

# INHALTE DER BAULEITPLANUNG

Vorentwürfe zur frühzeitigen  
Öffentlichkeitsbeteiligung



Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

Lohbrügge 95 / Bergedorf 121 / Neuallermöhe 3 „Straßenplanungen Ladenbeker Furtweg/B5 und Nettelburger Landweg“

25. März bis 15. April 2021 | Hamburg

# VORENTWÜRFE ZUR FRÜHZEITIGEN ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

- 01 Plangebiet „Oberbillwerder“
- 02 Regelungsinhalte im Bebauungsplan „Oberbillwerder“
- 03 Umweltprüfung
- 04 Plangebiet und Regelungsinhalte im Bebauungsplan  
„Straßenplanungen Ladenbeker Furtweg/B5  
und Nettelburger Landweg “
- 05 Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm

PLANGEBIET  
„OBERBILLWERDER“



# PLANGEBIET

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Das Plangebiet liegt

- östlich des Mittleren Landwegs,
- südlich des Siedlungsrandes von Billwerder,
- westlich der Siedlung Bergedorf-West (westlich der Kleingärten) und
- nördlich der S-Bahntrasse Hamburg-Bergedorf-Aumühle bzw. der Bahnstrecke Hamburg-Berlin
- auch: kleinere Flächen westlich des Mittleren Landwegs und südlich der Bahntrasse

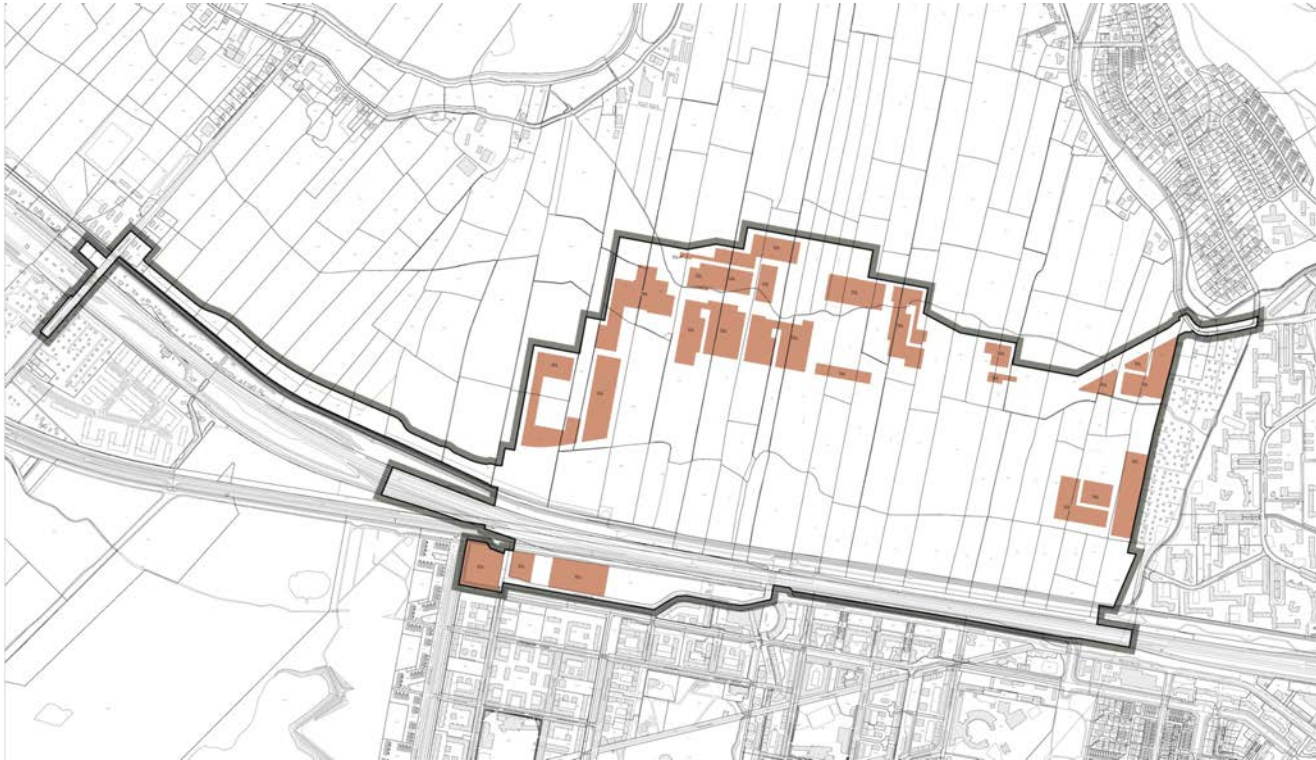
REGELUNGSIINHALTE IM  
BEBAUUNGSPLAN  
„OBERBILLWERDER“





# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

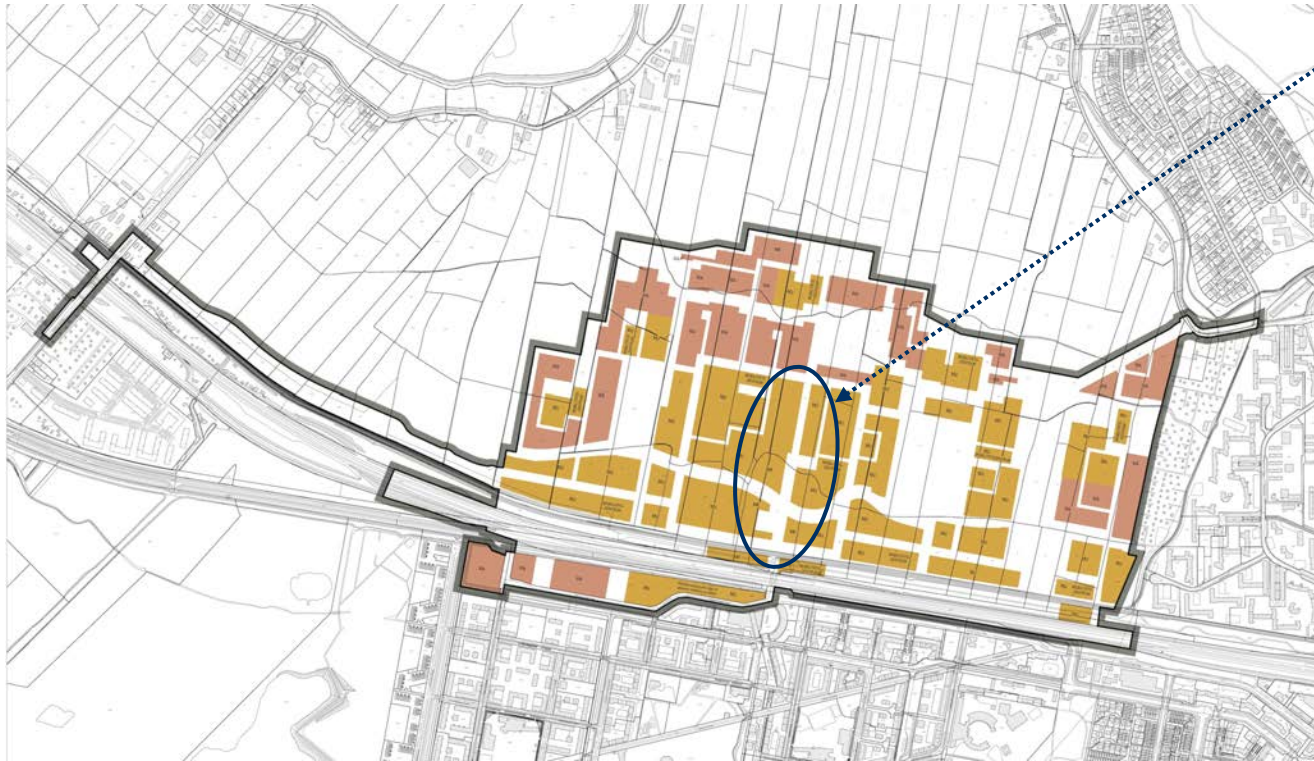


## Allgemeine Wohngebiete (WA)

- in den Randbereichen
- weniger intensiv gemischte Nutzungen
- Übergang zur freien Landschaft

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Kerngebiete (MK)

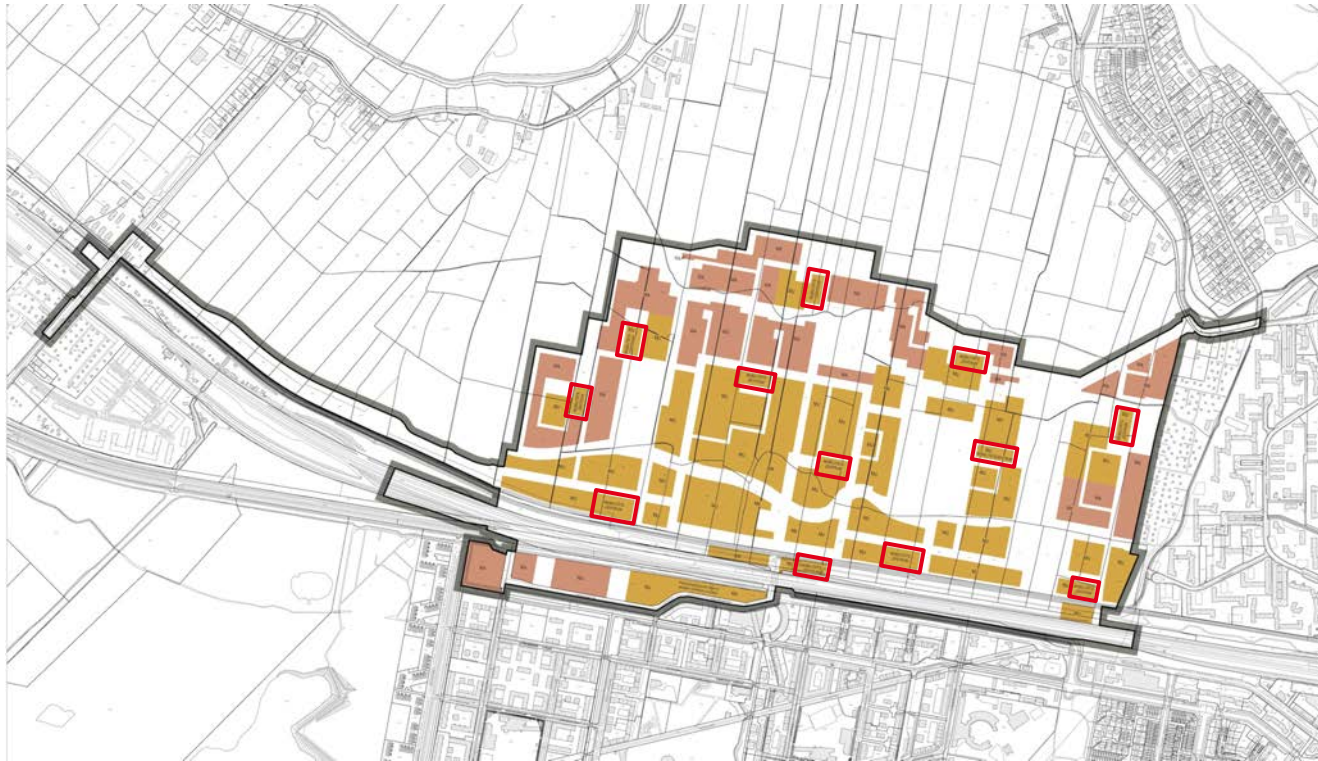
- im zentralen Bereich
- großflächige Einzelhandelsnutzungen möglich

## Urbane Gebiete (MU)

- in den übrigen Bereichen
- Wohnen
- wohnverträgliche Nutzungsmischung möglich bspw. Handwerkerhöfe nördlich der Bahn
- HAW und Schwimmhalle ebenfalls im MK oder MU

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Kerngebiete (MK)

- im zentralen Bereich
- großflächige Einzelhandelsnutzungen möglich

## Urbane Gebiete (MU)

- in den übrigen Bereichen
- Wohnen
- wohnverträgliche Nutzungsmischung möglich bspw. Handwerkerhöfe nördlich der Bahn
- größere Nutzungsmischung an den **Mobilitätszentren** bzw. **Quartierszentren**



# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Kerngebiete (MK)

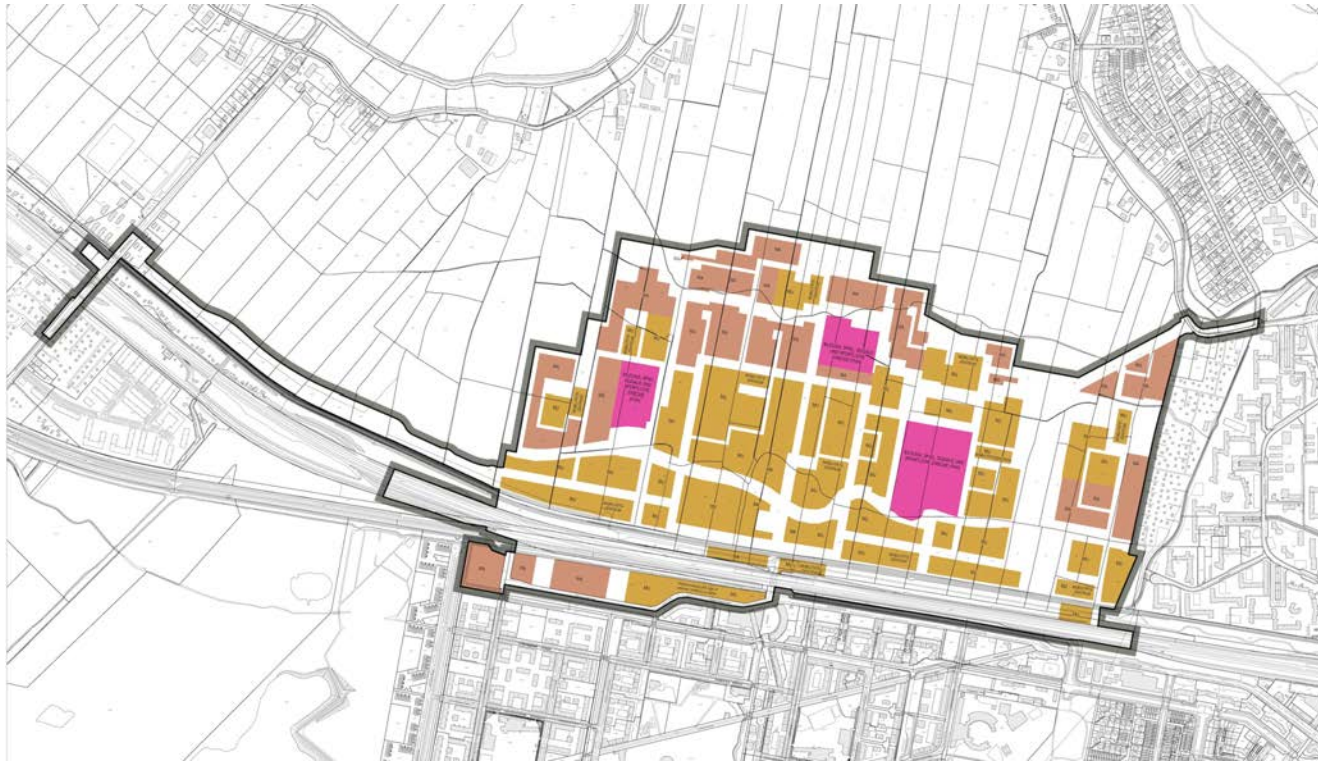
- im zentralen Bereich
- großflächige Einzelhandelsnutzungen möglich

## Urbane Gebiete (MU)

- in den übrigen Bereichen
- Wohnen
- wohnverträgliche Nutzungsmischung möglich bspw. Handwerkerhöfe nördlich der Bahn
- größere Nutzungsmischung an den **Mobilitätszentren** bzw. **Quartierszentren**

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

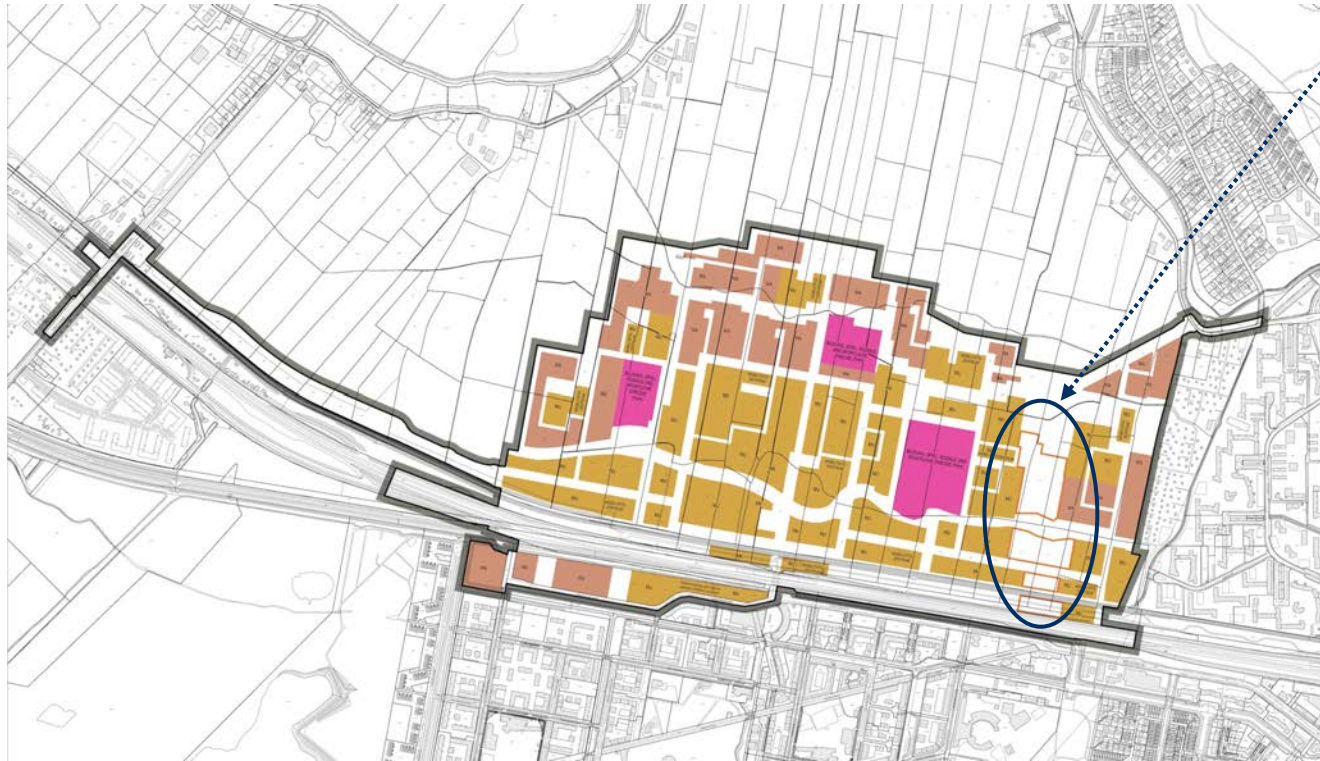


**Gemeinbedarfsflächen  
mit der Zweckbestimmung  
„Bildung, Spiel, soziale und  
sportliche Zwecke“**

- Kernnutzung: Schule
- Mehrfachnutzungen für weitere NutzerInnen möglich, z. B.
  - Schulgelände mit Spielplätzen
  - Sporthallen

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



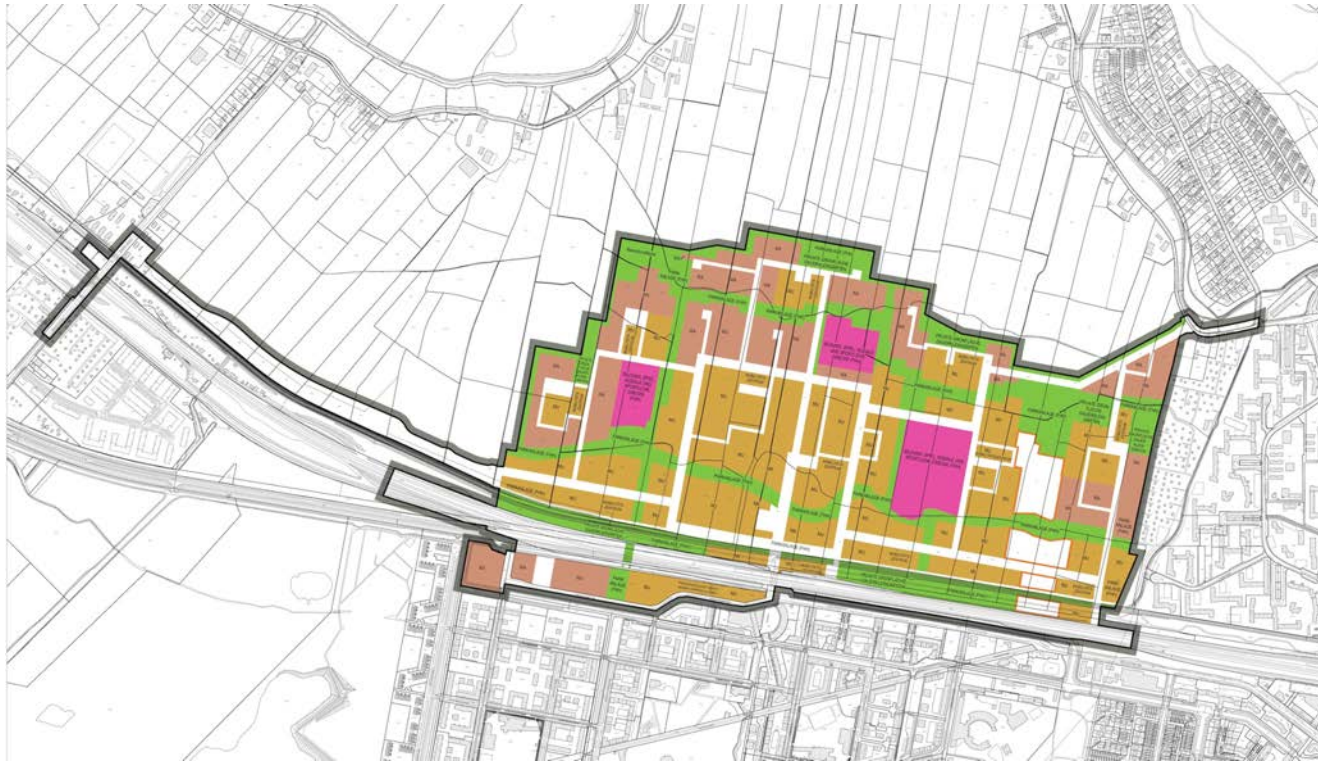
## Flächen für sportliche Zwecke

- Sportplätze
- flexible Anordnung möglich



# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



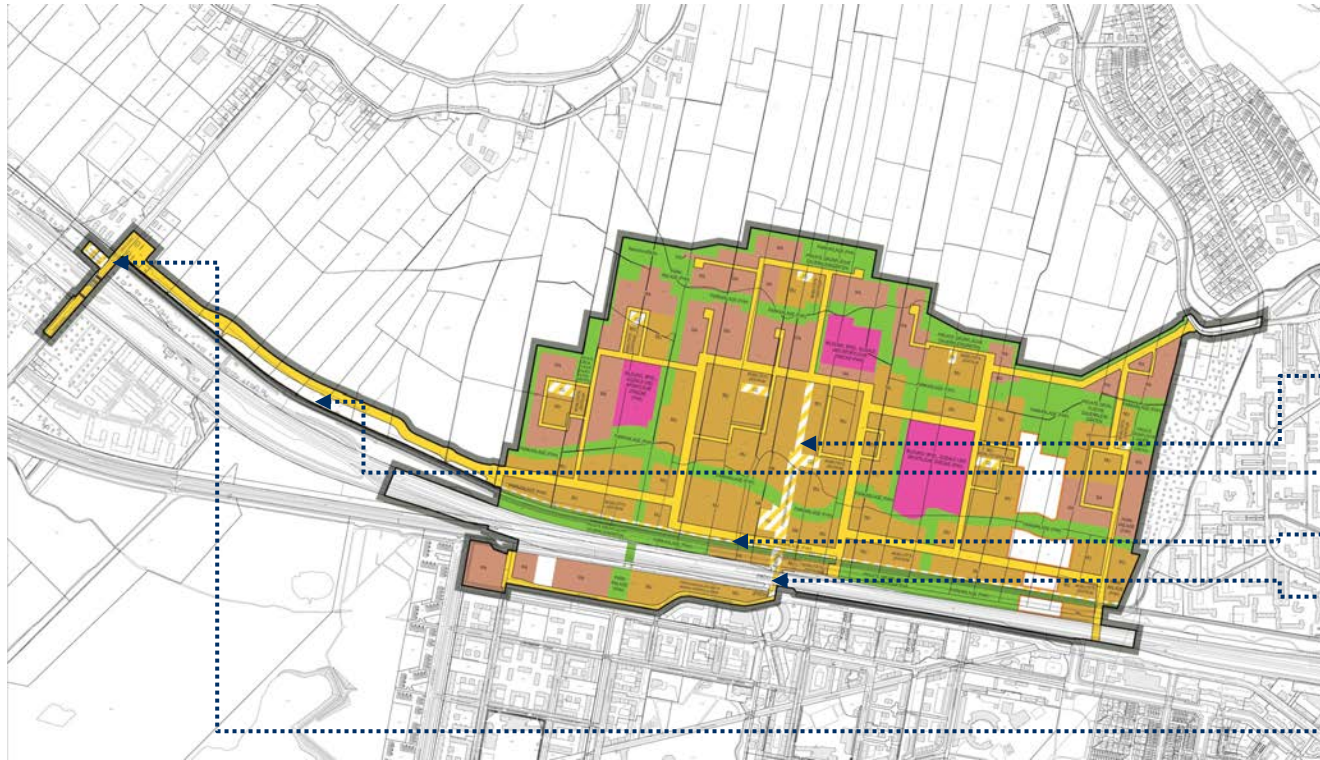
## Grünflächen

- Grüner Loop und nördl. Landschaftsweg
  - öffentliche Grünfläche „Parkanlage (FHH)“
- Kleingartenanlagen
  - private Grünfläche „Dauerkleingärten“



# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Straßenverkehrsflächen

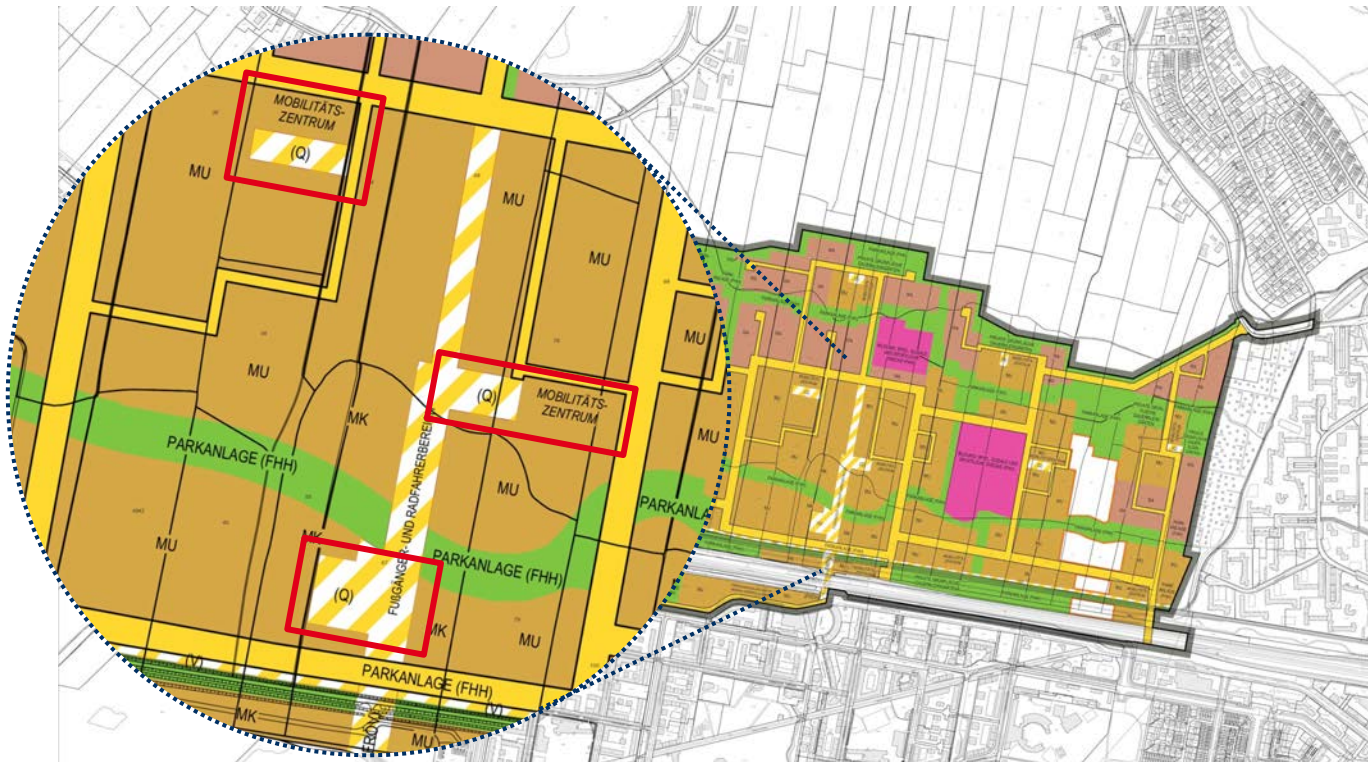
- übergeordnete, wesentliche Erschließungsstraßen und -wege

## Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- „Fußgänger- und Radfahrerbereich“ als zentrale Achse
- „G“: Gehweg am Bahndamm
- „V“: Veloroute am Bahndamm
- „FRÖV“: Bereich für Fußgänger, Radfahrer und öffentlichen Personennahverkehr
- „P+R-Stellplatzanlage“ im Bestand

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Straßenverkehrsflächen

- übergeordnete, wesentliche Erschließungsstraßen und -wege

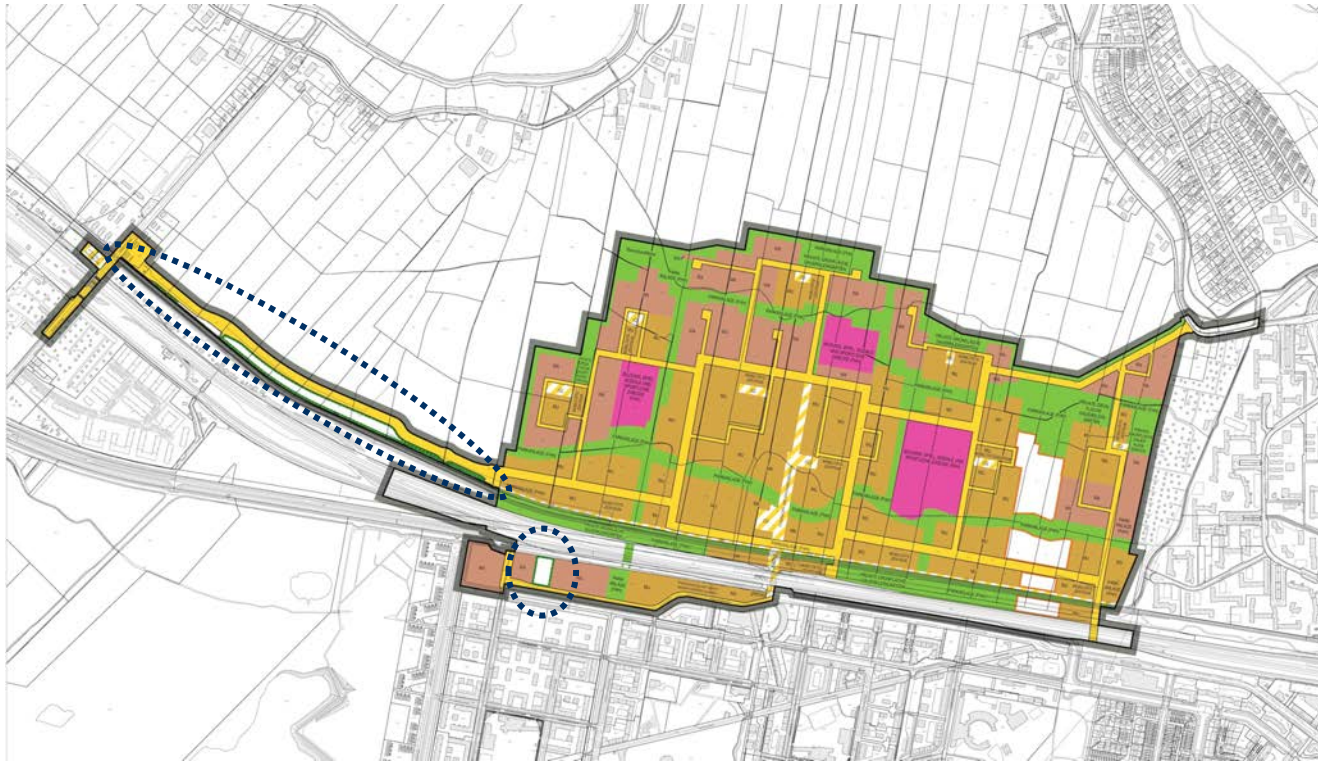
## Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung

- „Q“: Quartiersplätze
  - Aufenthaltsqualität
  - Kein Autoverkehr



# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

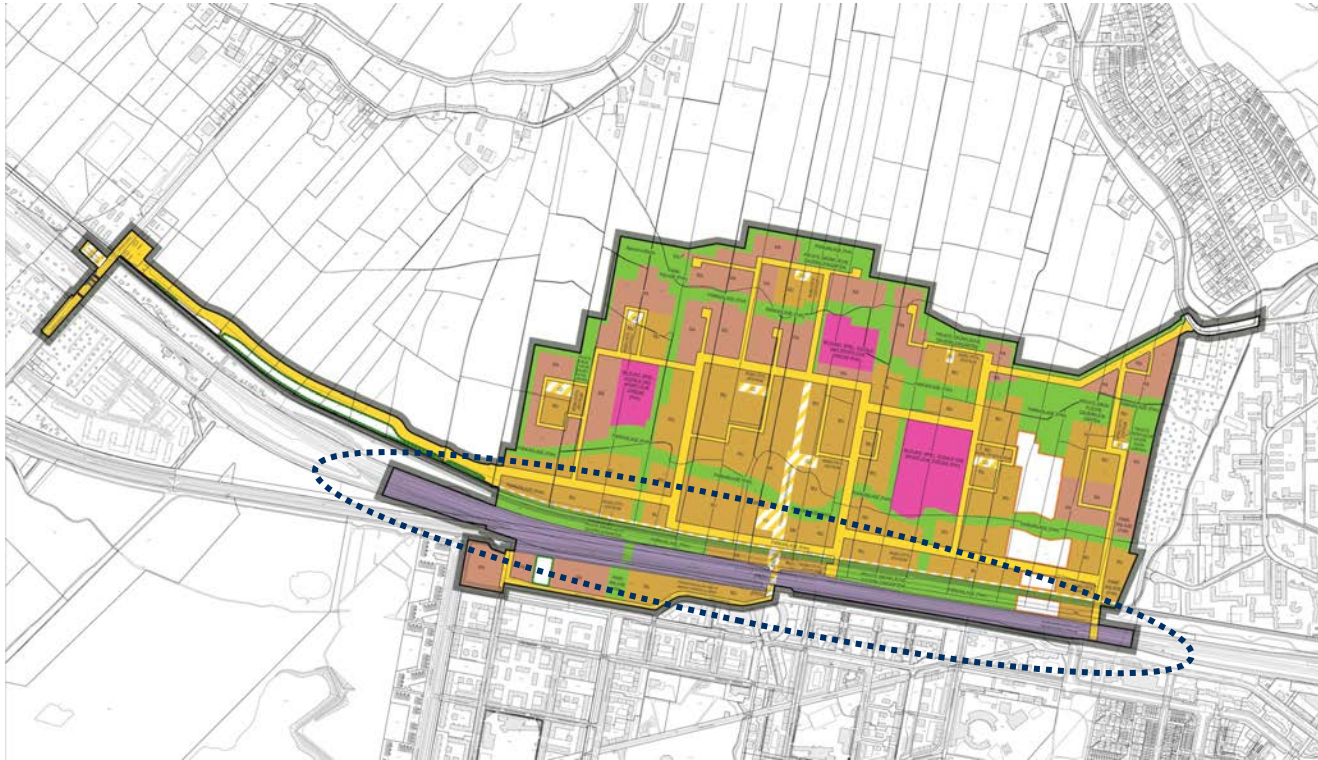


**Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- parallel zur Bahntrasse im westlichen Bereich des Plangebiets:  
dient als naturbelassene Fläche für den Artenschutz der Sicherung des Biotopverbundes im Biotopkorridor
- südlich der Bahntrasse:  
analog zum derzeit dort bestehenden Planrecht

# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



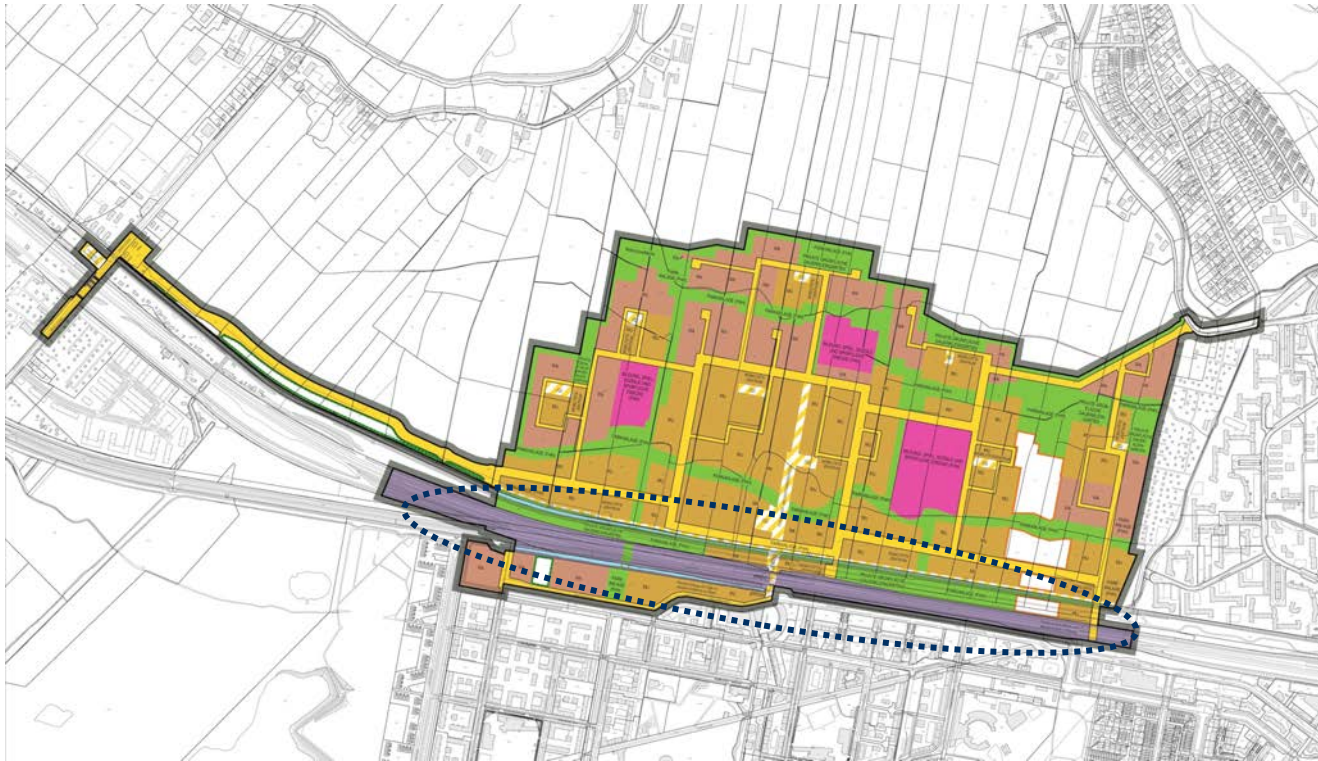
## Bahnanlagen

- bestehende oberirdische Bahnanlagen



# ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Wasserflächen

- bestehender nördlicher und südlicher Bahngraben

# MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Grundflächenzahl (GRZ)

- gibt den Flächenanteil eines Baugrundstücks an, der durch Hauptanlagen überbaut werden darf
  - Bsp.: **GRZ 0,6** = 60 %

## Geschossflächenzahl (GFZ)

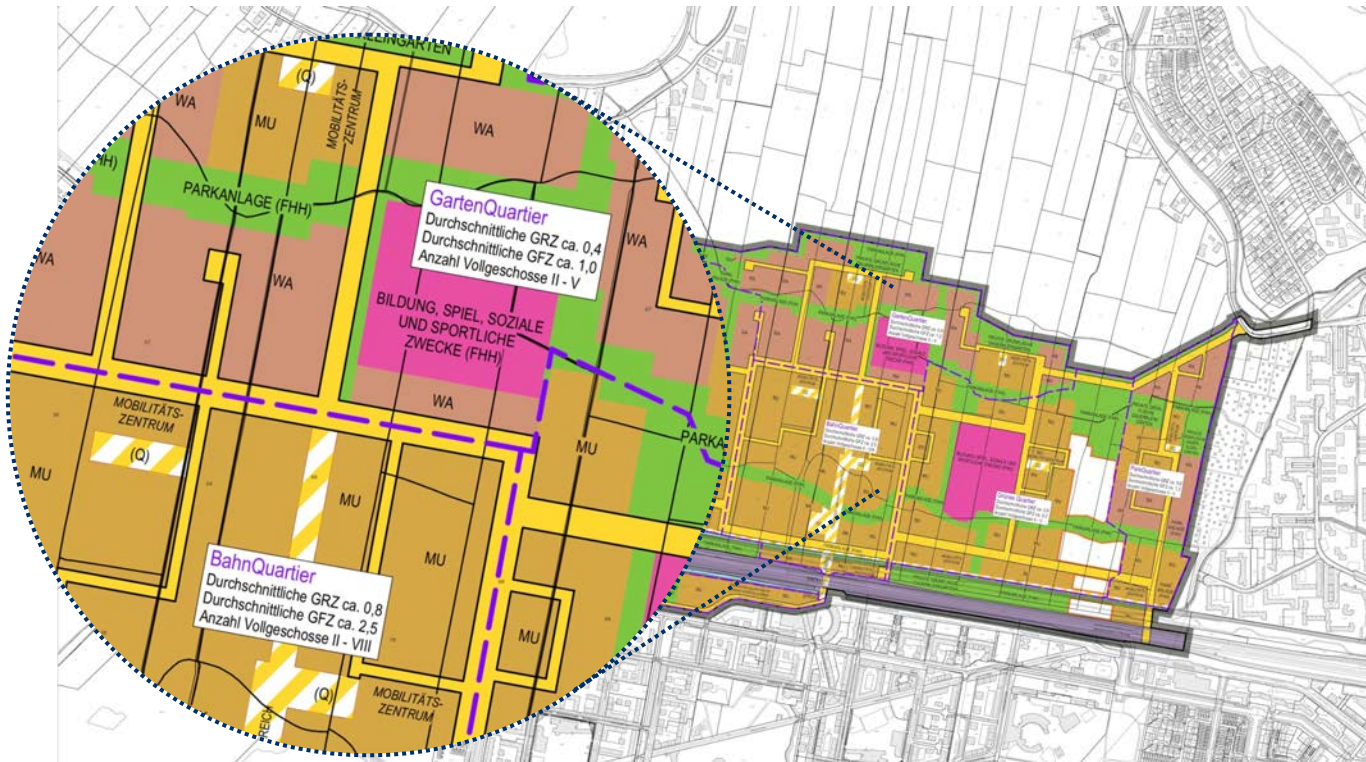
- gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind
  - Bsp.: 4 Geschosse mit je 200 m<sup>2</sup> (also insg. 800 m<sup>2</sup>) / Grundstücksfläche 1.000 m<sup>2</sup> = 0,8

## Zahl der Vollgeschosse



# MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“



## Bauliche Dichte je Quartier in Planung, durchschnittlich:

- Beispiel BahnQuartier:
  - GRZ ca. 0,8
  - GFZ ca. 2,5
  - Vollgeschosse 2 bis 8
- Beispiel GartenQuartier:
  - GRZ ca. 0,4
  - GFZ ca. 1,0
  - Vollgeschosse 2 bis 5

# ... UND WAS WIRD NOCH FESTGESETZT?

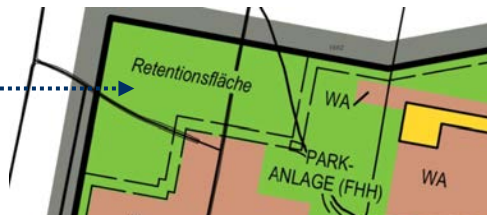
Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Überbaubare Grundstücksflächen

- sind im weitere Verlauf des Verfahrens zu definieren, z.B.

## Entwässerung

- Anlagen/Flächen für die Entwässerung als „unverbindliche Vormerkung“



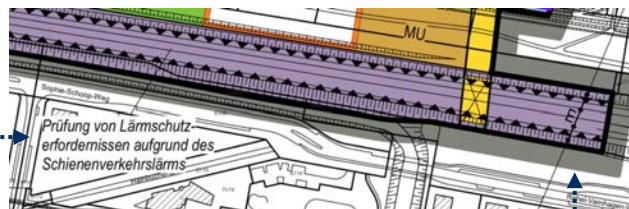
## Prüfflächen für die äußere Verkehrsanbindung

- erforderliche Flächen werden geprüft und im weiteren Verlauf konkretisiert



## Lärmschutz

z.B. durch Straßen- oder Schienenlärm



## Oberirdische Elektrizitätsleitungen im Bestand („E“)



# ... UND WAS WIRD NOCH FESTGESETZT?

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Textliche Festsetzungen

- zur Spezifizierung der zulässigen Art der baulichen Nutzung,  
z.B. Ausschluss von Wohnnutzungen im Erdgeschoss am Quartiersplatz
- zu Stellplätzen
- zu Lärm und Erschütterungen (Technischer Umweltschutz)
- zu Natur-, Klimaschutz und Energie, z.B.
  - Grün-, Retentions- oder Photovoltaikdächer
  - Baumpflanzungen
  - Ausgleichsmaßnahmen und Artenschutz

*im Verlauf des Verfahrens werden sich die textlichen Festsetzungen weiter konkretisieren*

# UMWELTPRÜFUNG

03

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

- Es wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine **Umweltprüfung** durchgeführt und ein **Umweltbericht** nach der Anlage zum BauGB erstellt.
  - **Untersuchungsraum** = Geltungsbereich des Bebauungsplans  
→ für einzelne Aspekte wie beispielsweise Artenschutzbelange, Landschaftsbild wird der Untersuchungsbereich erweitert
  - Im Umweltbericht werden unter Berücksichtigung der verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen die **Nullvariante** und **Planungsalternativen** erörtert.
  - Im Rahmen der **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung** werden **schutzgutbezogen die voraussichtlichen Umweltauswirkungen** des Vorhabens dargestellt.

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Mensch

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Wohnfunktion
- Grünflächen / Freiraumverbund
- Erholungsfunktion / Grüne Wegeverbindungen
- Verkehr
- Lärm
- Erschütterung

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- Auswirkungen auf die Wohn-, Arbeitsstätten- und Gewerbefunktion
- Auswirkungen auf die Erholungsfunktion
- Auswirkungen auf das Straßennetz / Verkehrsauswirkungen
- Auswirkungen durch Schall und Erschütterung

### 3. Maßnahmen

- Grünflächen unterschiedlicher Ausstattung
- Grüner Loop
- Wegenetz
- Immissionsschutzmaßnahmen



# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Klima und Luft

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Freilandklima
- Kaltluftentstehung
- Durchlüftung

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- Stadtklima
- Wärmeinseln
- Energie- und Wärmeversorgung

### 3. Maßnahmen

- Alternative Energie-konzepte, CO<sub>2</sub>-neutraler Stadtteil
- Grünflächen
- Wasserflächen
- Dachbegrünung

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Fläche

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Ungenutzte Flächenressource

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- Flächenverbrauch, davon rd. 50 % bebaut

### 3. Maßnahmen

- Konzept von Mehrfachnutzungen

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Boden

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Marschböden mit landwirtschaftlicher Nutzung
- überwiegend unversiegelte Böden

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- Bodenabgrabungen
- Bodenaufschüttung und Geländeaufhöhung
- Bodenversiegelung
- Verlust von Bodenfunktionen

### 3. Maßnahmen

- Bodenmanagement
- Erhalt offener Böden
- Externe Ausgleichsflächen mit Extensivierung Bodennutzung

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Wasser

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Oberflächengewässer (Bahngraben, Beetgräben)
- Grund- und Stauwasser mit geringen Flurabständen
- Grundwasserschutzfunktion der Böden
- geringes Versickerungsvermögen

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- Zunahme des Oberflächenwasserabflusses
- Anpassungen im bestehenden Grabennetz

### 3. Maßnahmen

- Neuanlage eines Entwässerungssystems aus Gräben, Rückhaltebereichen und begrünten Dachflächen
- Nutzung von Grünflächen

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Tiere und Pflanzen

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Biototypen der landwirtschaftlich genutzten Feldflur (Acker, Grünland, Gräben, Bäume, Gehölze)
- Gewässerbiotope (Bahngraben, Kleingewässer, Beetgräben)
- Bahndamm mit Gehölzen / Ruderalfluren
- Siedlungsgeprägte Biototypen, Kleingärten
- Brutvögel der offenen / halboffenen Kulturlandschaft
- Jagd- und Nahrungsgebiet für Fledermäuse
- Vorkommen von Amphibien, Schnecken, Muscheln in den Gräben
- Verbreitung von zahlreichen gefährdeten Pflanzen und Tierarten
- Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG
- Festgesetzte Ausgleichsflächen am Bahndamm

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- Verlust von Biotopen / Lebensräumen für Pflanzen und Tiere
- Eingriffe in geschützte Biotope
- Einschränkung der Biotopverbundfunktion und des Entwicklungspotenzials

### 3. Maßnahmen

- Erhalt und Neuentwicklung von Lebensräumen, Begrünungsmaßnahmen
- Ausweisung von Maßnahmenflächen im Plangebiet
- Aufbau eines Biotopkorridors
- Externe Ausgleichsflächen
- gezielte Neuschaffung von Ersatzlebensräumen für Tiere und Pflanzen

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Landschaft und Stadtbild

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Kulturlandschaftsraum Billwerder
- Offene Marschlandschaft mit vielen Sichtbezügen
- prägende Struktur des Billwerder Billdeich
- Bahndamm mit Gehölzen als visuelle Leitstruktur
- dörfliche Bebauung und Großwohnsiedlungen im Umfeld

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- großflächige Siedlungserweiterung
- Verlust von Landschaftselementen
- Aufgabe und Veränderung der Kulturlandschaft

### 3. Maßnahmen

- Durchgrünung der Baugebiete mit gebietstypischen Elementen
- Entwicklung des Grünen Loops und von Grünachsen



# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Zu untersuchendes Schutzgut: Kultur und sonstige Sachgüter

### 1. Wesentliche Umweltmerkmale

- Baudenkmal am Billwerder Billdeich
- landwirtschaftliche Produktionsstätte

### 2. Voraussichtliche Umweltauswirkungen

- Überprägung der Billwerder Kulturlandschaft
- Aufgabe landwirtschaftlicher Nutzflächen

### 3. Maßnahmen

- Maßnahmen zur Sicherung der Existenzfähigkeit der Pächter

# UMWELTPRÜFUNG

Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 „Oberbillwerder“

## Fachgutachten

- Zur Ermittlung und Spezifizierung der erforderlichen Regelungsbedarfe werden zahlreiche Fachgutachten zu diesen Themenbereichen erstellt:
  - Agrarwirtschaft
  - Energie- und Wärmeversorgung
  - Entwässerung
  - Naturschutz
  - Schall und Erschütterung
  - Verkehr
  - Geotechnik
  - Mehrfachnutzung
  - Boden, Altlasten, Kampfmittel
  - Luft und Klima
  - Nutzungen
  - Soziale Infrastruktur

# PLANGEBIET UND REGELUNGSMERKMALE IM BEBAUUNGSPLAN

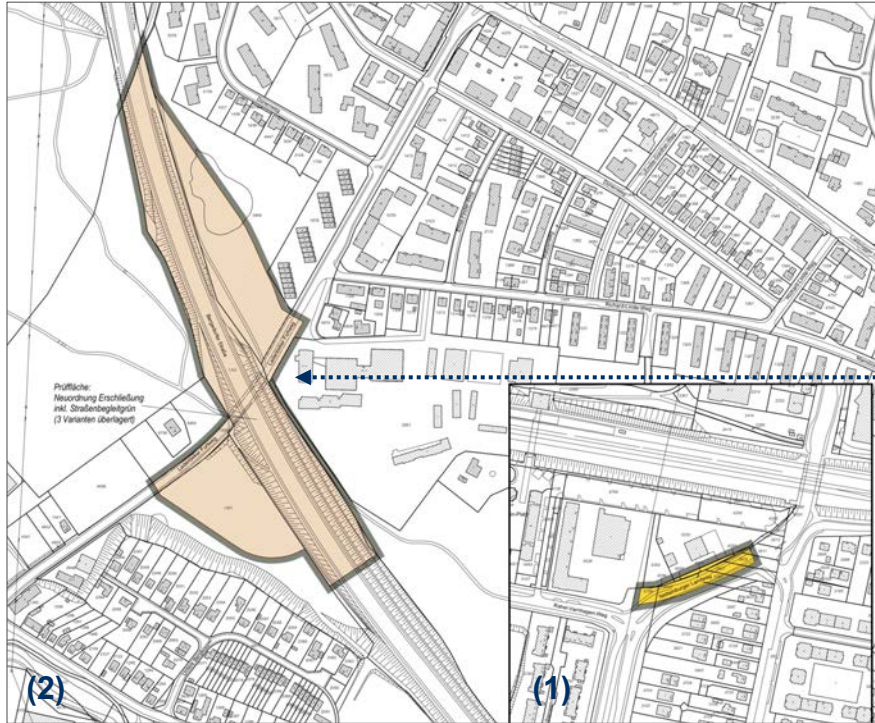
„STRASSENPLANUNGEN LADENBEKER  
FURTWEG/B5 UND NETTELNBURGER LANDWEG“



Hamburg

# PLANGEBIET UND REGELUNGSMINHALTE

Lohbrügge 95 / Bergedorf 121 / Neuallermöhe 3 „Straßenplanungen Ladenbeker Furtweg/B5 und Nettelburger Landweg“



## Plangebiet

- Für die Entwicklung des Stadtteils Oberbillwerder ist eine gesicherte Erschließung erforderlich:
  - Dafür werden geringfügige Aufweitungen am **Nettelburger Landweg) (1)** geprüft und
  - im Nordosten über den **Billwerder Billedeich an die Bergedorfer Straße/B5 (2)** geplant.
- Der am Anschlusspunkt B5 gelegene Teilbereich entspricht gegenwärtig der **Überlagerung von drei Varianten** und somit einem Plangebietsumgriff, der letztlich nicht vollständig in Anspruch genommen werden wird.

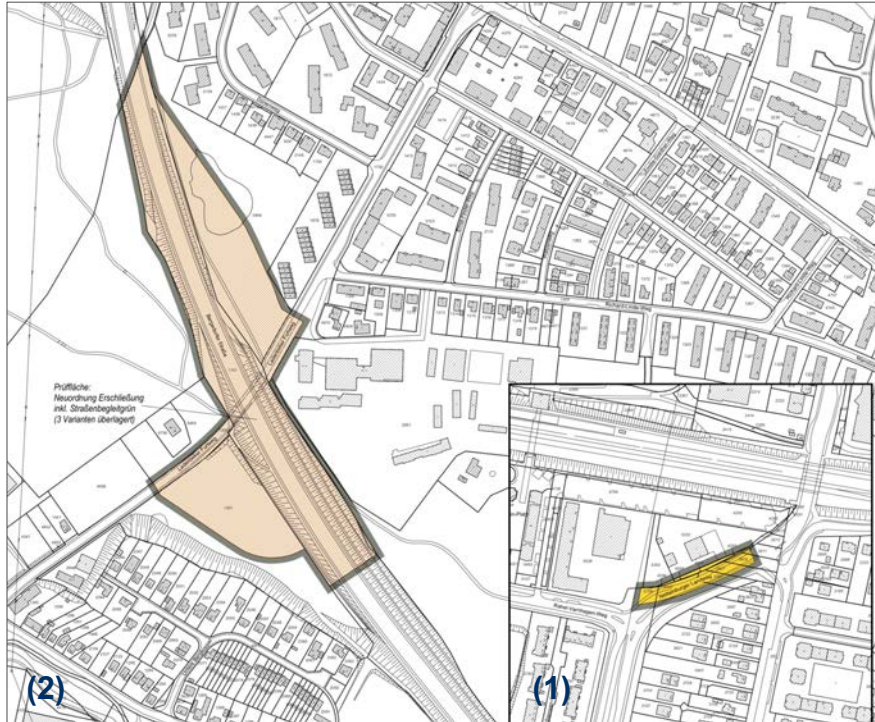
## Regelungsinhalte

- Straßenverkehrsfläche (zukünftig)



# UMWELTBERICHT

Lohbrügge 95 / Bergedorf 121 / Neuallermöhe 3 „Straßenplanungen Ladenbeker Furtweg/B5 und Nettelburger Landweg“



## Umweltbericht

- grundsätzlich wie bei „Oberbillwerder“ durchzuführen
- Schwerpunkt: Alternativenprüfung / Variantenbetrachtung

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND LANDSCHAFTS- PROGRAMM



Hamburg

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Aktueller Flächennutzungsplan in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997

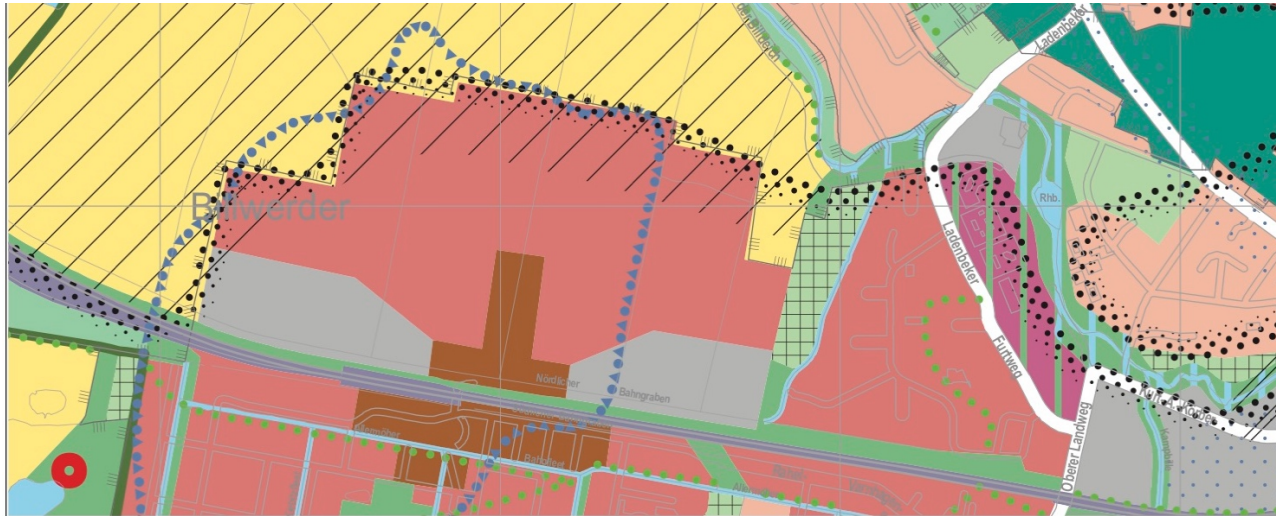


## Flächennutzungsplan

- zentraler Bereich:  
„**Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll**“
  - nördlich entlang der Bahntrasse:  
„**Gewerbliche Bauflächen**“
  - übriger Bereich des Plangebiets:  
„**Wohnbauflächen**“
- Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist erforderlich.

# LANDSCHAFTSPROGRAMM

Aktuelles Landschaftsprogramm vom 14. Juli 1997



## Landschaftsprogramm

- zentraler Bereich:  
Milieu „**Verdichteter Stadtraum**“
  - nördlich entlang der Bahntrasse:  
Milieu „**Gewerbe/Industrie und Hafen**“
  - übriger Bereich des Plangebiets:  
Milieu „**Etagenwohnen**“
- Eine Änderung des Landschaftsprogramms ist erforderlich.



# VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

