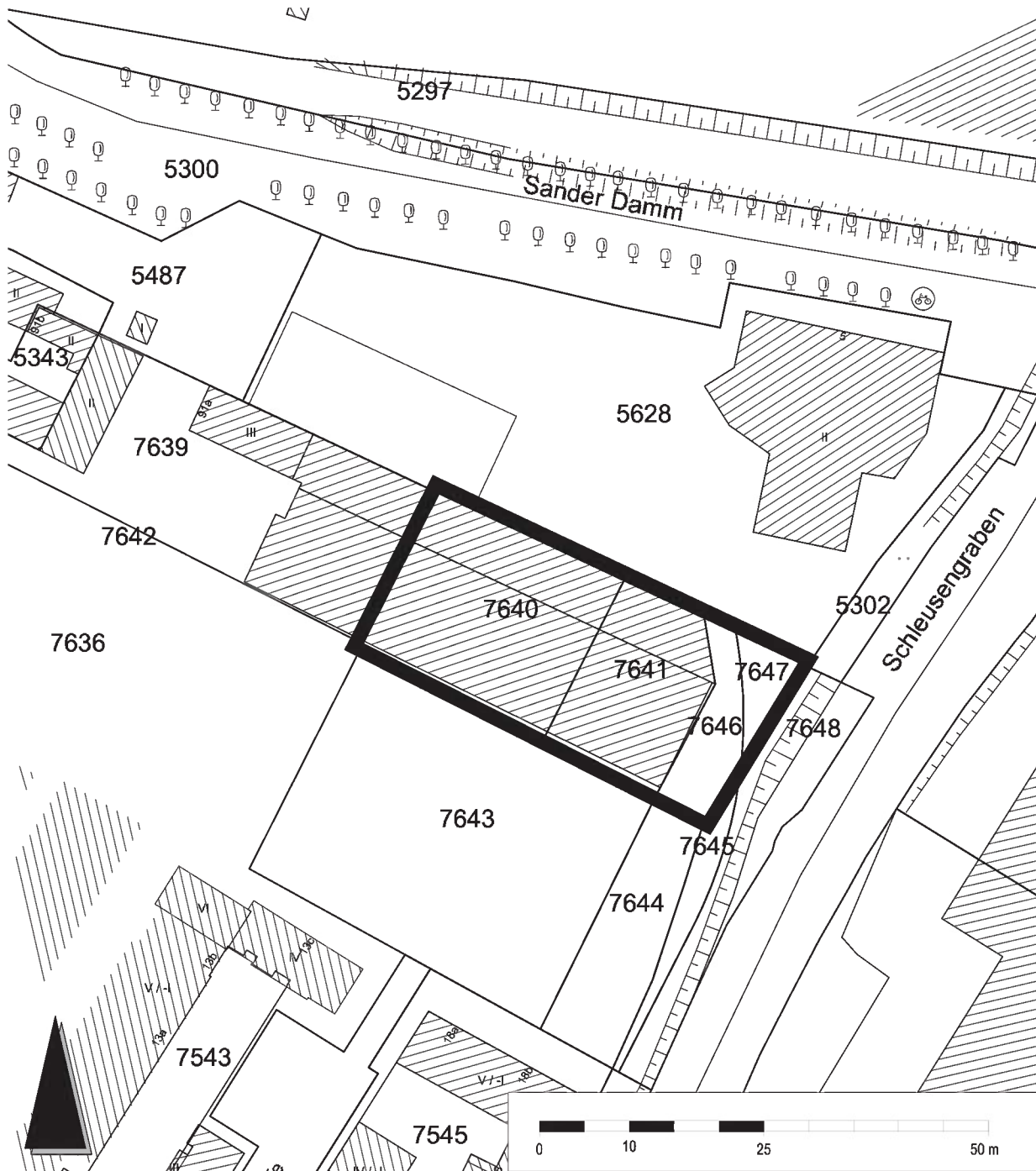
§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, kann sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der
Bebauungsplanänderung

F R E I E U N D H A N S E S T A D T H A M B U R G



**Bebauungsplan-Entwurf
Änderung Bergedorf 110**

Stand: 25.10.2017

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Bergedorf

Ortsteil 408

Begründung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110
- Glasbläserhöfe II -

Entwurf

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Stand: 19. Dezember 2017

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	4
3.2	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Bodenverunreinigungen	4
3.2.3	Kampfmittelverdacht	4
3.2.4	Baumschutz	4
3.2.5	Artenschutz	4
3.2.6	Bindung an städtebaulichen Vertrag	5
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	5
3.3.1.1	Wohnungsbauprogramm 2017	5
3.3.1.2	Gewerbeflächenkonzept Bezirk Hamburg-Bergedorf 2012	5
3.3.1.3	Übergeordnetes Strukturkonzept „Lebensader Schleusengraben“	5
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	6
3.4	Erfordernis einer Umweltprüfung	6
3.5	Angaben zum Bestand	6
4	Planinhalt und Abwägung	7
4.1	Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung	7
4.2	Art der baulichen Nutzung	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	11
4.5	Erschließung	11
4.6	Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm	12
4.7	Bodenschutz / Altlasten, Grundwasserschutz	14
4.8	Ver- und Entsorgung, Energiewirtschaftliches Konzept	14
4.9	Oberflächenentwässerung	14
4.10	Artenschutz	15
4.11	Belange von Natur und Landschaft	15
5	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
6	Änderungen bestehender Pläne	18
7	Flächen- und Kostenangaben	18
7.1	Flächenangaben	18
7.2	Kostenangaben	18

1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Bergedorf 110 vom 25.03.2013 sind die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Teils der Schleusengrabenachse geschaffen worden. Hauptzielsetzung war die Schaffung von Wohnraum und von Arbeitsplätzen in einem Mischgebiet zwischen Weidenbaumsweg und Schleusengraben sowie die Entwicklung einer Wegeverbindung entlang des Gewässers. Ein Großteil des Mischgebietes mit der Bezeichnung „Glasbläserhöfe“ ist inzwischen städtebauliche neu geordnet und mit Wohngebäuden und Gewerbehöfen bebaut.

Entlang des Sander Damms wurde ein Gewerbegebiet festgesetzt, da dort zum Zeitpunkt der Planaufstellung Gewerbebetriebe gesichert werden sollten. Inzwischen hat sich dort die Situation insofern verändert, als dass ein größerer Gewerbebetrieb den Standort am Schleusengraben verlassen hat und eine gewerbliche Nachfolge angesichts der rückwärtigen Lage nicht realistisch ist. Die gewerblichen Nutzungen konzentrieren sich damit heute auf den Sander Damm und auf Flächen unmittelbar am Weidenbaumsweg.

Vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen und der weiterhin hohen Nachfrage nach Wohnbauflächen im Bezirk Bergedorf soll das Mischgebiet des Bebauungsplans Bergedorf 110 zulasten einer Teilfläche des Gewerbegebiets in Richtung Norden ausgeweitet werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

Die Änderung des Bebauungsplans wurde in einem Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung vorlagen.

Das Planverfahren wurde durch frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet, so dass nach § 245c Absatz 1 in Verbindung mit § 233 Absatz 1 BauGB noch die bis dahin geltenden Vorschriften des BauGB angewendet wurden. Die öffentliche Auslegung erfolgte aufgrund der Bekanntmachung vom XX. XX 20XX (Amtl. Anz. S. XX).

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. 485) stellt den Bereich der Änderung als „Gemischte Baufläche“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm (LAPRO) vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Bereich der Änderung das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dar.

Entlang der östlichen Grenze sind die Milieus „Parkanlage“ sowie „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Der Bereich der Änderung grenzt hier an die Landschaftsachse des Schleusengraben.

In der Arten- und Biotopschutzkarte ist im Bereich der Änderung der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt.

3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Bergedorf 110 vom 25. März 2013 (HmbGVBl. S. 133) setzt für den Bereich der Änderung u.a. Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 und einer Gebäudehöhe von 16,5 m über der festgesetzten Geländeoberfläche (+4,7 m üNN) als Höchstmaß fest.

3.2.2 Bodenverunreinigungen

Der Bereich der Änderung liegt im Bereich des Grundwasserschadens 8028-G003, einem LCKW-Schaden (leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe) im ersten Grundwasserleiter unterhalb etwa -10 m üNN.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Bereich der Änderung des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.4 Baumschutz

Für den Geltungsbereich der Änderung gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359).

3.2.5 Artenschutz

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) zu beachten.

3.2.6 Bindung an städtebaulichen Vertrag

Für ein Bauvorhaben im Plangebiet bestehen konkrete Realisierungsabsichten. Mit dem Grundeigentümer wurde ein städtebaulicher Vertrag zur Sicherung der geplanten Maßnahmen geschlossen.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Wohnungsbauprogramm 2017

Der Planänderungsbereich ist im Bergedorfer Wohnungsbauprogramm 2017 als Potenzialfläche für insgesamt 70 vorwiegend öffentlich geförderte Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau enthalten. Hervorgehoben werden insbesondere die hohe Zentralität, die gute verkehrliche Anbindung und die (attraktive) Lage am Wasser.

3.3.1.2 Gewerbeflächenkonzept Bezirk Hamburg-Bergedorf 2012

Im Gewerbeflächenkonzept von 2012 befindet sich das Plangebiet innerhalb des ca. 17 ha großen Handlungsbereichs „Gerhard-Falk-Straße / Sander Damm / Dusiplatz / Weidenbaumsweg“. Die Flächen werden hinsichtlich des Branchenschwerpunktes als nicht signifikant und als untergenutzte Gewerbeflächen eingestuft: „Es handelt sich hierbei um alte, gewachsene Flächen ursprünglich v.a. produzierenden Gewerbes, die in den letzten Jahrzehnten einen Strukturwandel vollzogen haben. Hierbei sind vermehrt Dienstleistungen, aber auch Wohnnutzungen anstelle bzw. in direkte Nachbarschaft der Gewerbebetriebe verlagert worden.“ Als Handlungsschritt ist formuliert: „Ziel ist es, hier ein gemischt genutztes Stadtquartier zu schaffen (Wohnen und Arbeiten). Die untergenutzten Flächen und Brachflächen sollen einer hochwertigen Nutzung zugeführt werden. (...) Die Uferlagen sollen nach dem vorliegenden Konzept vorrangig Wohnnutzungen zugeführt werden, während am Weidenbaumsweg gewerbliche Nutzungen überwiegen.“

3.3.1.3 Übergeordnetes Strukturkonzept „Lebensader Schleusengraben“

Für die Gebiete entlang des Schleusengrabens wurde das übergeordnete Strukturkonzept „Lebensader Schleusengraben“ erarbeitet und im Rahmen der Masterplanung Schleusengärten so modifiziert, dass eine grüne Wegeverbindung vom Bergedorfer Zentrum bis in die Vier- und Marschlande sowie die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen, Mischgebiets- und Wohnnutzungen an den Gewässerrändern vorgesehen ist. Die durchgehende Rad- und Fußwegeverbindung verläuft unmittelbar an der Ostseite des Änderungsbereich im Übergang zum Schleusengraben.

Auf dem Strukturkonzept aufbauend wurde vom Bezirksamt Bergedorf das Wegekonzept „Schleusengraben“ entwickelt, das die Entwicklungen der Glasbläserhöfe als „ein gemischt genutztes Quartier mit unterschiedlichen Wohnformen, einer Schule, Handwerkerhöfen und sonstigen gewerblichen Nutzungen“ beschreibt.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Für die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 liegen folgende Untersuchungen zugrunde:

- Erschließungs- / Entwässerungskonzept, März 2017
- Faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung, Juli 2017
- Schalltechnische Untersuchung, Mai 2017 mit Ergänzung, Juli 2017
- Verkehrstechnische Stellungnahme, Mai 2017

3.4 Erfordernis einer Umweltprüfung

Das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplans wird nach § 13a BauGB Absatz 1 Nummer 1 durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Die gesetzlichen Voraussetzungen für dieses Verfahren liegen vor, weil die Änderung des Bebauungsplans der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Innenbereich dient, die zulässige Grundfläche unterhalb von 20.000 m² liegt und Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Natura 2000-Gebieten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes nicht berührt sind. Mit der Änderung des Bebauungsplans wird auch keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, welche die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 95), zuletzt geändert am 8. September 2017 (BGBl. I S. 3370, 3376) oder dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVPG) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 484), auslösen.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Bebauungsplanung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773) zu beachten sind.

Insgesamt sind eine Umweltprüfung mit Umweltbericht nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie die Anwendung der Eingriffsregelung nicht erforderlich.

3.5 Angaben zum Bestand

Die Fläche des Änderungsbereichs wurde überwiegend als Fertigungs- und Lagerstandort einer Firma im Tätigkeitsfeld von Systemlösungen für den Mineralölumschlag genutzt. Die Firma ist nicht mehr im Plangebiet ansässig, die Gebäude wurden bereits abgerissen. Über einer Teilfläche verlief ein Industriegleisanschluss.

Südlich des Änderungsbereichs grenzen die in den vergangenen Jahren fertiggestellten Wohnblöcke der „Glasbläserhöfe“ an, westlich und südwestlich des Plangebiets wurden jüngst Gewerbehöfe realisiert.

Zwischen dem Bereich der Änderung, dem Weidenbaumsweg und dem Sander Damm sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet folgende Betriebe ansässig: Am Sander Damm befinden sich ein Autohaus sowie eine Autovermietung. In den Gebäuden Weidenbaumsweg Nr. 91a sind technologieorientierte Büronutzungen ansässig. Am Weidenbaumsweg Nr. 89 be-

finden sich eine Werkzeugschleiferei mit Werkzeughandel und am Weidenbaumsweg Nr. 91 ein Computerservice und -handel.

Östlich des Geltungsbereichs entlang des Schleusengrabens entsteht perspektivisch eine Geh- und Radwegeverbindung vom Bergedorfer Zentrum bis in die Vier- und Marschlanden. Auf der gegenüberliegenden Seite des Schleusengrabens befindet sich ein großflächiger Baumarkt.

Das Plangebiet ist an den westlich gelegenen Weidenbaumsweg angeschlossen, einer zweispurigen Straße mit beidseitigen Fuß- und Radwegen, die auf der östlichen Seite teilweise Parkbuchten und Grünstreifen aufweist. Der Weidenbaumsweg übernimmt eine wichtige Verbindungsfunktion zwischen dem Zentrum Bergedorfs sowie Nettelburg und den Vier- und Marschlanden und ist mit insgesamt ca. 19.000 Fahrzeuge täglich belastet. Entlang der westlichen Seite des Weidenbaumswegs befindet sich eine meist geschlossene Wohnbebauung, die Ostseite ist durch eine offene, vornehmlich gewerbliche Nutzungsstruktur geprägt.

Im Weidenbaumsweg befinden sich ein Regensiel, das in die Kampbille mündet, und ein Schmutzwassersiel.

Nördlich des Autohauses verläuft der Sander Damm, der als stark belastete Hauptverkehrsstraße den zentralen Autobahnzubringer für das Bergedorfer Zentrum zur BAB A 25 darstellt und auf dem täglich ca. 24.000 Fahrzeuge verkehren.

Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Unweit des Plangebiets befinden sich am Weidenbaumsweg Haltestellen der Buslinien 227, 235 und 329. In ca. 700 m Entfernung liegt der Eingang zum Bahnhof und zum ZOB Bergedorf, an denen eine Vielzahl von (Metro-) Buslinien, die S-Bahn-Linien S2 und S21 (Aumühle – Hamburg Hauptbahnhof - Elbgaustraße) sowie Regional- und Fernverkehrszüge verkehren.

4 Planinhalt und Abwägung

4.1 Grundkonzeption der räumlichen Entwicklung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 110 im Jahre 2013 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine neue städtebauliche Entwicklung einer ca. 9 ha großen Fläche am westlichen Schleusengrabenufer geschaffen, indem im südlichen und mittleren Teil des Geltungsbereichs ein Mischgebiet festgesetzt wurden.

Ziel der Planung war und ist es, anstelle des vormaligen Gewerbe- und Industriegebiets ein gemischt genutztes Quartier zu entwickeln, das sich durch ein gleichberechtigtes, städtebaulich verträgliches Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen auszeichnet. Dabei wurde bewusst keine Gliederung hinsichtlich der Zulässigkeit gewerblicher bzw. wohnbaulicher Nutzungen vorgenommen, und es wurde auch keine Festlegung zum Verhältnis zwischen gewerblichen und wohnbaulichen Nutzungen getroffen.

Die beabsichtigte Entwicklung eines gemischt genutzten Quartiers hat sich in den ganz überwiegenden Teilen des festgesetzten Mischgebiets bereits erfolgreich vollzogen: In den vergangenen Jahren sind in den zentralen und in den dem Schleusengraben zugewandten

Bereichen des Mischgebiets mehrere hundert Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau errichtet worden. Am Weidenbaumsweg Nr. 103 - 105 ist ein Gewerbehof mit angeschlossenem Schulungszentrum und Büros entstanden. Ein weiterer Gewerbehof mit ca. 2.000 m² Bruttogeschossfläche sowie ein Postverteilzentrum mit ca. 2.000 m² Bruttogeschossfläche am Weidenbaumsweg Nr. 95 wurden bereits genehmigt und befinden sich in der Bauvorbereitung. Mit den derzeit am Weidenbaumsweg Nr. 91a durch den Umbau ehemals gewerblich genutzter Gebäude entstehenden Arbeitsplätzen werden zukünftig ca. 500 Arbeitsplätze im Quartier angesiedelt sein.

Die Bebauungsmöglichkeiten für weitere wohnbauliche bzw. gemischte Nutzungen sind auf Grund des geltenden Planungsrechts im Plangebiet ausgeschöpft. Vor dem Hintergrund der anhaltend hohen Nachfrage für Wohnraum im Bezirk und in der Gesamtstadt, aber auch in Würdigung der besonderen Lagequalitäten der Flächen in fußläufiger Nähe zum Bahnhof und ZOB Bergedorf besteht ein öffentliches Interesse, die städtebauliche Entwicklung des Plangebiets als gemischt genutztes Quartier in Richtung Norden fortzuführen. Zu berücksichtigen sind dabei insbesondere die Belange der im festgesetzten Gewerbegebiet am Weidenbaumsweg / Sander Damm ansässigen Betriebe, die in ihrer ausgeübten Nutzung und in ihren Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber der derzeitigen Rechtslage nicht eingeschränkt werden sollen.

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 liegen konkrete Umsetzungsabsichten für eine Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau vor. Es ist eine fünfgeschossige Bebauung plus Staffelgeschoss geplant. Die Bebauung schließt nördlich an ein Baufeld an, das von der Straße „Glasbläserhöfe“ aus erschlossen ist. Zu der Änderung des Bebauungsplans existiert ein städtebaulicher Vertrag, der insbesondere den Bau öffentlich geförderter Wohnungen regelt.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der bislang als Gewerbegebiet festgesetzte Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 wird nunmehr als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 27.1:

Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird in der niedergelegten zeichnerischen Darstellung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110 die Festsetzung „Gewerbegebiet“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert.

Eine Festsetzung als Mischgebiet ist erforderlich und geboten, da der Bereich der Änderung in einem sehr engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der bestehenden umgebenden Mischgebietsnutzung steht und Teil dieses großräumigen Mischgebiets ist (vgl. Kapitel 4.1). Infolge der Bebauung des neuen ergänzenden Mischgebiets mit einem Wohngebäude bleibt die gemischte Nutzungsstruktur aus gewerblichen Betrieben und wohnbaulichen Nutzungen erhalten und der städtebaulich gemischte Charakter bleibt bestehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 110 sind Tankstellen und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe und Einzelhandelsbetriebe im Mischgebiet unzulässig (vgl. § 2 Nummern 1 bis 3). Verkaufsstätten im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben sind auf räumlich untergeordneter Fläche mit bis zu 50 m² Verkaufsfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzungen, die die zulässigen Nutzungen näher bestimmen, gelten auf Grund der vergleichbaren Sachlage, Begründung und Abwägung im Bereich der Planänderung unverändert fort (vgl. § 2 Nummer 27.8).

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan Bergedorf 110 setzt für das Gewerbegebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 fest. Für den Bereich der Änderung wird im Zusammenhang mit der Umwidmung in ein Mischgebiet die GRZ zukünftig mit 0,6 als Höchstmaß festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 27.2 Satz 1:

Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt.

Dies entspricht einem für Mischgebiete üblichen und angemessenen Wert, der im Übrigen bereits für das bestehende angrenzende Mischgebiet des Bebauungsplans Bergedorf 110 festgesetzt ist, und der hinsichtlich der städtebaulichen Gestalt nicht zu einem Bruch, sondern zu einer homogenen Weiterentwicklung führt.

Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 wird festgesetzt, dass die festgesetzte GRZ von 0,6 für Tiefgaragen und Nebenanlagen (u.a. Wege, Feuerwehraufstellflächen) über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinaus bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf. Dies ist erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Unterbringung von privaten Stellplätzen in Tiefgaragen zu privilegieren, so dass eine weitgehende Unterbauung der Baugrundstücke ermöglicht wird. Auf Grund der dichten Bauweise und der Tiefgarage ist es außerdem erforderlich, dass die GRZ durch Erschließungsanlagen und Feuerwehraufstellflächen überschritten wird. Daher regelt § 2 Nummer 27.2 Satz 2:

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.

Die mit dieser Festsetzung verbundenen Eingriffe in das Schutzgut Boden sollen durch Dachbegrünungen gemindert werden, vgl. § 2 Nummer 27.6 und Kapitel 4.11. Die Eingriffe gehen über das bisher geltende Maß hinaus, sind aber städtebaulich vertretbar, da in der unmittelbaren Umgebung bzw. der Schleusengrabenachse ein Netz von großflächigen öffentlichen Grünanlagen bereits planungsrechtlich gesichert wurde und sich bereits in der Realisierung befindet (vgl. insbesondere Bebauungspläne Bergedorf 110 sowie Bergedorf 104 / Curslack 19) oder in Vorbereitung ist (vgl. Bebauungsplanverfahren Bergedorf 113).

Der Bebauungsplan Bergedorf 110 setzt im Gewerbe- und im Mischgebiet eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 16,5 m über dem Bezugspunkt von 4,7 m über NormalNull fest. Vor dem Hintergrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs im Bezirk Bergedorf und der Gesamtstadt und unter Berücksichtigung des Grundsatzes eines sparsamen Umgangs mit

Grund und Boden soll im Bereich der Planänderung eine fünfgeschossige Bebauung zzgl. eines zusätzlichen Staffelgeschosses ermöglicht werden. Um dieses zusätzliche Geschoss zu ermöglichen, ist es erforderlich, dass die im bisherigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Gebäudehöhe um 2,3 Meter erhöht wird, vgl. § 2 Nummer 27.3:

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 18,8 m über der festgesetzten Geländeoberfläche.

Durch die Erhöhung ergeben sich keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Stadtbild. Da die geplante Wohnbebauung den nördlichen Abschluss eines bereits bestehenden Baublocks bildet und von untergeordnetem Umfang ist, ist eine gegenüber dem Bestand etwas höhere Bebauung geeignet, einen städtebaulich angemessenen, akzentuierten Abschluss bzw. Auftakt der bestehenden Bebauung des Quartiers zu bilden.

Gemäß § 2 Nummer 5 der Verordnung zum Bebauungsplan Bergedorf 110 darf die festgesetzte Gebäudehöhe für technische Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Klimatechnik, Photovoltaik, Technische Gebäudeausrüstung wie Zu- und Abluftanlagen) um bis zu 2 m überschritten werden; diese Festsetzung gilt im Bereich der Änderung unverändert fort, vgl. § 2 Nummer 27.8.

Derzeit ist für das im Bebauungsplan Bergedorf 110 festgesetzte Gewerbegebiet keine Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans wird die GFZ zukünftig mit 1,65 als Höchstmaß festgesetzt, vgl. § 2 Nummer 27.4:

Für das Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,65 als Höchstmaß festgesetzt.

Des Weiteren ist gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan Bergedorf 110 die zulässige Geschossfläche um die Fläche notwendiger Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden, zu erhöhen, vgl. § 2 Nummer 11; diese Festsetzung gilt im Bereich der Änderung unverändert fort, vgl. § 2 Nummer 27.8.

Die Obergrenze von 1,2 gemäß § 17 BauNVO wird durch die Planung überschritten. Die Überschreitung ist gerechtfertigt und aus städtebaulichen Gründen erforderlich:

- Es handelt sich um eine zentrumsnahe Lage mit gleichzeitig besonderer Lagegunst, in der verdichtete Bauformen, die einen spürbaren Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums leisten können, grundsätzlich geboten sind.
- Mit der Wiedernutzung der ehemaligen Gewerbeflächen für eine gemischt genutzte Bebauung wird der städtebauliche Grundsatz des flächensparenden Bauens und des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden umgesetzt.

Trotz der hohen städtebaulichen Dichte werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch folgende mindernde und ausgleichende Maßnahmen gewahrt:

- die Schaffung hochwertiger privater nutzbarer Freiflächen,
- die unmittelbare Nachbarschaft zur öffentlichen Parkanlage am Schleusengrabenufer.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass

- eine umfangreiche Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen erfolgt,
- eine umfangreiche extensive Begrünung der Gebäude-Dachflächen erfolgt und
- hinsichtlich des Niederschlagswassers die Einleitmenge durch Maßnahmen zur Rückhaltung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück auf 5 l/(s*ha) begrenzt wird.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Der bisherige Bebauungsplan Bergedorf 110 trifft lediglich für einen Bereich unmittelbar am Weidenbaumsweg eine Festsetzung der Bauweise, um vorzubeugen, dass dort nachteilige Auswirkungen für die gegenüberliegende Wohnbebauung durch Reflexionen des Verkehrslärms entstehen können. Für die restlichen Teile des Plangebiets – und damit auch den Bereich der Änderung – war städtebaulich oder aus Immissionsschutzgründen keine Regelung zur Bauweise erforderlich, dies gilt auch weiterhin. Sofern im Bestand Gebäude bereits ohne Grenzabstand errichtet worden sind, kann an diese angebaut werden.

Im Bebauungsplan Bergedorf 110 sind die überbaubaren Grundstücksflächen für den Änderungsbereich flächenhaft festgesetzt. Diese Festsetzung wird beibehalten.

Gemäß der Verordnung zum Bebauungsplan Bergedorf 110 dürfen die festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen und Balkone um bis zu 2 m überschritten werden, sofern die Länge der Überschreitung nicht mehr als 50 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite betrifft (vgl. § 2 Nummer 7); diese Festsetzung gilt im Bereich der Änderung unverändert fort, vgl. § 2 Nummer 27.8.

4.5 Erschließung

Die Erschließung der in zweiter Reihe gelegenen Grundstücke kann vom Weidenbaumsweg aus über eine Privatstraße erfolgen. Bei der Dimensionierung der Verkehrsfläche sind die Richtlinien der Feuerwehr sowie die Anforderungen der Stadtreinigung Hamburg zu beachten.

Über Baulasten ist bereits geregelt, dass eine solche private Erschließungsstraße gemeinschaftlich vom genehmigten Gewerbehof am Weidenbaumsweg Nr. 95 und der neuen rückwärtigen Bebauung genutzt wird. Da der Gewerbehof eine Umfahrung erhalten wird und entsprechende Fahrrechte für Feuerwehr und Stadtreinigung per Baulast gesichert werden, ist eine Wendeanlage im Plangebiet entbehrlich.

Der Weidenbaumsweg hat insgesamt eine Verkehrsbelastung von ca. 19.000 Fahrzeugen täglich. Im Rahmen einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurde geprüft, inwieweit das zusätzliche Verkehrsaufkommen, das mit den zukünftigen Nutzungen verbunden ist, Auswirkungen auf die Situation im Bereich der Zufahrt hat. Im Ergebnis führt die Nutzungsänderung zwar zu einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen, das aber im Verhältnis als gering und nicht erheblich bewertet wird. An der geplanten Einmündung in den Weidenbaumsweg ist eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre möglich, ohne dass bauliche Maßnahmen notwendig werden.

Im Geltungsbereich der Änderung sollen die notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen nachgewiesen werden. Die Herstellung von Tiefgaragen ist städtebaulich gewollt und auch erfor-

derlich, weil die wohnungsbezogenen Freiflächen von ruhendem Verkehr freigehalten und qualitativ gestaltet werden können. Au der vorgesehenen privaten Wegefläche sollen zusätzliche oberirdische Parkplätze für Besucher entstehen. Die Zahl der herzustellenden Stellplätze ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.6 Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 grenzt im Norden an ein festgesetztes Gewerbegebiet und ist im näheren Umfeld von weiteren gewerblichen Bauflächen umgeben. Zudem sind durch den Weidenbaumweg und den Sander Damm Immissionen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Auf Grundlage einer Untersuchung zur Vorbelastungssituation durch Verkehrs- und Gewerbelärm sowie unter Würdigung der geplanten Nutzungen hat der Bebauungsplan Bergedorf 110 für dieses Gewerbegebiet in § 2 Nummer 15 Lärmemissionskontingente nach DIN 45691 von 60 dB(A)/m² tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und von 45 dB(A)/m² nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) festgesetzt. Diese Geräuschkontingentierung ist insbesondere auch zum Schutz der am Weidenbaumweg gelegenen Bestandswohnbebauung erfolgt.

Mit der beabsichtigten Umwandlung eines Teils des Gewerbegebiets in ein Mischgebiet könnten potenziell schutzbedürftige Nutzungen, wie beispielsweise Wohnnutzungen, näher an die vorhandenen Gewerbebetriebe heranrücken. Daher wurde untersucht, ob dieses Heranrücken die ausgeübten betrieblichen Nutzungen potenziell beeinträchtigt.

In dem auch zukünftig als Gewerbegebiet festgesetzten Bereich zwischen dem Bereich der Änderung, dem Weidenbaumweg und dem Sander Damm sind derzeit folgende Betriebe ansässig: In den Gebäuden Weidenbaumweg Nr. 91a sind technologieorientierte Büronutzungen ansässig und am Weidenbaumweg Nr. 91 ein Computerservice und -handel. Die genannten Nutzungen werden nach typisierter Betrachtung als mischgebietsverträglich eingestuft.

Am Weidenbaumweg Nr. 89 befindet sich eine Werkzeugschleiferei mit Werkzeughandel, am Sander Damm befinden sich ein Autohaus sowie eine Autovermietung. Diese Nutzungen sind nach typisierter Betrachtung in einem Gewerbegebiet verträglich und können ihren Betrieb im Rahmen der oben genannten festgesetzten Lärmemissionskontingente ausüben.

Durch das Heranrücken von Mischgebietsnutzungen an das bestehende Gewerbegebiet sind somit keine Beeinträchtigungen der ausgeübten Nutzungen zu befürchten.

Im Zuge der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 wurde die Lärmimmissions-situation in Hinblick auf Verkehrs- und Gewerbelärm erneut untersucht. Dabei wurde im Bereich der Änderung eine beispielhafte Bebauung simuliert.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass für den Verkehrslärm die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tage und 54 dB(A) in der Nacht durchweg eingehalten werden. Die zu erwartenden Beurteilungspegel liegen zwischen 43 dB(A) und 62 dB(A) am Tage und 36 dB(A) und 54 dB(A) in der Nacht.

Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm werden daher im Bereich der Änderung nicht erforderlich.

Beim Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm von 60 dB(A) im Tagzeitraum mit Werten zwischen 49 dB(A) und 59 dB(A) durchgängig eingehalten.

Im Nachtzeitraum kann es ausweislich der Berechnung mit Werten zwischen 43 dB(A) und 47 dB(A) an den nach Westen, Norden und Osten zum Gewerbegebiet ausgerichteten Fassaden zu leichten Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm von 45 dB(A) um maximal 2 dB kommen.

Die ermittelte schalltechnische Situation deckt sich mit den Untersuchungsergebnissen, die sich zum Bebauungsplan Bergedorf 110 ergeben hatten. Bereits bei der Aufstellung des Bebauungsplans Bergedorf 110 wurde ermittelt, dass eine Vorbelastung durch Gewerbelärm im Plangebiet gegeben ist, wobei der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) für Mischgebiete im Nachtzeitraum maximal um bis zu 3 dB(A) überschritten wird. § 2 Nummer 16 der Verordnung zum Bebauungsplan Bergedorf 110 trifft daher bereits für die festgesetzten Mischgebiete eine Festsetzung zum nächtlichen Schutz vor Gewerbelärm. So ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die schalltechnische Untersuchung vom Mai 2017 hat für den Änderungsbereich aufgezeigt, dass bei einer Bebauung, die nach Westen und nach Norden einen weitgehend geschlossenen Baukörper ausbildet, nur die dem Gewerbegebiet zugewandten Fassaden von einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte betroffen sind, wohingegen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten die Richtwerte sicher eingehalten werden. Aus diesem Grund wird für den Bereich der Änderung die Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm wie folgt konkretisiert, vgl. § 2 Nummer 27.5:

An den zu den Flurstücken 5628, 7639 und 7648 der Gemarkung Bergedorf ausgerichteten Fassaden von Wohngebäuden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-

Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

4.7 Bodenschutz / Altlasten, Grundwasserschutz

Im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten des Altlastenhinweiskatasters der Freien und Hansestadt Hamburg sind für den Geltungsbereich der Änderung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenverunreinigungen und/oder Verdachtsflächen registriert.

Der Grundwasserstand liegt an der Grundwassermessstelle 5513, etwas nördlich des Plangebiets, im Mittel bei +0,3 m üNNH.

Durch die vollständige Versiegelung im Bestand und durch vorhandene Grundwasserschäden besteht eine Vorbelastung beim Schutzgut Wasser. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Grundwasserschadens 7828-G003. Es handelt sich um eine Belastung des Grundwassers mit leichtflüchtig chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) schwerpunktmäßig im 1. Grundwasserleiter unterhalb von etwa -10 m uNNH. Auswirkungen auf die Planung wären nur bei erheblichen Grundwasserabsenkungen nicht auszuschließen. Der Grundwasserschaden steht einer Bebauung nicht entgegen. Im Zuge der Baumaßnahmen sind technische Vorkehrungen zur Regenrückhaltung erforderlich. Das Oberflächenwasser kann dann gedrosselt in den Schleusengraben eingeleitet werden. Gefahren für die Umwelt sind nicht zu erwarten, sofern bei der Bauausführung der Stand der Technik beachtet wird.

4.8 Ver- und Entsorgung, Energiewirtschaftliches Konzept

Eine Anschlussmöglichkeit an die Trinkwasserver- und die Schmutzwasserentsorgung ist am Weidenbaumsweg gegeben. Alle weiteren technischen Medien sind vorhanden. Zugunsten der Grundstücke im Geltungsbereich der Änderung sind bereits entsprechende Baulasten auf den am Weidenbaumsweg gelegenen Grundstücken bzw. im Bereich der Privatstraße gesichert.

Das Gebiet des Bebauungsplans Bergedorf 110 ist Teil des Wärmenetzes „Wärmeverbund Bergedorf“ des Betreibers „EAM EnergiePlus GmbH“. Gemäß § 2 Nummer 12 der Verordnung zum Bebauungsplan Bergedorf 110 gilt ein Anschluss- und Benutzungszwang für das Wärmenetz, diese Festsetzung gilt im Bereich der Änderung unverändert fort, vgl. § 2 Nummer 27.8.

Zur Versorgung des Gebiets mit Elektrizität werden voraussichtlich eine Ortsnetzstation sowie dazugehörige Kabelanlagen der Stromnetz Hamburg GmbH notwendig.

4.9 Oberflächenentwässerung

Als Vorflut für die Oberflächenentwässerung des Plangebiets des Bebauungsplans Bergedorf 110 dient der Schleusengraben. Um einer hydraulischen Überlastung des Gewässers vorzubeugen, ist die maximale Einleitmenge auf 5,0 l/(s*ha) zu drosseln. Dazu sind entsprechende Rückhalteeinrichtungen, wie z.B. Füllkörperrigolen, auf den Privatgrundstücken vorzusehen. Die ist technisch möglich und kann im Planvollzug geregelt werden.

Die geplante Privatstraße, die vom Weidenbaumsweg zum Geltungsbereich der Änderung führt, erhält eine eigene Entwässerung mit Anschluss an das Regenwassersiel im Weiden-

baumsweg. Da auch das Regenwassersiel im Weidenbaumsweg direkt in den hydraulisch zu entlastenden Schleusengraben einleitet, ist auch bei der Entwässerung der geplanten Privatstraße die maximale Einleitmenge entsprechend durch geeignete Rückhalteeinrichtungen zu drosseln.

4.10 Artenschutz

Bei der Änderung des Bebauungsplans ist sicherzustellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 und 2 i.V.m. Absatz 5 Satz 5 und 6 BNatSchG eintreten. § 44 Absatz 5 und 6 des BNatSchG beschränkt den Untersuchungsumfang im Rahmen von Bebauungsplanverfahren auf die streng und besonders geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie auf die europäischen Vogelarten.

Vor diesem Hintergrund wurde für den Bereich der Planänderung eine faunistische Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass im Untersuchungsgebiet potentiell vorkommende Brutvogelarten in geeignete benachbarte Ruhe- und Fortpflanzungshabitate ausweichen können. Die ökologischen Funktionen für die zu betrachtenden Arten bleiben aufgrund des räumlichen Zusammenhangs zu den bestehenden Ausweichhabitaten im Sinne des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG erhalten. Es sind die Sperrzeiten für Gehölzrodungen gemäß § 39 BNatSchG zu beachten. Andere Arten sind nicht betroffen.

Durch die Verwirklichung des Vorhabens sind demnach keine Verstöße gegen die Verbote des § 44 BNatSchG zu erwarten.

Zur Schonung von Insekten setzt bereits § 2 Nummer 25 des Bebauungsplans Bergedorf 110 eine Pflicht zur Verwendung von monochromatisch abstrahlenden Außenleuchten fest; diese Festsetzung gilt im Bereich der Änderung unverändert fort, vgl. § 2 Nummer 27.8.

4.11 Belange von Natur und Landschaft

Die grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans Bergedorf 110 gelten gemäß § 2 Nummer 27.8 im Bereich der Änderung unverändert fort. Sie umfassen im Einzelnen:

- die Pflicht zur Begrünung oberirdischer Stellplatzanlagen (Pflanzung eines großkronigen Baumes je vier Stellplätze) (§ 2 Nummer 20),
- die Pflicht zur anteiligen Bepflanzung von privaten Grundstücksflächen (Pflanzung eines großkronigen bzw. zweier kleinkroniger Laubbäume je vollendeter 2.000 m² Grundstücksfläche (§ 2 Nummer 21),
- die Pflicht zur Begrünung von Außenwänden von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt bzw. fensterlosen Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen (§ 2 Nummer 22),
- die Pflicht zur Begrünung von Tiefgaragen (Überdeckung mit mindestens 50 cm starkem, durchwurzelbarem Substrataufbau) (§ 2 Nummer 24).

Als weitere grünordnerische Maßnahme sind im Geltungsbereich der Änderung die Dachflächen der Gebäude teilweise extensiv zu begrünen. Eine solche Begrünung filtert Luftschadstoffe, mildert die Abstrahlungswärme, hält Regenwasser zurück, so dass sie sich stabilisierend auf das Kleinklima auswirkt und einen Ersatzlebensraum für Pflanzen und Tiere bildet,

insbesondere für Insekten und Vögel. Untersuchungen zeigen, dass begrünte Dächer gegenüber unbegrüntem Dächern nachhaltig sind und eine vergleichbare, ggf. höhere Wirtschaftlichkeit aufweisen.¹ Anlagen zur Solarenergienutzung sind mit der extensiven Dachbegrünung kompatibel, vgl. § 2 Nummer 27.6:

Im Mischgebiet sind mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

Der Bereich der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 zeichnet sich durch eine hohe zulässige Versiegelung aus. Zur Minderung der negativen Auswirkungen des hohen Versiegelungsgrades (maximal 90 % des Baulandes) wird festgesetzt, dass die übrigen Flächen als offene Vegetationsflächen angelegt werden müssen, vgl. § 2 Nummer 27.7:

Im Mischgebiet sind mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen.

Auf diesen Flächen kann beispielsweise die Pflanzverpflichtung gemäß § 2 Nummer 21 der Verordnung zum Bebauungsplan Bergedorf 110 erfüllt werden. Da die Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 nach den Verfahrensvorschriften des § 13a BauGB aufgestellt wurde und auch das bisherige Planungsrecht eine Bebauung zuließ, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Unabhängig davon sind voraussichtliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen. Im Einzelnen ergeben sich für die nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB zu untersuchenden Belange des Umweltschutzes einschließlich der Belange von Natur und Landschaft folgende Auswirkungen:

Tier- und Pflanzenwelt

Der Geltungsbereich der Änderung und seine Umgebung sind bereits in der Vergangenheit baulich intensiv genutzt worden und bieten nur im Nordosten eine kleinflächige Baumgruppe, die u.a. aus Sal-Weide, Spitzahorn, Birke und Pappel besteht. Neben Jungaufwuchs mit Stammdurchmessern kleiner 15 cm reichen die Stammdurchmesser der älteren Gehölze bis ca. 45 cm (in 1,30 m Höhe gemessen). Insgesamt weisen 12 Bäume Stammdurchmesser größer 15 cm auf und fallen somit unter die Baumschutzverordnung. Meist handelt es sich um mehrstämmige Gehölze. An dem nördlich stehenden Ahorn ist zudem ein Nistkasten montiert. Insgesamt weisen die Gehölze im Plangebiet aber keine herausragende Bedeutung als Lebensraum für streng und besonders geschützte Tiere und Pflanzen gemäß faunistischer Potenzialanalyse und Artenschutzuntersuchung 2017 auf. Die geplante anteilige Begrünung des Baugebiets sowie die vorgeschriebene Begrünung von Tiefgaragen wirken sich zukünftig mindernd auf die Flächenversiegelung und positiv auf die Tier- und Pflanzenwelt aus. Konkretisierende Maßnahmen zur Grünflächengestaltung, wie beispielsweise die Sicherung einer qualitativ hochwertigen, blütenreichen und standortgerechten Begrünung, können über einen städtebaulichen Vertrag geregelt werden.

¹ vgl. Hamburgs Gründächer – eine ökonomische Bewertung (Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie (BUE), Oktober 2017)

Fläche

Mit der Planung ist der flächige Verlust des Gehölzbestandes und teilweise offenen Bodens verbunden. Da der Geltungsbereich der Änderung im Bestand größtenteils bereits voll versiegelt und baulich genutzt war und eine Wiedernutzung der Fläche für neue Nutzungszwecke erfolgen soll, ist der Flächenverbrauch gering.

Boden

Die vorhandenen Bodenflächen sind zum größten Teil versiegelt und weisen anthropogene Aufschüttungen mit einer Mächtigkeit zwischen 1 m und 2,5 m auf. Durch die im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten wird daher die Bodenfunktion in den zuvor versiegelten Bereichen nicht weiter eingeschränkt. Im Bereich des kleinflächigen, zu fällenden Gehölzbestandes werden die Bodenfunktionen beeinträchtigt sein. Aufgrund einer stofflichen Vorbelastung des Bodens durch die bisherige gewerbliche Nutzung im Umfeld ist der Boden jedoch bereits in seiner natürlichen Funktion gestört.

Der Bereich der Änderung ist auf Grundlage der bestehenden Baurechte zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt. Der Bebauungsplan Bergedorf 110 setzt für den Bereich der Änderung ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,8 als Höchstmaß fest.

Einerseits beträgt die zulässige GRZ zukünftig 0,6 (als Höchstmaß); damit verringert sich die überbaubare Fläche. Andererseits kann sich durch die weitgehende Unterbauung der Grundstücke in Verbindung mit der Herstellung der notwendigen Erschließungsanlagen eine Grundflächenzahl von 0,9 ergeben. Im Vergleich zum bisherigen Planungsrecht vergrößert sich der zulässige Versiegelungsgrad damit geringfügig, die zusätzliche Versiegelung kann jedoch dadurch ausgeglichen werden, dass im Planvollzug eine besonders qualitätvolle Begrünung der Grundstücke erfolgt.

Wasser

Durch die vormalige vollständige Versiegelung durch Gebäude und versiegelte Außenflächen und durch vorhandene Grundwasserschäden besteht eine Vorbelastung beim Schutzgut Wasser. Es werden Maßnahmen zur Regenrückhaltung und zur Einleitung in den Schleusengraben getroffen, die sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirken.

Klima / Luft

Durch die bestehende Versiegelung, die vorhandenen Gewerbenutzungen in der Umgebung sowie durch den Verkehr auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Sander Damm und Weidenbaumsweg besteht eine Vorbelastung des Schutzguts Klima / Luft. Die Umsetzung der Planung führt zu einer geringen Verkehrszunahme und insoweit zu einer geringen Zunahme der Schadstoffbelastung. Bei der Umsetzung eines Gewerbegebiets hätte sich jedoch potenziell ein höheres oder immissionsträchtigeres Verkehrsaufkommen ergeben können, insbesondere durch den zu erwartenden Schwerlastverkehr. Im Hinblick auf Luftschadstoffe lässt die Festsetzung eines Mischgebiets an Stelle eines Gewerbegebiets potenziell eine geringere Emissionsbelastung erwarten. Die im Zusammenhang mit der Wohnbebauung entstehenden privaten Gartenflächen und die begrünte Tiefgarage tragen ebenfalls zu einer Verbesserung der kleinklimatischen Situation bei.

Stadt- und Landschaftsbild

Durch die Festsetzung eines Mischgebiets wird das Stadt- und Landschaftsbild zukünftig neben gewerblichen Bauten tendenziell mehr durch Wohnungsbauten geprägt sein. Dies kann gegenüber der vorherigen Situation, die stärker durch gewerbliche Bauten geprägt war, als positiv für das Stadt- und Landschaftsbild bewertet werden.

Biologische Vielfalt

Wesentliche Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten. Durch die vorgesehene Dachbegrünung von Wohngebäuden und die Anlage von Gärten können voraussichtlich neue Lebensräume für Vögel und Insekten geschaffen werden.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Ergänzend zu der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen. Darin werden insbesondere der Bau von öffentlich geförderten Wohnungen, die Zahl der herzustellenden Stellplätze, eine ressourcenarme Wärmeerzeugung sowie Maßnahmen und Fristen für naturschutzfachliche Maßnahmen vereinbart.

6 Änderungen bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich wird der geltende Bebauungsplan Bergedorf 110 vom 25. März 2013 (HmbGVBl. S. 133) geändert. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bergedorf 110 bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bergedorf 110 bestehen.

7 Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 3.380 m² groß.

7.2 Kostenangaben

Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.



- LEGENDE:**
- Grenzen der Baugrundstücke
 - Gebäudebestand
 - genehmigter Hochbau Gewerbe
 - genehmigter Hochbau Wohnungen (94 WE)
 - geplanter Hochbau Wohnungen (49+22 WE)
 - zukünftige öffentliche Erschließung Glasbläserhöfe
 - Privaterschließung
 - Notumfahrt (privat)
 - Tiefgaragenzufahrten (privat)
 - Besucherparkplätze

*)
Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstücke
Am Schleusengraben 8a, b und c:
- für private Trinkwasserversorgung als gemeinsam genutzte Versorgungsleitung
- für Stromversorgung durch Stromnetz Hamburg

**)
Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstücke
Am Schleusengraben 8a, b und c für Fernwärme als gemeinsame genutzte Versorgungsleitung

**)
Geh- und Fahrrechte für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zu Gunsten des Grundstückes
Am Schleusengraben 8a

**)
Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Grundstücke
Am Schleusengraben 8a, b und c für
- Anlieger
- Müllabfuhr
- Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr

#	13.03.2017	Rechtszeichnung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
vow	Datei	Zeichner
<p style="margin: 0;">GACVerwaltung und Entwicklung GmbH</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>		
<p style="margin: 0;">Änderung B-Plan Bergedorf 110 Bereich Nord</p>		
<p style="margin: 0;">Funktionsplan</p>		
<p style="margin: 0;">Dipl. Ing. Andrea Reinhard</p> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin: 0 auto;"></div>		<p style="margin: 0;">SWRST/11 1:500</p> <p style="margin: 0;">DIN/10 07.02.2017</p> <p style="margin: 0;">P/000001</p> <p style="margin: 0;">S/000001</p>
<p style="margin: 0;">H/0 = 041 / 1305 (1.000m)</p> <p style="margin: 0; text-align: right;">www.aachunberg.de</p>		<p style="margin: 0;">April 2017</p>