

**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs
Vom 25.05. bis 08.06.2021**

**Bebauungsplanverfahren Bergedorf 122
(Gräpelweg 8 / Lamprechtstraße 6)**

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

1. Einführung
2. Kontakt
3. Plangebiet
4. Ausgangslage / planerische Ziele
5. Bestehendes Planungsrecht
6. Bebauungsplanskizze
7. Auswirkungen der Planung
8. Landesplanung
9. Untersuchungen
10. Entwurf für einen Aufstellungsbeschluss

Anhang

Allgemeine Informationen zu Bebauungsplanverfahren unter besonderer Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Liebe Bürgerinnen und Bürger,
sehr geehrte Damen und Herren,

Für das Bebauungsplanverfahren Bergedorf 122 führt das Bezirksamt eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch. Rechtsgrundlage ist § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs.

Auf den folgenden Seiten finden Sie die Informationen zum Planverfahren, soweit sie zu diesem Zeitpunkt verfügbar sind und wesentlich für die Erarbeitung eines Bebauungsplans sind.

Pandemiebedingt kann eine Öffentliche Plandiskussion leider nicht durchgeführt werden. Daher erfolgt die Kommunikation mit Ihnen telefonisch, schriftlich oder online.

Falls das Planverfahren nach dieser frühzeitigen Beteiligung weitergeführt wird, wird zu einem späteren, heute noch unbekanntem Zeitpunkt eine weitere Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt werden.

Sofern Sie Fragen haben oder sich zum Plan äußern möchten, können Sie wie folgt mit dem Bezirksamt in Kontakt treten:

- **Telefonisch:** Für Fragen, Äußerungen und Erörterungen steht Ihnen das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung zur Verfügung, und zwar montags bis donnerstags von 9 Uhr bis 12 Uhr sowie von 14 Uhr bis 15.30 Uhr unter der Telefonnummer 040 / 428.91 – 4524
- Per **E-Mail** können Sie Äußerungen senden an
stadt-und-landschaftsplanung@bergedorf.hamburg.de
- **Online** können Sie Äußerungen abgeben auf folgender Webseite:
<https://bauleitplanung.hamburg.de/>
- Per **Post** können Sie Äußerungen senden an:
Bezirksamt Bergedorf
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Wentorfer Straße 38a
21029 Hamburg

Was geschieht mit den Äußerungen, die eingereicht werden?

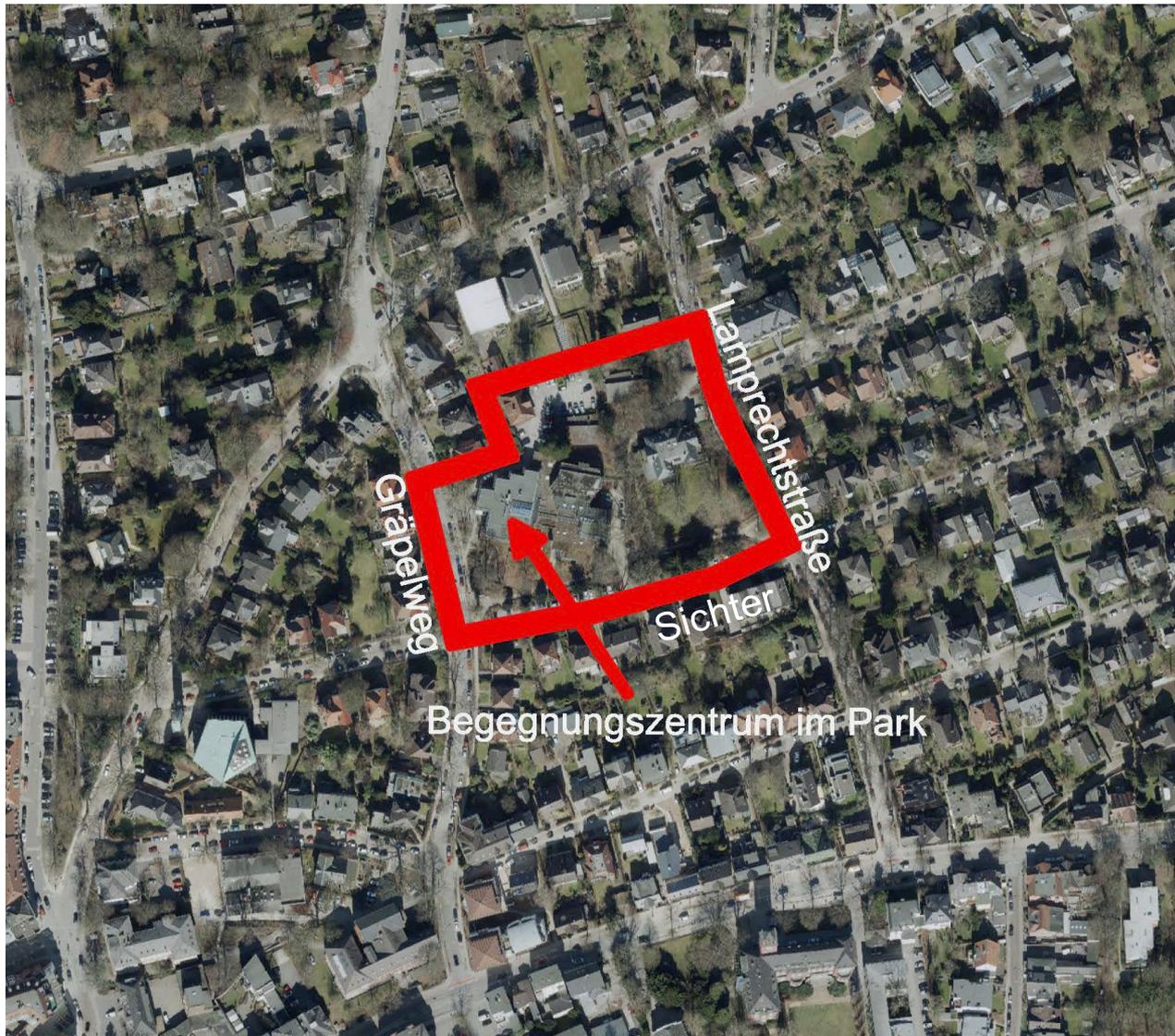
- Die Äußerungen werden von der Verwaltung zusammengestellt, fachlich geprüft und politisch bewertet.
- Die politische Bewertung findet in öffentlicher Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses statt.

Wie geht das Verfahren im Anschluss weiter?

- Sofern der Ausschuss die Weiterführung des Verfahrens beschließt, wird der Bebauungsplanentwurf vertieft entwickelt.
- Das Ergebnis wird mit den Trägern öffentlicher Belange und dem Stadtentwicklungsausschuss erörtert. Ggf. wird der Planentwurf geändert.
- Das Ergebnis der Erörterung wird der Öffentlichkeit im Rahmen einer öffentlichen Auslegung vorgelegt.
- Dann kann die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen einreichen, die wie oben erläutert behandelt werden.

Das Verfahren ist ergebnisoffen.

Weitere Informationen zu Bebauungsplanverfahren finden Sie im Anhang.











Kronendurchmesser sind symbolhaft dargestellt. Die genauen Durchmesser werden noch ermittelt.

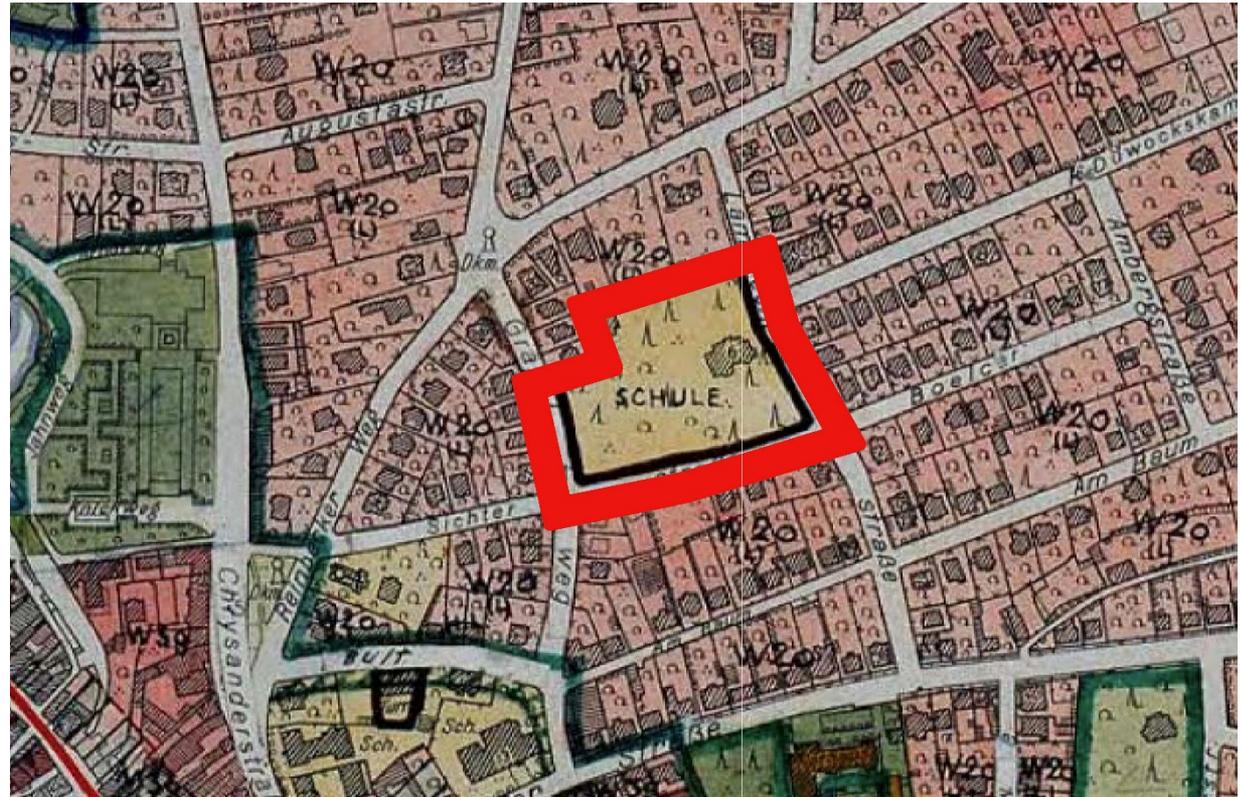


- Das Plangebiet ist größtenteils geprägt von Bäumen, die teilweise großkronig sind (die vorherige Seite zeigt nicht die tatsächlichen Kronendurchmesser; diese sind noch zu ermitteln).
- Ebenso wird das Plangebiet geprägt von großflächigen baulichen Anlagen.
- Einige Gebäude stehen leer. Dort zeigt sich ein Flächenpotential für neue Nutzungen.

- Im Plangebiet gibt es zwei wesentliche Akteure:
- Die Begegnungszentrum im Park gGmbH
- sowie
- die Infinitas - Marianne und Hans-Michael Kay – Stiftung.
- Die gGmbH kümmert sich um die Entwicklung des Begegnungszentrums; sie prüft verschiedene bauliche Optionen.
- Die Infinitas hat das Ziel, ein Hospiz zu entwickeln
- Die Bezirksversammlung hat das Bezirksamt beauftragt, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.
- Im Verfahren werden die räumlichen Klärungen erfolgen.

Warum soll ein
Bebauungsplan aufgestellt
werden?

Der Baustufenplan
Bergedorf aus dem Jahr
1957 stellt für das
Plangebiet eine Fläche für
den besonderen
Nutzungszweck dar. Der
Nutzungszweck ist
„Schule“.



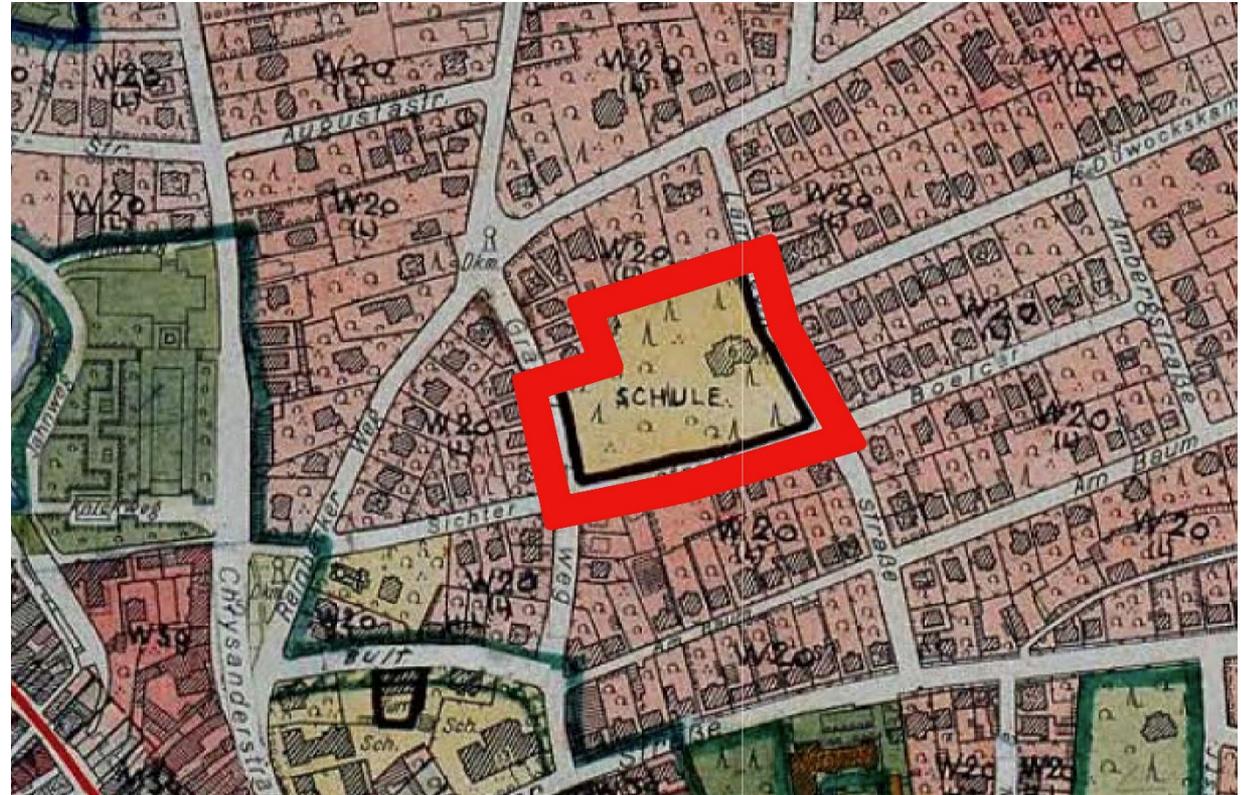
Jedoch ist die Nutzung des Plangebiets für Schulzwecke unwahrscheinlich, weil nicht absehbar ist, dass die bestehende verfestigte Nutzung aufgegeben werden soll.

Daher soll auch das Wohngrundstück Lamprechtstraße 6 b-d Teil des Plangebiets werden.

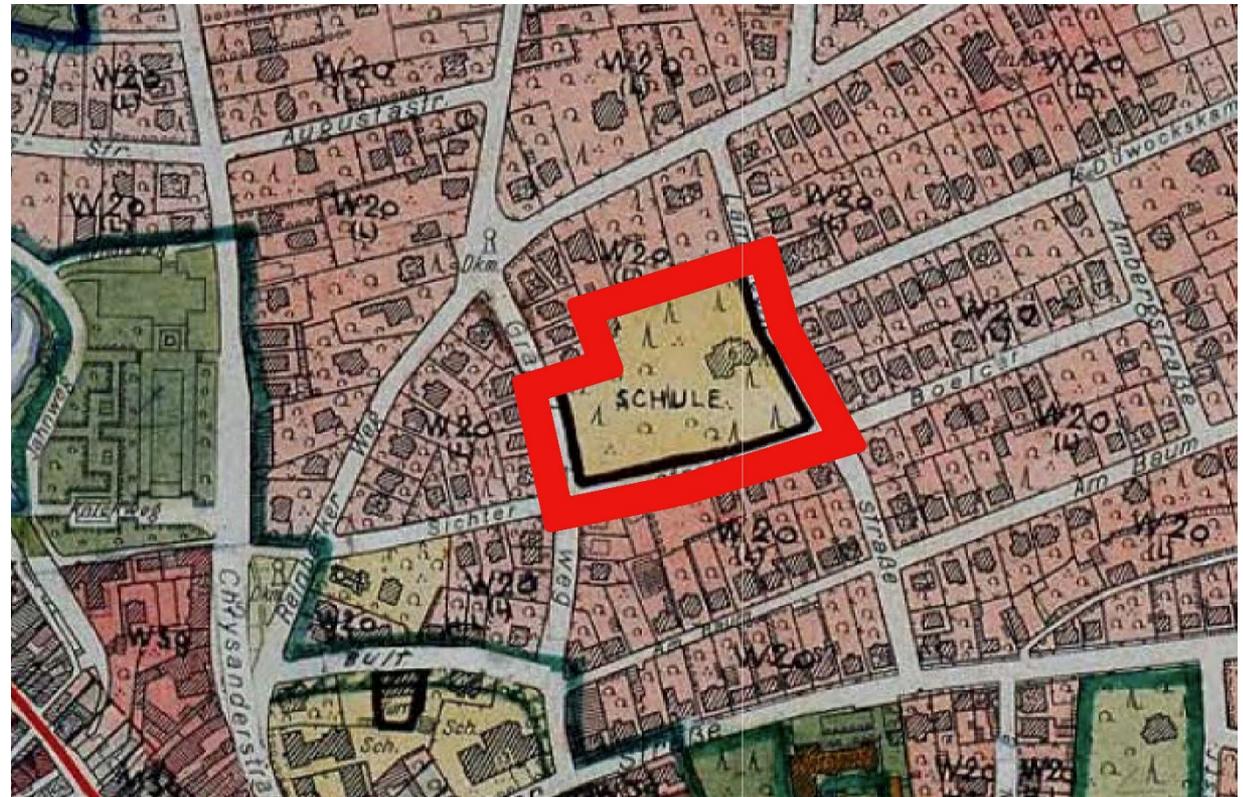


Eigentlich besteht kein Erfordernis einer Bebauungsplanung, weil die Darstellung des besonderen Nutzungszwecks „Schule“ unwirksam ist und die Vorhaben voraussichtlich nach § 34 des Baugesetzbuchs zulässig sein werden.

Dennoch soll ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden, damit die Nutzungen auf Dauer planungsrechtlich gesichert werden.



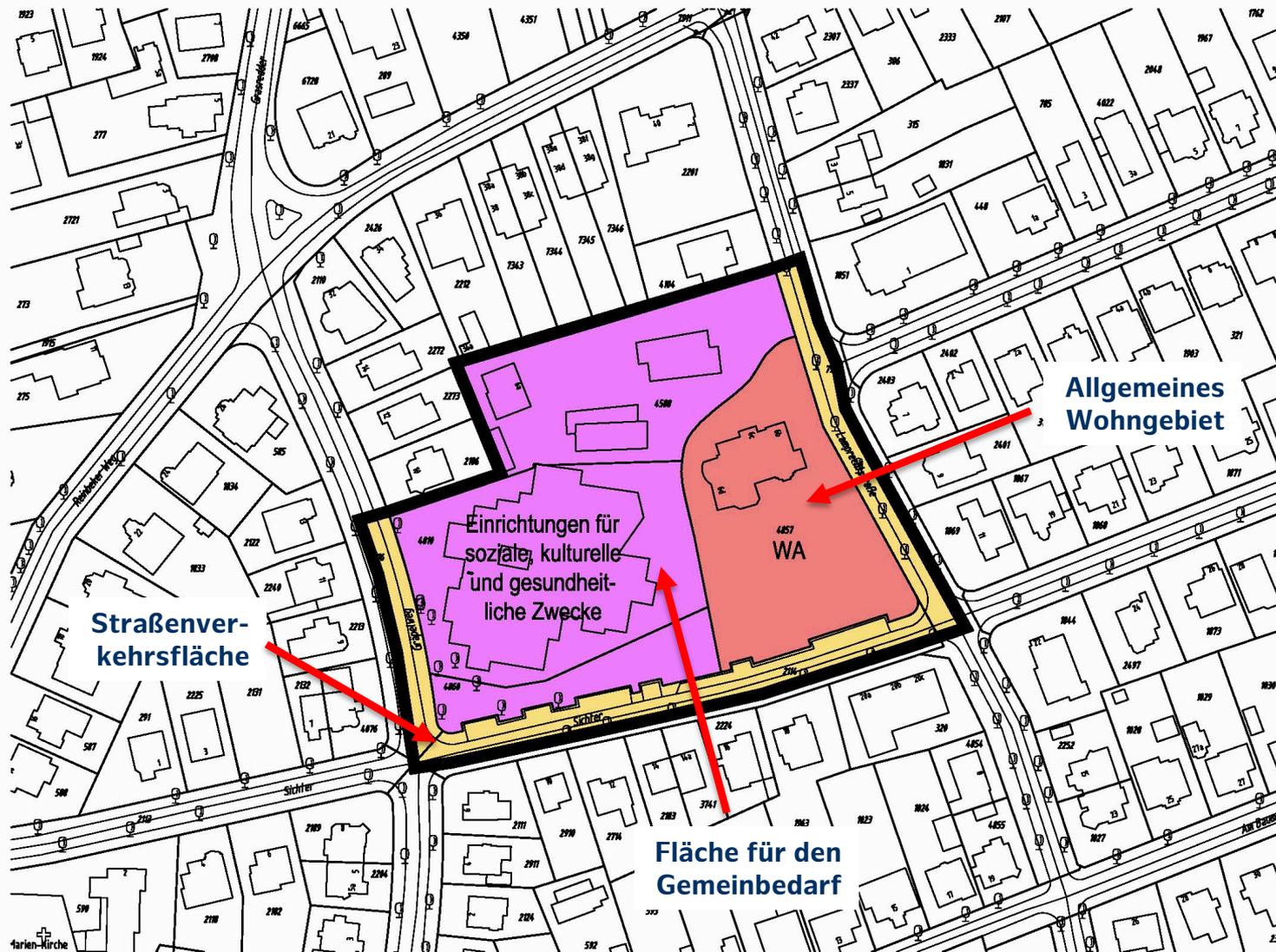
Zulässig wäre ein beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuchs ohne frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und ohne Umweltprüfung.



Dennoch beabsichtigt das Bezirksamt, eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Umweltbelange sollen im gebotenen Maße untersucht und gewürdigt werden.

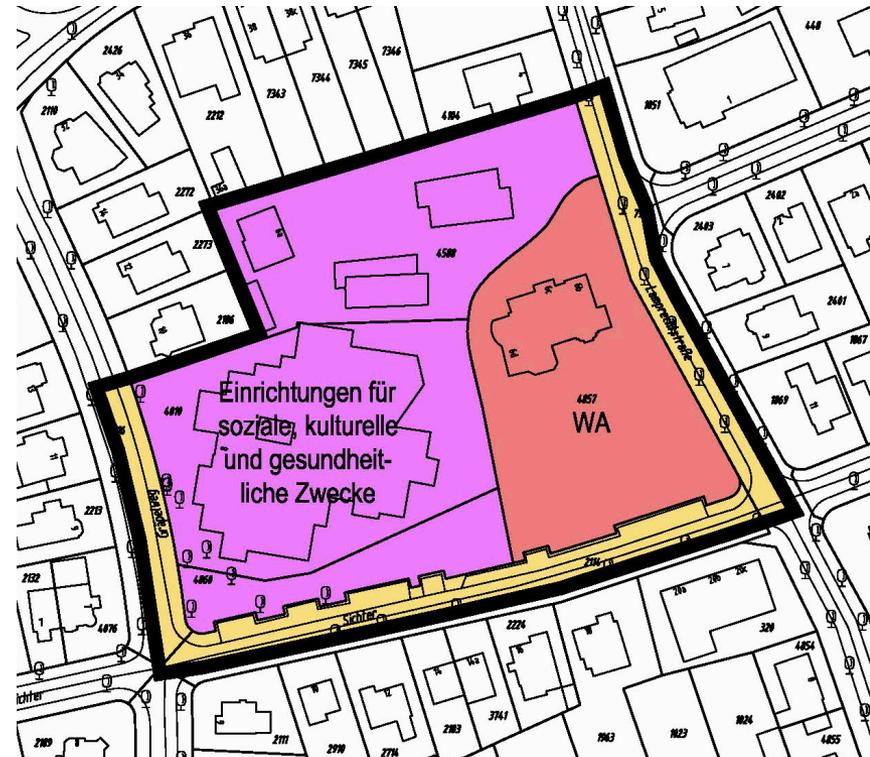




Diese erste Bebauungsplanskizze zeigt nur die vorgesehenen Arten der Nutzung.

Vorgesehen ist eine Fläche für den Gemeinbedarf, Hier sollen Einrichtungen für soziale, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig bleiben.

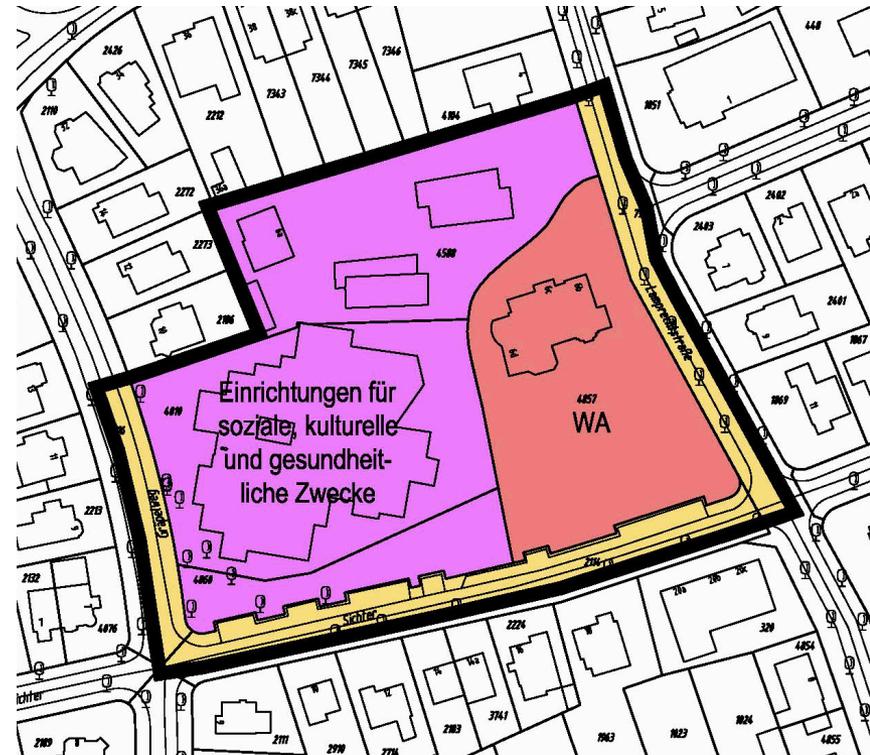
Vorgesehen ist auch ein Allgemeines Wohngebiet (WA), in dem im Wesentlichen wohnbauliche Nutzungen zulässig sind.



Diese Bebauungsplanskizze zeigt noch keine weiteren Festlegungen, weil die Planung noch weiterzuentwickeln ist.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets gibt es ungenutzte Gebäude und Flächen. Daher soll das Hospiz dort angesiedelt werden.

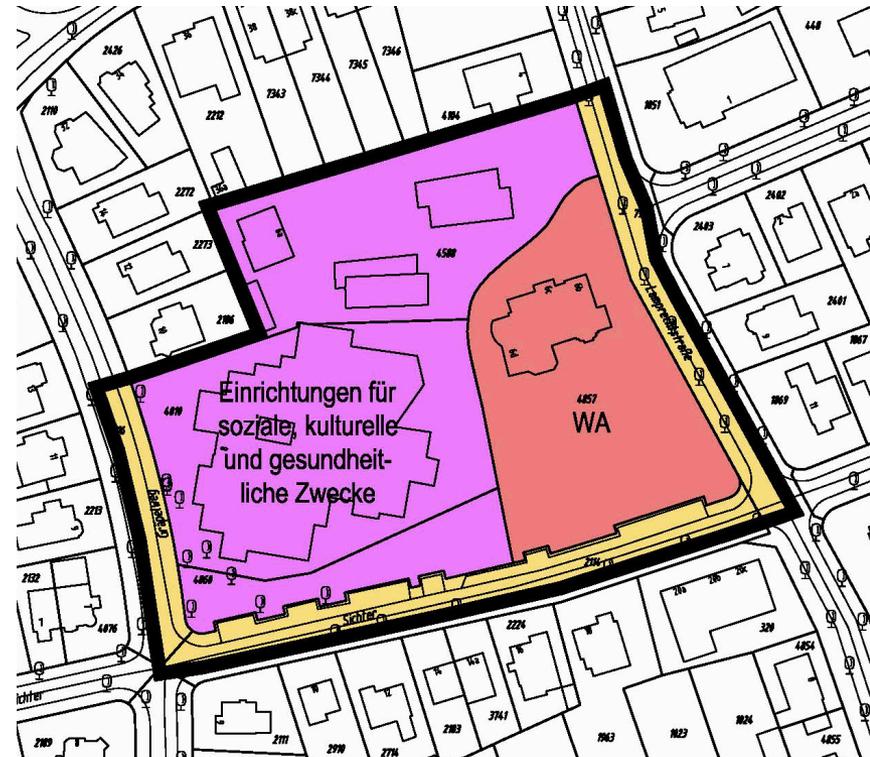
Im Verfahren soll der Baumbestand berücksichtigt und gesichert werden. Soweit dies nach Abwägung mit den baulichen Nutzungen nicht gelingt, soll ein Ausgleich vorgesehen werden.



Angestrebt wird, dass neue Baulichkeiten – von den jeweils nächsten Straßen aus betrachtet - maximal zweigeschossig sowie einem Dachgeschoss ausgeführt werden. Dies würde den Gebäuden in der Umgebung entsprechen.

Ebenfalls geprüft werden müssen die Größen der Grundflächen und die Positionen der neuen baulichen Anlagen.

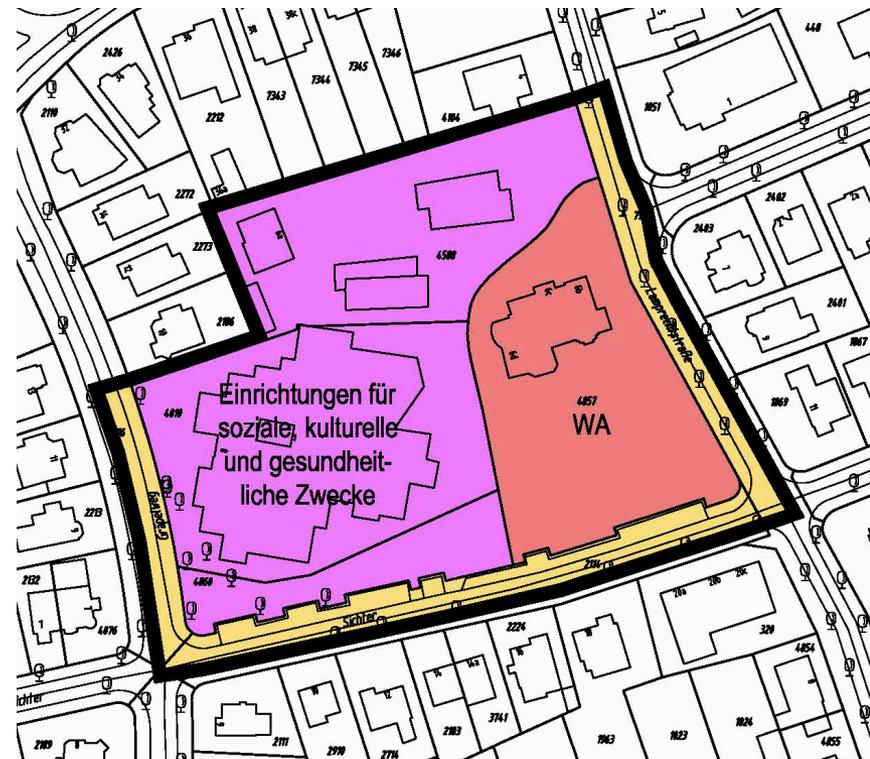
In der Umgebung stehen einige Baudenkmäler. Die Belange des Denkmalschutzes werden daher zu berücksichtigen sein.



Ebenfalls wird die für das Plangebiet die Städtebauliche Erhaltungsverordnung anzuwenden sein, die für das Gebiet bereits gilt. Demnach bedarf der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigung.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

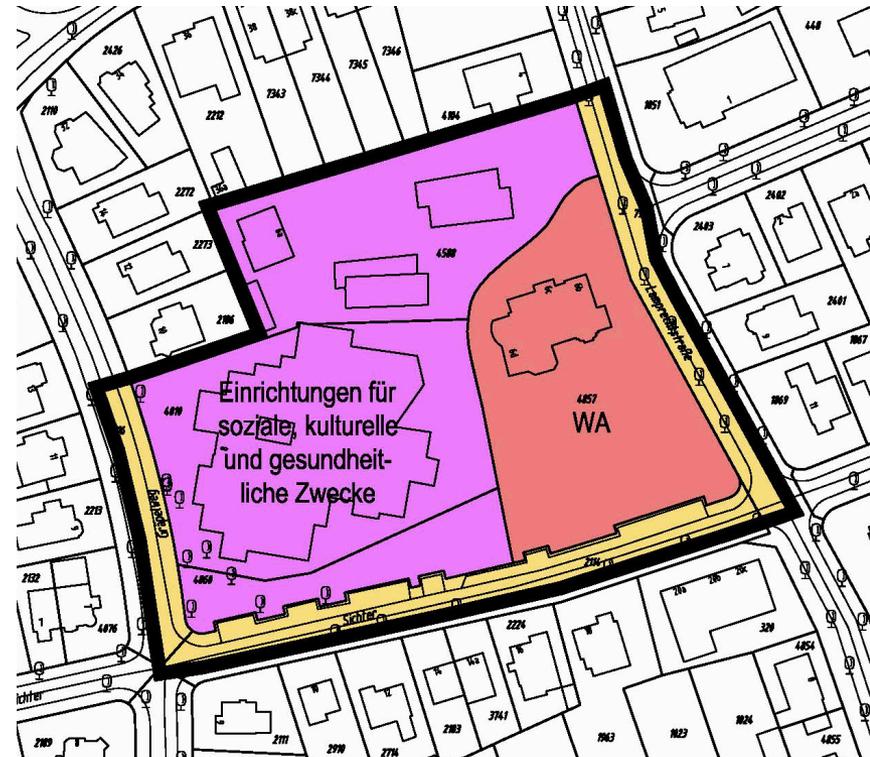
Andere Genehmigungen dürfen versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder **sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung** ist.



Die bestehenden Straßen sollen entsprechend ihres Bestandes festgesetzt werden.

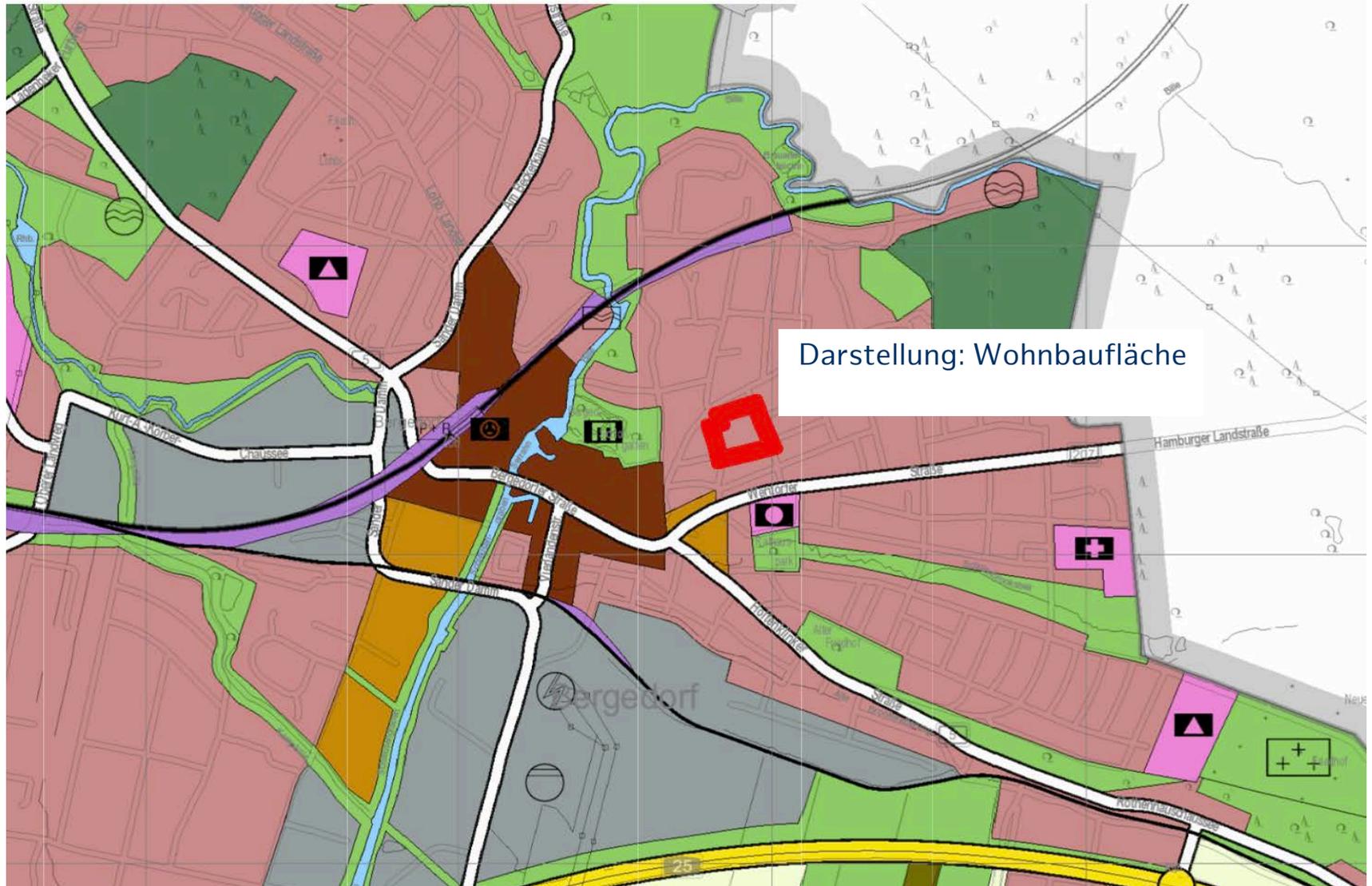
Der Fußweg nördlich der Straße Sichter soll erhalten werden. Ggf. soll für den Weg anstelle einer Gemeinbedarfsfläche bzw. eines Wohngebiets eine entsprechende Verkehrsfläche oder ein Gehrecht festgesetzt werden. Dies würde jedoch keine Änderung der räumlichen Situation bedeuten, sondern nur eine planungsrechtliche Sicherung des Bestandes.

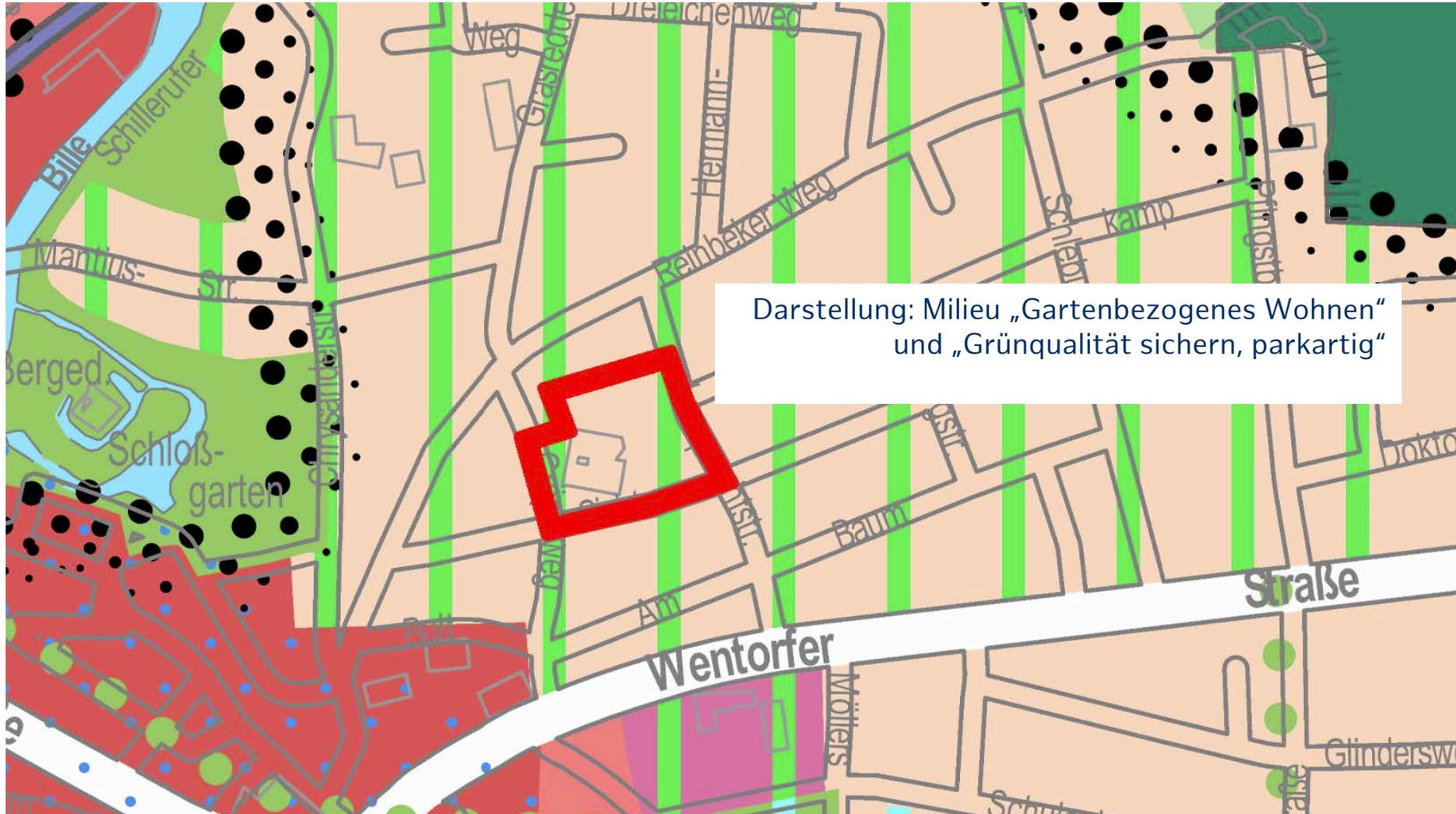
Das Hospiz könnte eine Zugänglichkeit von der Lamprechtstraße und eine Anlieferbarkeit vom Gräpelweg erhalten.

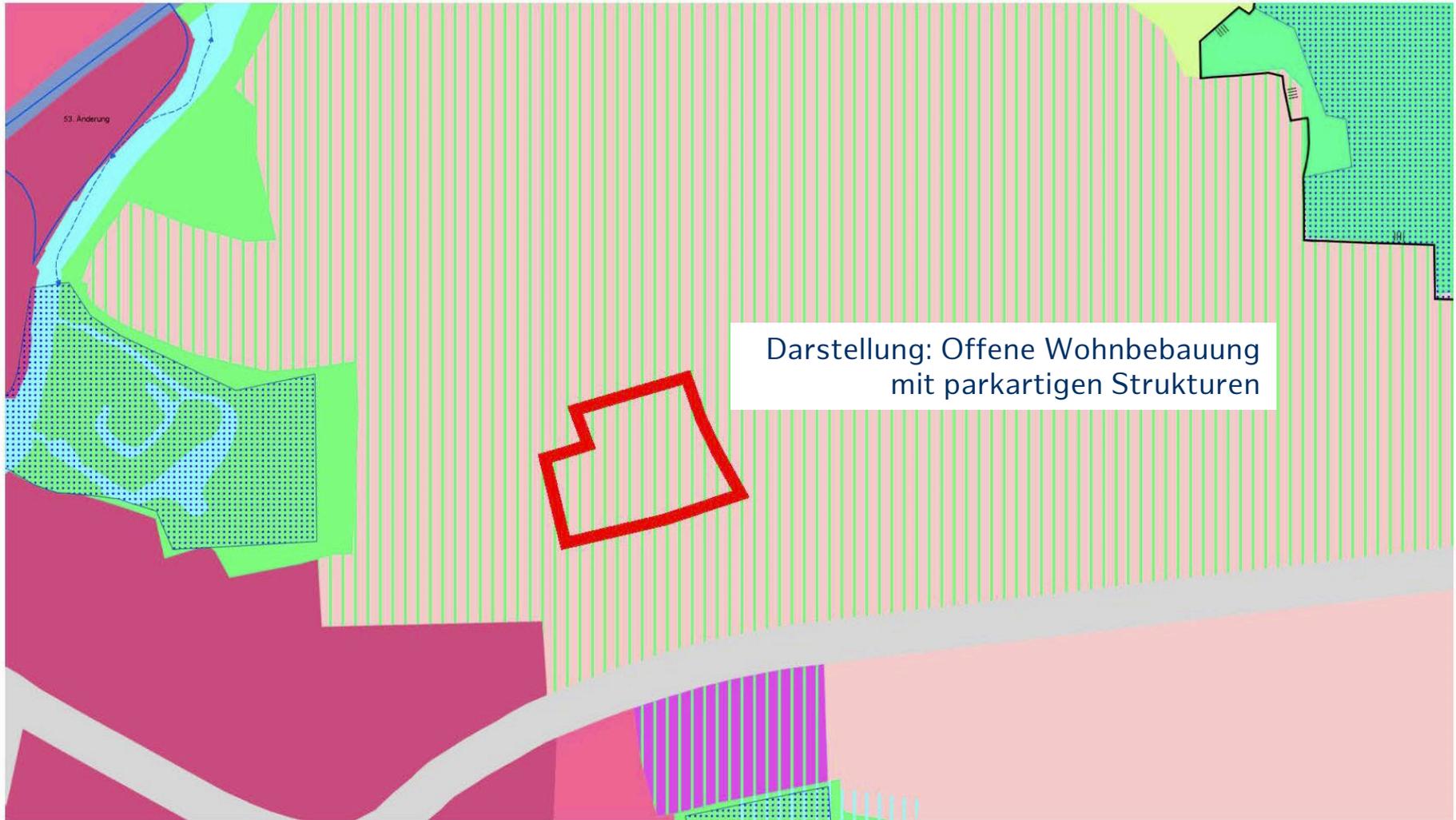


- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
- Die Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen hat diese Entwicklung bestätigt. Daher muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden.
- Die Behörde für Umwelt, Energie, Klima und Agrarwirtschaft hat mitgeteilt, dass das Landschaftsprogramm und die Fachkarte Arten- und Biotopschutz nicht geändert werden müssen.

- Auszüge aus dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsprogramm sowie der Fachkarte Arten- und Biotopschutz sehen Sie auf den folgenden drei Seiten:







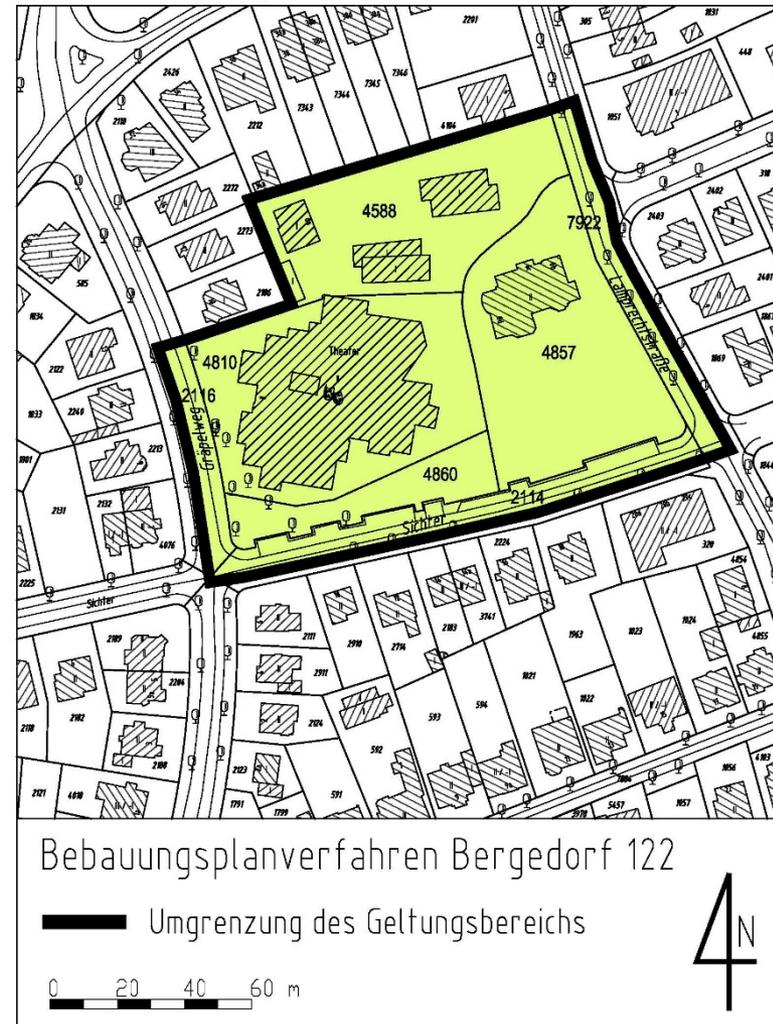
- Die Planung schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte infrastrukturelle Ausstattung von Bergedorf
- Insbesondere können sich Verbesserungen für soziale, gesundheitliche und kulturelle Nutzungen ergeben.
- Voraussichtlich werden heute bereits bebaute Bereiche neu genutzt.
- Eine bestehende wohnbauliche Nutzung wird planungsrechtlich erstmalig gesichert.
- Weitere Auswirkungen werden im Verfahren zu untersuchen sein, vgl. die folgende Seite:

Erforderlich sind insbesondere folgende Untersuchungen:

- Baumbewertung
- Verkehrliche Stellungnahme mit Mobilitätsbetrachtung
- Schalltechnische Untersuchung
- Wasserwirtschaftliche Planung
- Energiewirtschaftliches Konzept

Mit dem Bebauungsplanverfahren Bergedorf 122 sollen die sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Nutzungen im Bereich des Begegnungszentrums im Park gesichert und gestärkt werden, um das entsprechende Angebot in Bergedorf zu verbessern. Vorgesehen sind die Errichtung eines Hospizes und bauliche Änderungen des Begegnungszentrums. Darüber hinaus soll die bestehende Wohnnutzung Lamprechtstraße 6 b-d gesichert werden. Entsprechend sollen eine Fläche für den Gemeinbedarf sowie ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Hierbei sollen erhaltenswerter Baumbestand sowie das Ortsbild besonders berücksichtigt werden.

Karte zum Aufstellungsbeschluss



Allgemeine Informationen zu Bebauungsplanverfahren unter besonderer Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

vgl. die folgenden Seiten

Bebauungspläne ...

- sind rechtliche Normen (in Hamburg: Verordnungen), die u.a. unter Beteiligung der Öffentlichkeit erarbeitet werden,
- setzen verbindlich fest, welche Bodennutzung bzw. welche baulichen Anlagen zulässig sind,
- sind in der Regel abstrakte Zeichnungen,
- können ergänzt werden um textliche Regelungen (für alles, was sich nicht oder nicht gut zeichnerisch darstellen lässt)

Die **Erarbeitung eines Bebauungsplans** erfolgt in einem **Bebauungsplanverfahren**, dessen Ablauf im Baugesetzbuch geregelt ist.

Eventuell werden auch landesplanerische Pläne zu ändern sein, und zwar der **Flächennutzungsplan** und das **Landschaftsprogramm**. Alle Planwerke werden – vereinfacht gesagt – in **Bauleitplanverfahren** geändert.

Bauleitplanverfahren gewährleisten die **Beteiligung** der **Öffentlichkeit** und von **Fachleuten**.

In den Bauleitplanverfahren werden ...

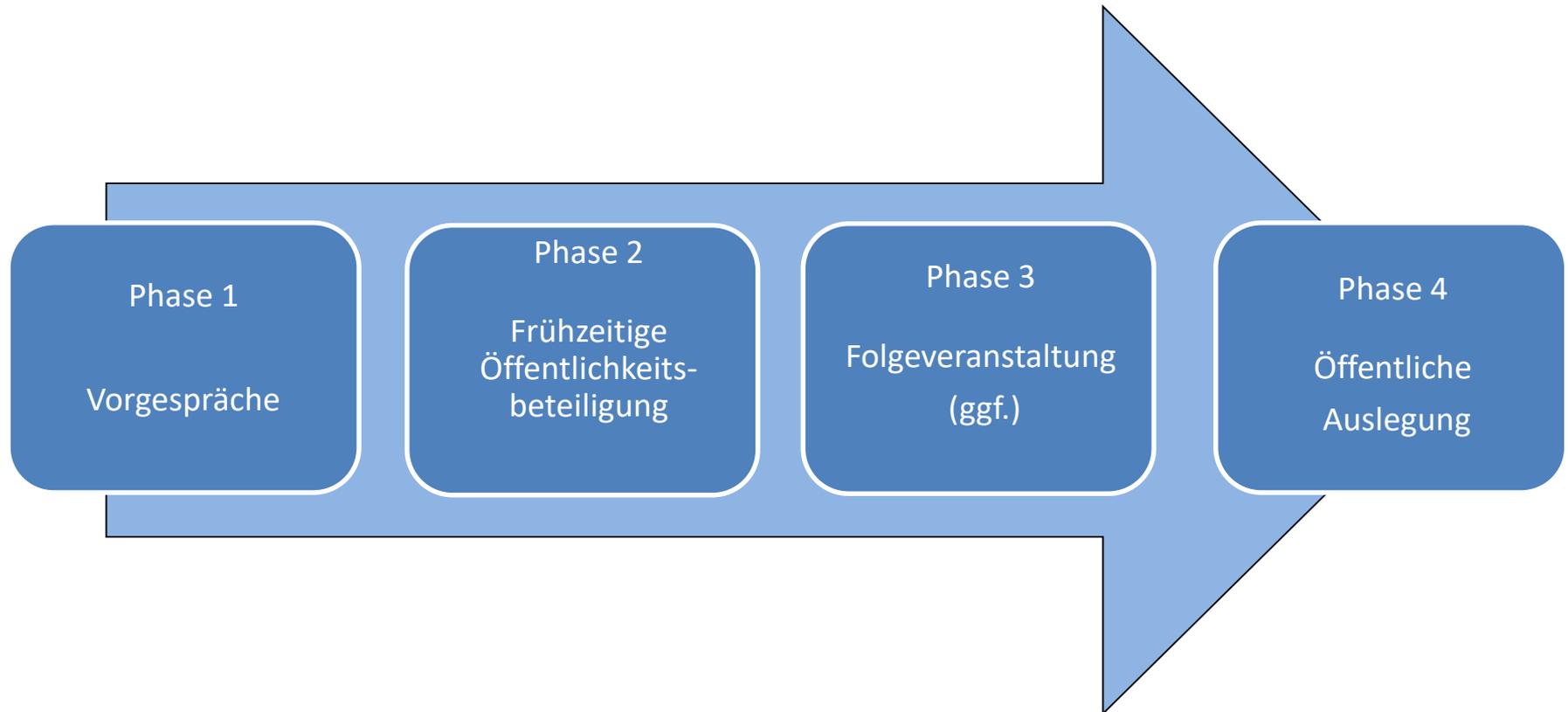
- die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorstellungen sowie die Fachgutachten erarbeitet,
- die unterschiedlichen Interessen und Ideen ermittelt,
- diese Interessen und Ideen gegeneinander und untereinander abgewogen (soweit sie sich widersprechen).

Beteiligte sind ...

die Öffentlichkeit, die Politik, der Bezirksamtsleiter mit der Verwaltung, die Träger öffentlicher Belange und häufig auch die Vorhabenträger (Investoren bzw. Projektentwickler).

- Die Öffentlichkeit wird am Planverfahren nach gesetzlichen Vorschriften mindestens 1 Mal beteiligt, in der Regel 2 Mal.
- Bergedorf beteiligt seine Öffentlichkeit in der Regel auch darüber hinaus.
- Das **Bergedorfer Modell** sieht bis zu 4 Beteiligungen vor:

Das Bergedorfer 4-Phasen-Modell





- Vorgespräche wurden geführt mit den Akteuren neuer Planungen im Plangebiet.



- Eine „Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung“ ist in vielen Fällen gesetzlich vorgeschrieben.
- In der Regel findet diese Beteiligung als Öffentliche Plandiskussion statt. Wegen der Kontaktbeschränkungen in der Pandemiezeit führt das Bezirksamt stattdessen eine andere Beteiligungsmöglichkeit durch (telefonisch, online, per Post und E-Mail).



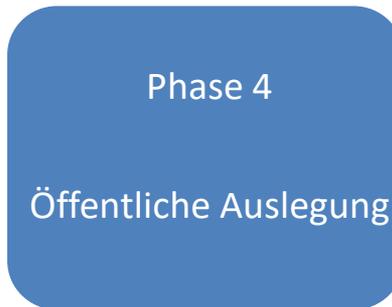
- In der Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sollen die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung erörtert werden.
- Die Planung ist noch nicht ausgearbeitet. Die Planentwürfe sind noch nicht detailliert. Stellungnahmen der Fachdienststellen und Öffentlichkeit sind noch nicht eingearbeitet bzw. abgearbeitet. Viele Fragen können noch nicht beantwortet werden. Ggf. bestehen noch Alternativen.

Phase 2 Frühzeitige Öffentlichkeits- beteiligung

- Über alle Äußerungen, die Sie abgegeben haben, und über die Antworten wird ein Vermerk angefertigt.
- Der Vermerk wird dem Bergedorfer Stadtentwicklungsausschuss vorgelegt.
- Der Vermerk können Sie zu gegebener Zeit hier einsehen:
<https://sitzungsdienst-bergedorf.hamburg.de>

- Der Stadtentwicklungsausschuss berät über Ihre Wortbeiträge und über das weitere Vorgehen.
- Wenn der Ausschuss der Fortsetzung der Verfahren zustimmt, werden die Pläne ausgearbeitet.
- Ggf. beschließt der Ausschuss eine **Folgeveranstaltung** (Phase 3):





- Die Planentwürfe liegen in der Regel für mindestens 30 Tage öffentlich aus.
- Der Termin steht noch nicht fest.
- In diesem Zeitraum kann die Öffentlichkeit Stellungnahmen abgeben - schriftlich.
- Alle in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen werden im Sinne einer Abwägung fachlich geprüft und politisch bewertet.

Der Leitgedanke des Bebauungsplanverfahrens:

Die Abwägung

Die öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander abzuwägen.

Was heißt „abwägen“?

Fachliche Erkenntnisse, Informationen und Wünsche der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange werden ausgewertet, d.h.

- ▶ ermittelt,
- ▶ untersucht und
- ▶ bewertet.

- Bei sich widersprechenden Vorstellungen erarbeitet die Verwaltung Abwägungsvorschläge aus fachlicher Sicht und unter Berücksichtigung der politischen Vorgaben. Dabei können Stellungnahmen stärker gewichtet werden als andere - oder es wird ein Kompromiss vorgeschlagen.
- Die politischen Gremien diskutieren die Stellungnahmen und Abwägungsvorschläge, auch unter politischen Gesichtspunkten.
- Wenn Stadtentwicklungsausschuss und Bezirksversammlung dem Plan zustimmen, dann stellt der Bezirksamtsleiter den Bebauungsplan in der Regel fest.
- Die Änderungen der landesplanerischen Pläne werden vom Senat nach Beteiligung der Bürgerschaft beschlossen.

- Schriftliche Stellungnahmen, die die Öffentlichkeit während der öffentlichen Auslegung abgegeben hat, werden schriftlich beantwortet.
- Falls die FHH den Stellungnahmen nicht oder nur teilweise gefolgt ist, so wird die Abwägung bzw. werden die Gründe erläutert.
- Ein Bebauungsplan kann gerichtlich im Rahmen einer Normenkontrollklage überprüft werden.

- Ein Bebauungsplan kommt erst dann zur Anwendung, wenn ein Antrag auf Realisierung eines Vorhabens gestellt wird.
- Ein Bebauungsplan stellt keine Baugenehmigung dar. Er ist „nur“ die Grundlage für eine Baugenehmigung.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplans lassen für die jeweiligen baulichen Vorhaben in der Regel eine gewisse Flexibilität.