



**Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß § 3 Absatz 1 des Baugesetzbuchs
Vom 29.11. bis 10.12.2021**

**Bebauungsplanverfahren Ochsenwerder 15
(Südlich Schwersweg / „Butterberg“)
mit Änderungen von
Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm**

1. Einführung
2. Kontakt
3. Plangebiet
4. Ausgangslage
5. Planerische Ziele
6. Funktionsplan
7. Bestehendes Planrecht
8. Bebauungsplanskizze
9. Auswirkungen der Planung
10. Untersuchungen
11. Alternativen
12. Entwurf für einen Aufstellungsbeschluss

Anhang

Allgemeine Informationen zu Bebauungsplanverfahren unter besonderer Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung

Liebe Öffentlichkeit,

Für das Bebauungsplanverfahren Ochsenwerder 15 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.

Wegen der dynamischen Pandemielage kann eine Öffentliche Plandiskussion, d.h. eine Präsenzveranstaltung, leider nicht verlässlich 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 – 4522
- 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

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.11.2021 bis 10.12.2021

Was geschieht mit den Äußerungen, die Sie einreichen?

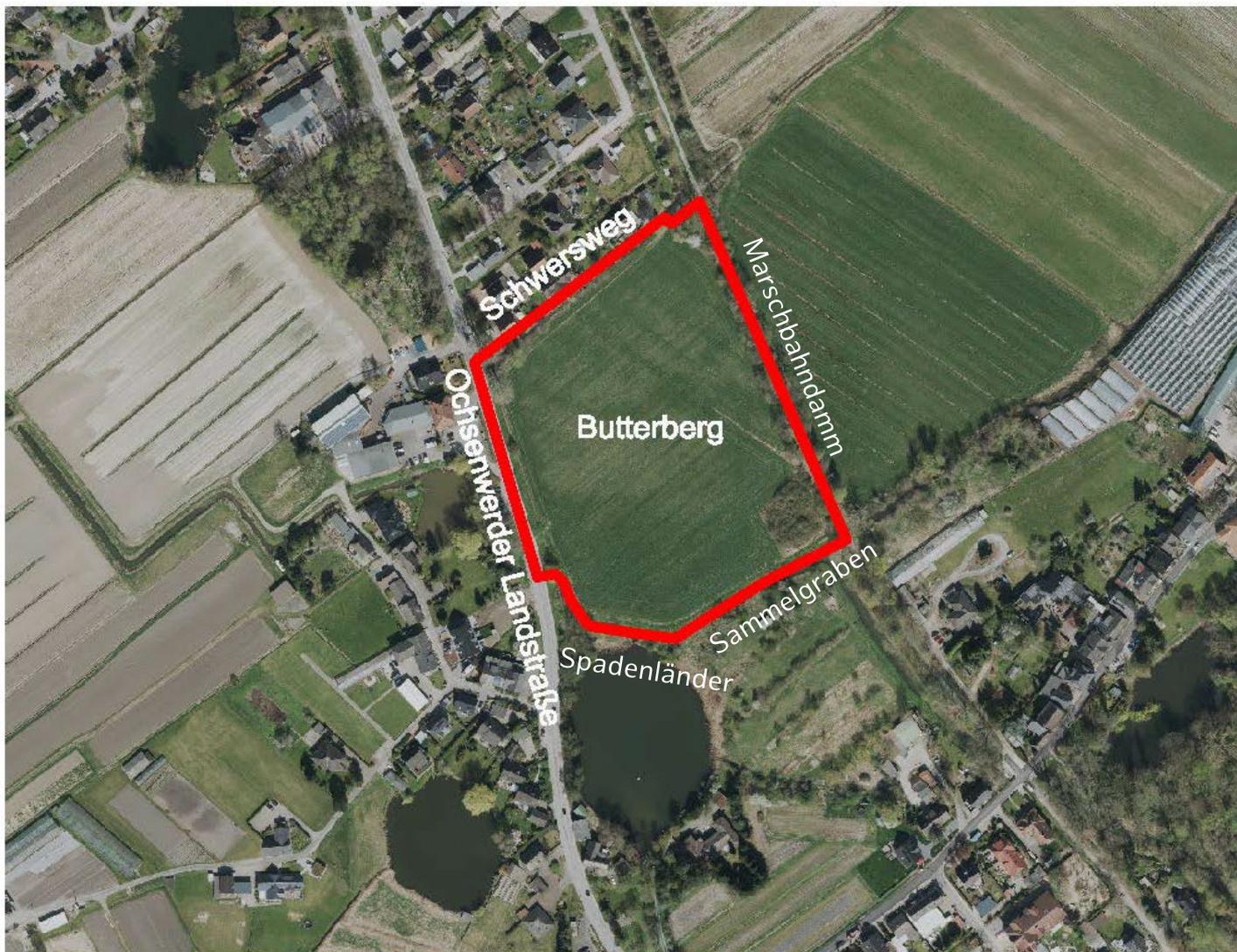
- Die Äußerungen werden von der Verwaltung zusammengestellt und fachlich geprüft.
- Auf Grundlage der fachlichen Prüfung werden die Äußerungen vom Stadtentwicklungsausschuss in öffentlicher Sitzung politisch bewertet.

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.









Plangebiet - Photographische Eindrücke:

Blick vom Marschbahndamm:

links das Plangebiet, rechts eine potenzielle Ausgleichsfläche







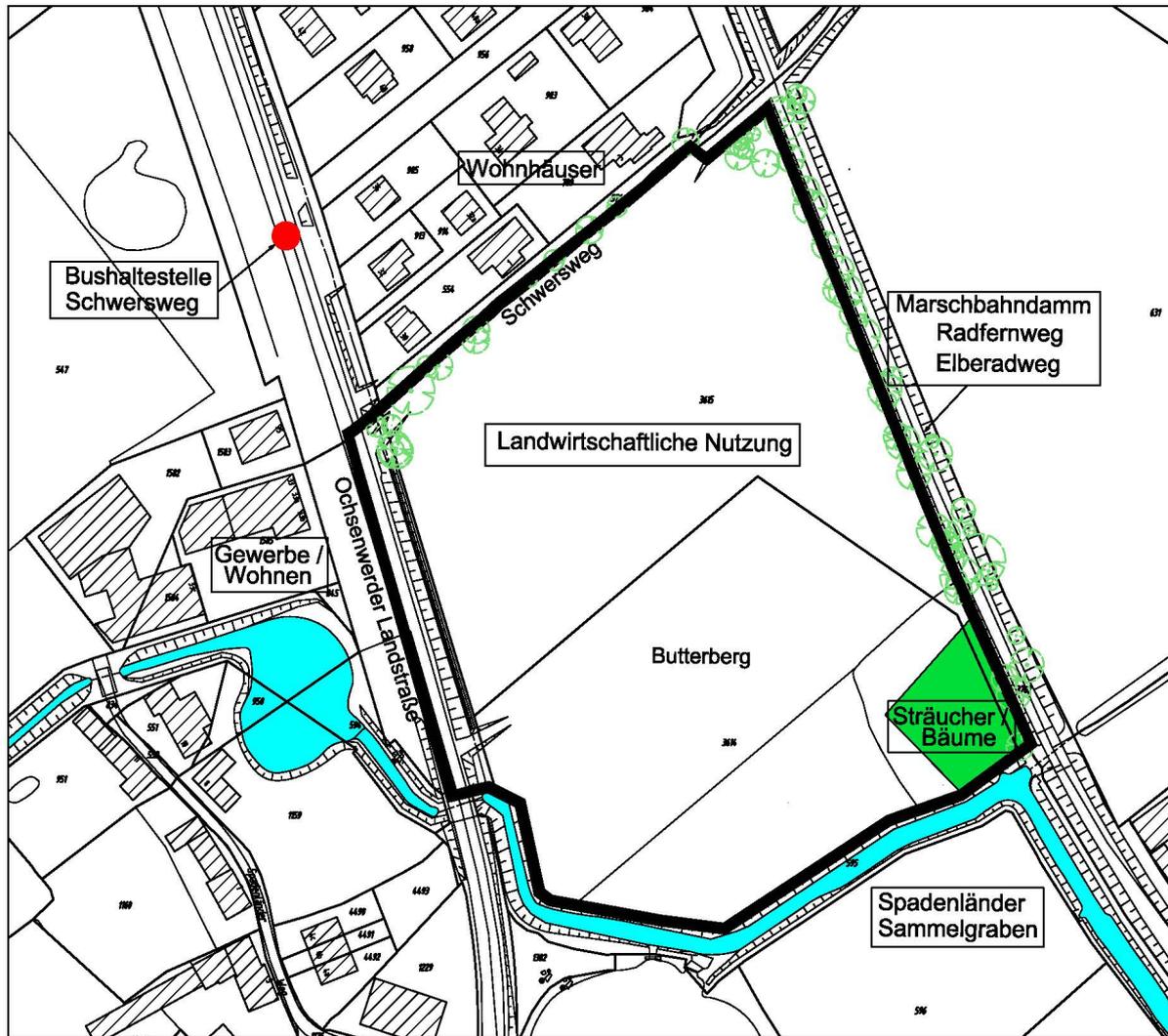
Plangebiet - Photographische Eindrücke:
links Spadenländer Sammelgraben, das Plangebiet liegt rechts davon





Plangebiet - Photographische Eindrücke:
links Spadenländer Sammelgraben, das Plangebiet liegt rechts davon





- Das Plangebiet ist größtenteils geprägt von einer landwirtschaftlichen Nutzung.
- An den nördlichen, östlichen und südlichen Rändern befinden sich Gehölzstrukturen.
- Als Wasserflächen sind im Norden ein Graben am Schwersweg und im Süden der Spadenländer Sammelgraben zu nennen.
- Die Ochsenwerder Landstraße mit seiner Baumreihe liegt höher als die landwirtschaftliche Fläche.
- Am Schwersweg, gegenüber dem Plangebiet, befinden sich freistehende Einfamilienhäuser auf größeren Grundstücken.
- An der Ochsenwerder Landstraße, gegenüber dem Plangebiet, befindet sich Gewerbe.

- Die planerischen Ziele wurden in und infolge der Stadtwerkstatt in ihren Grundzügen abgestimmt und in einem Workshopverfahren mit einigen Planungsbüros qualifiziert.
- Ergebnis ist, dass die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen
 - für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit ca. 40 seniorengerechten Wohnungen
 - für ca. 21 weitere Geschosswohnungen
 - für ca. 20 Doppel- und Reihenhäuser
 - für die ärztliche Versorgung und für eine Kindertagesstätte
 - für eine Parkanlage als neues Teilstück des 2. Grünen Rings
- Die folgenden beiden Seiten zeigen einen sogenannten „Funktionsplan“, also die angestrebte städtebauliche Struktur. Dieser Plan ist kein endgültiger Plan. Die Aussagen dieses Plans müssen im weiteren Verfahren geprüft werden.

- SB-Markt mit Vorplatz, Parkplatz und einer Verkaufsfläche von ca. 1.400m² mit Seniorenwohnungen, zwei- bis dreigeschossig
- Ein Streifen entlang des Marschbahndamms soll nicht bebaut werden und der naturnahen Entwicklung vorbehalten werden.
- Parkanlage



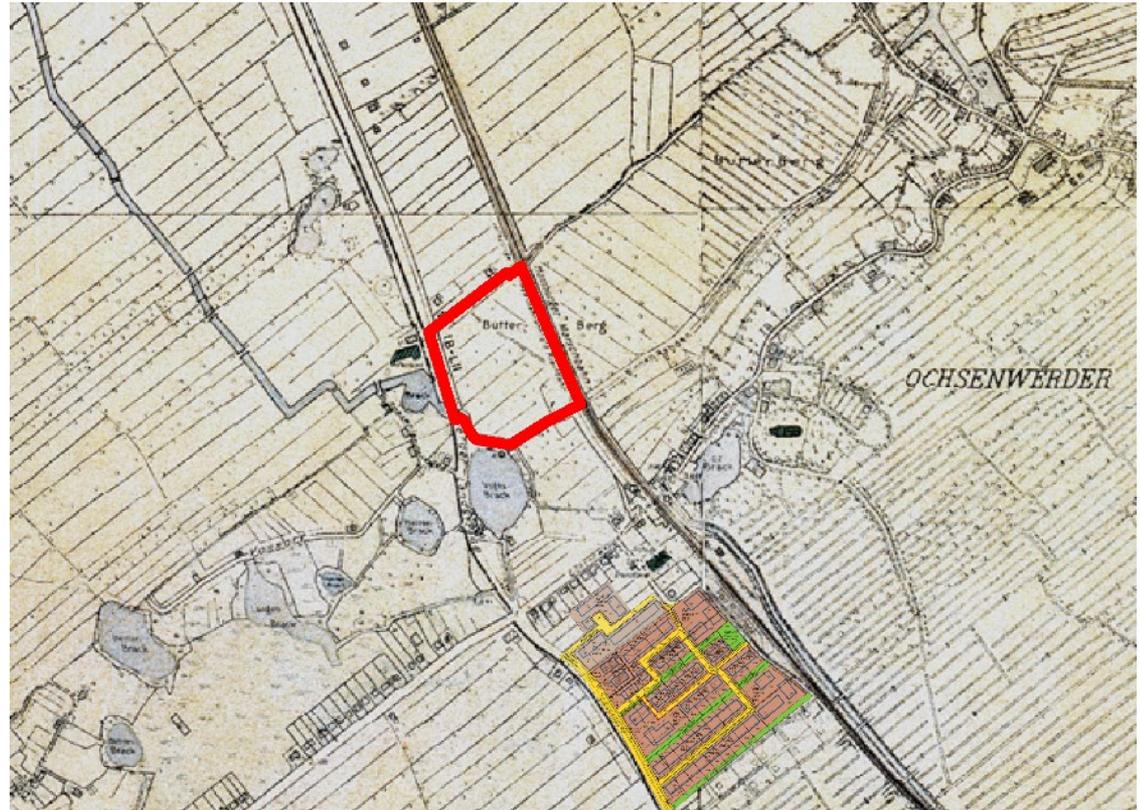
Erschließung

- keine Verbindung für Kraftfahrzeuge zwischen Planstraße und Schwerweg
- Parkplatz
- Wohnstraße mit Wendeanlage



Die Frage stellt sich, ob das vorgesehene Baugebiet zulässig ist, oder ob zunächst das Planungsrecht geschaffen werden muss.

Für die Beantwortung dieser Frage ist das derzeitige Planungsrecht zu betrachten.



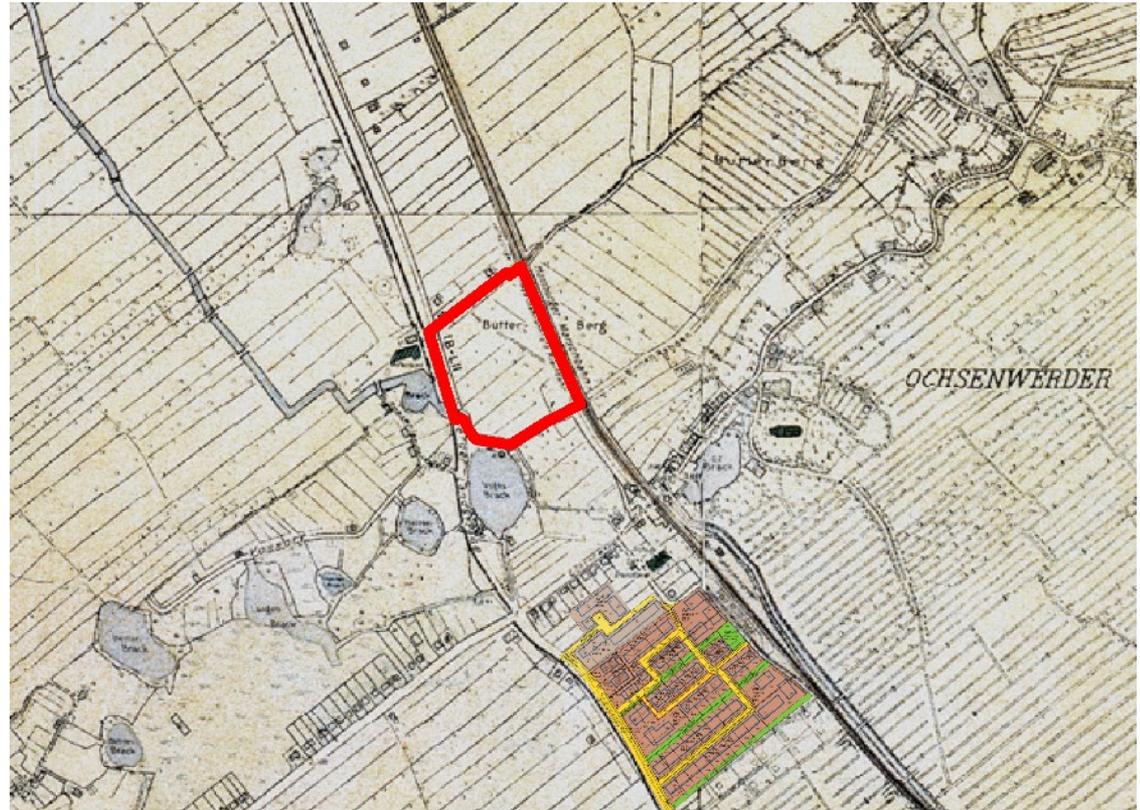
Der Baustufenplan weist das Plangebiet aus als

„Grünfläche im Außengebiet“

Diese Ausweisung ist infolge eines Gerichtsurteils nicht mehr gültig.

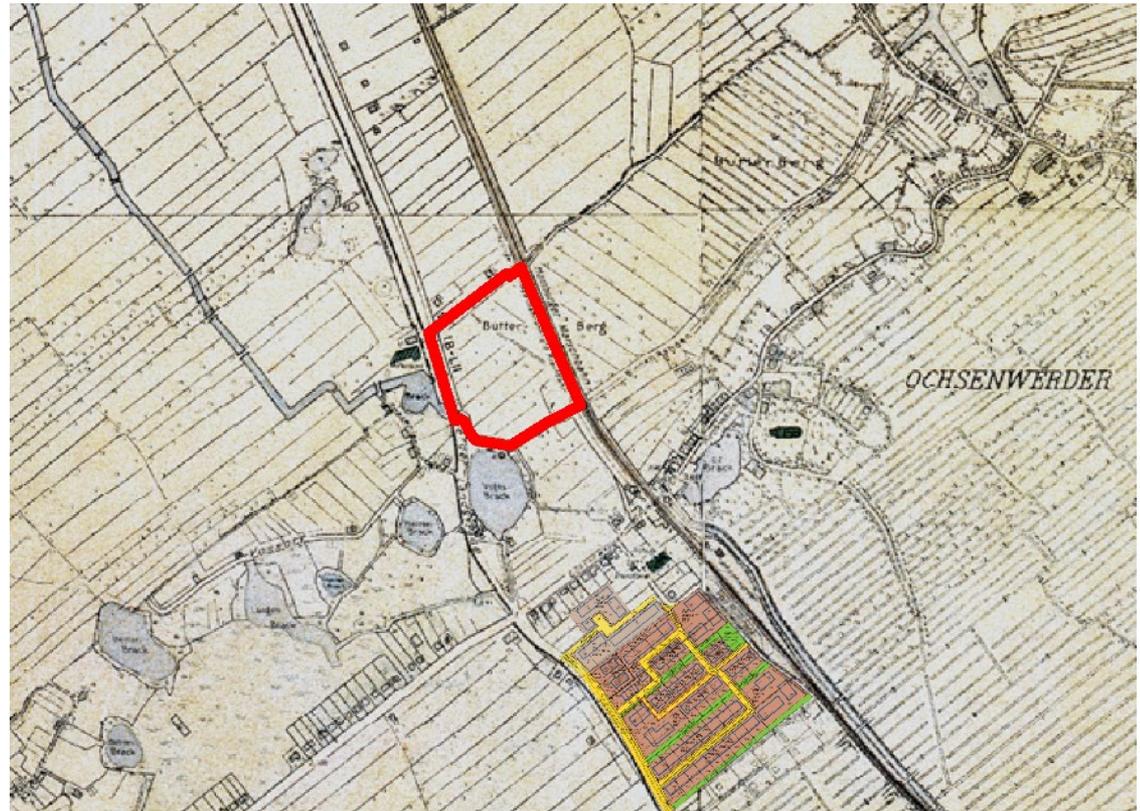
Stattdessen beurteilen sich Bauvorhaben nach § 35 des Baugesetzbuchs.

Demnach wären im Plangebiet nur wenige „privilegierte“ Bauvorhaben zulässig, z.B. landwirtschaftliche Gebäude.

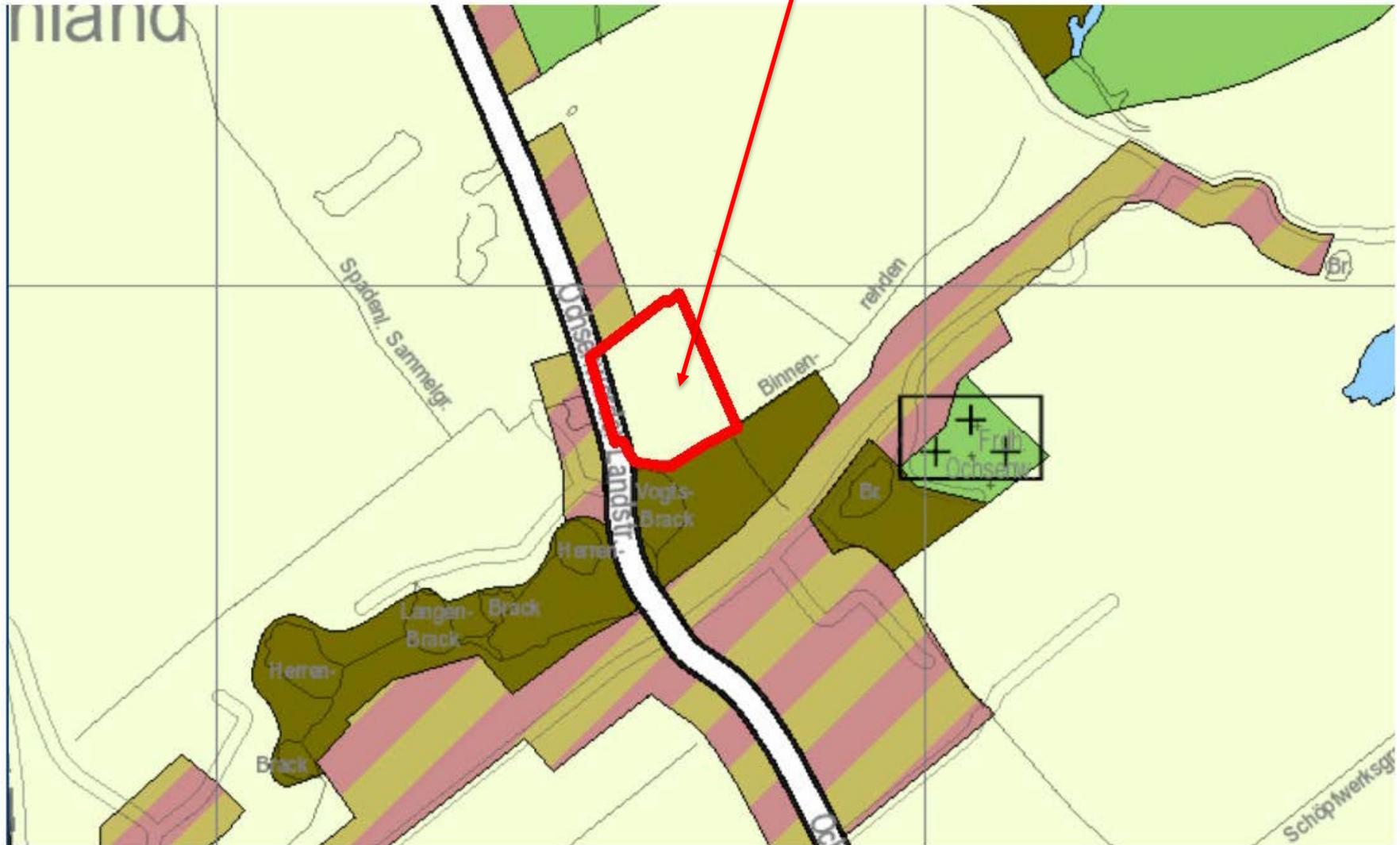


Also muss neues qualifiziertes
Planrecht im Sinne eines
Bebauungsplans geschaffen
werden.

Auch die bisherigen
übergeordneten,
landesplanerischen Ziele
lassen ein neues Baugebiet
nicht zu, vgl. die folgenden
drei Seiten:

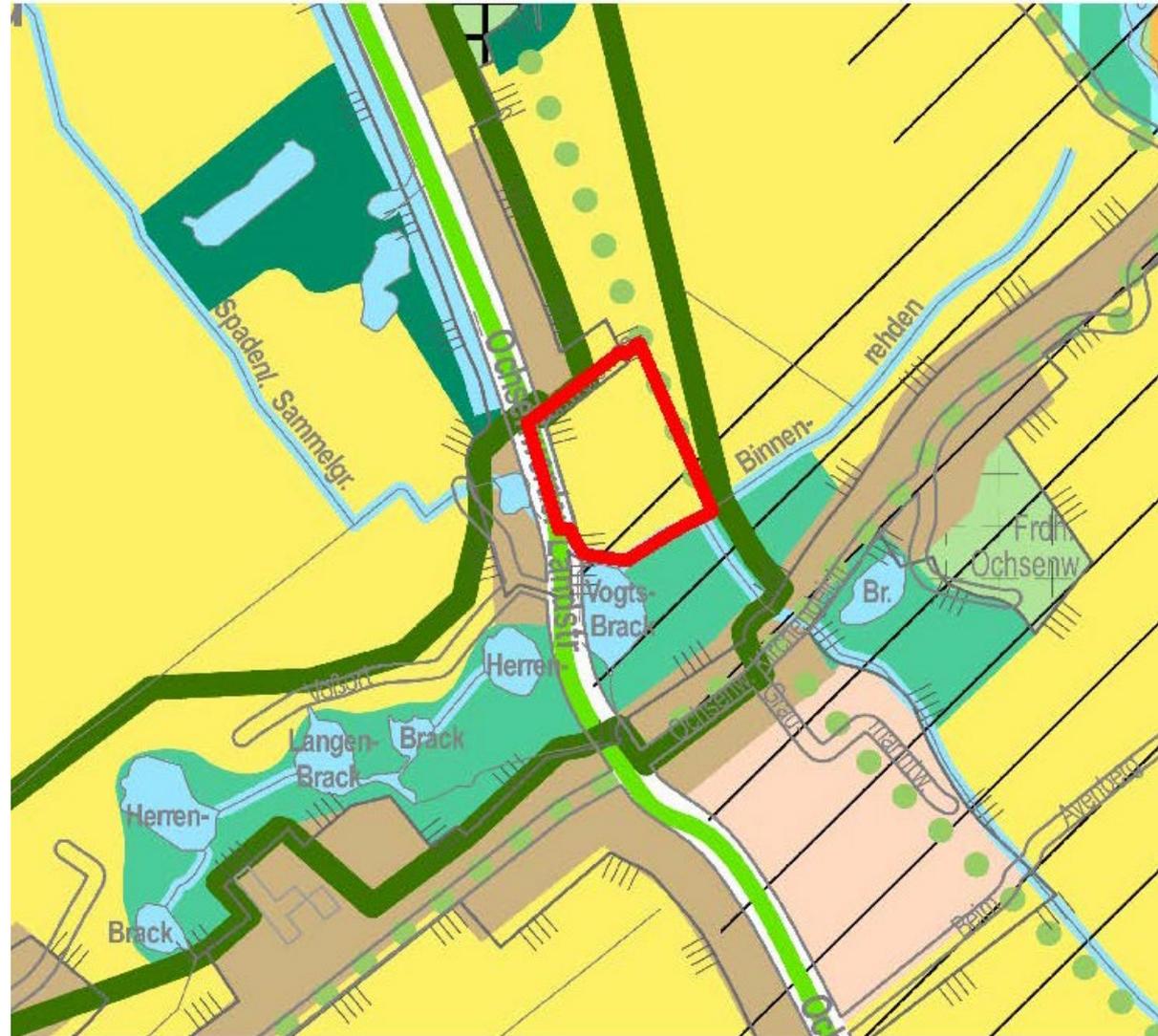


Bestehendes Planrecht / Planungserfordernis - Flächennutzungsplan: Flächen für die Landwirtschaft



Das Landschaftsprogramm stellt für das Plangebiet Folgendes dar:

- Milieuübergreifende Funktion „Elbmarschen-Landschaftsachse“
- Freiraumverbund „2. Grüner Ring“
- Geplantes Landschaftsschutzgebiet
- Marschbahndamm = „Grüne Wegeverbindung“
- Ochsenwerder Landstraße: „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“
- Im Süden: Schutz des Landschaftsbildes



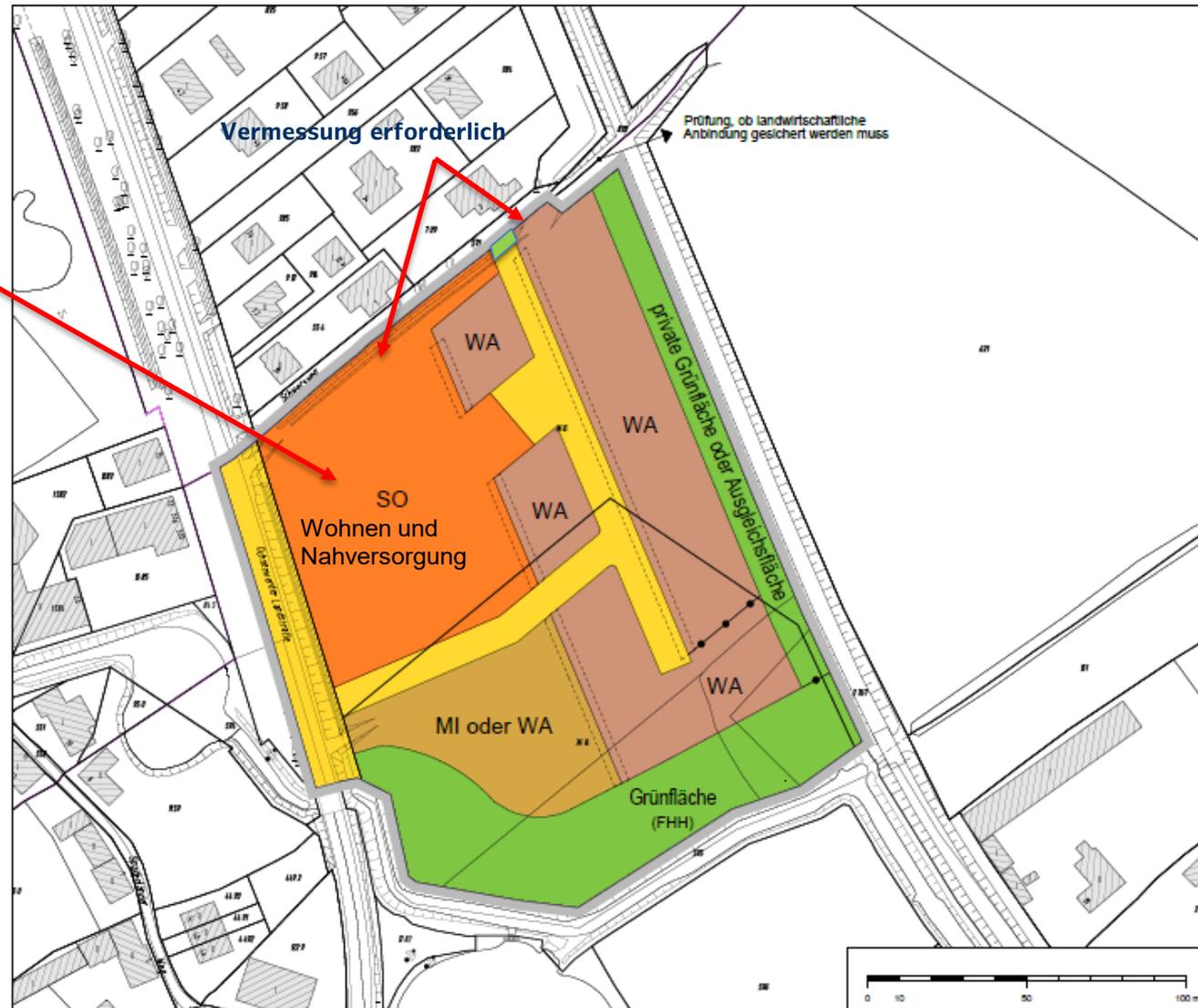
Die Fachkarte weist das Plangebiet wie folgt aus:

- Acker, Obstbau, Gartenbau
- Landschaftsschutzgebiet
- Hauptverkehrsstraße

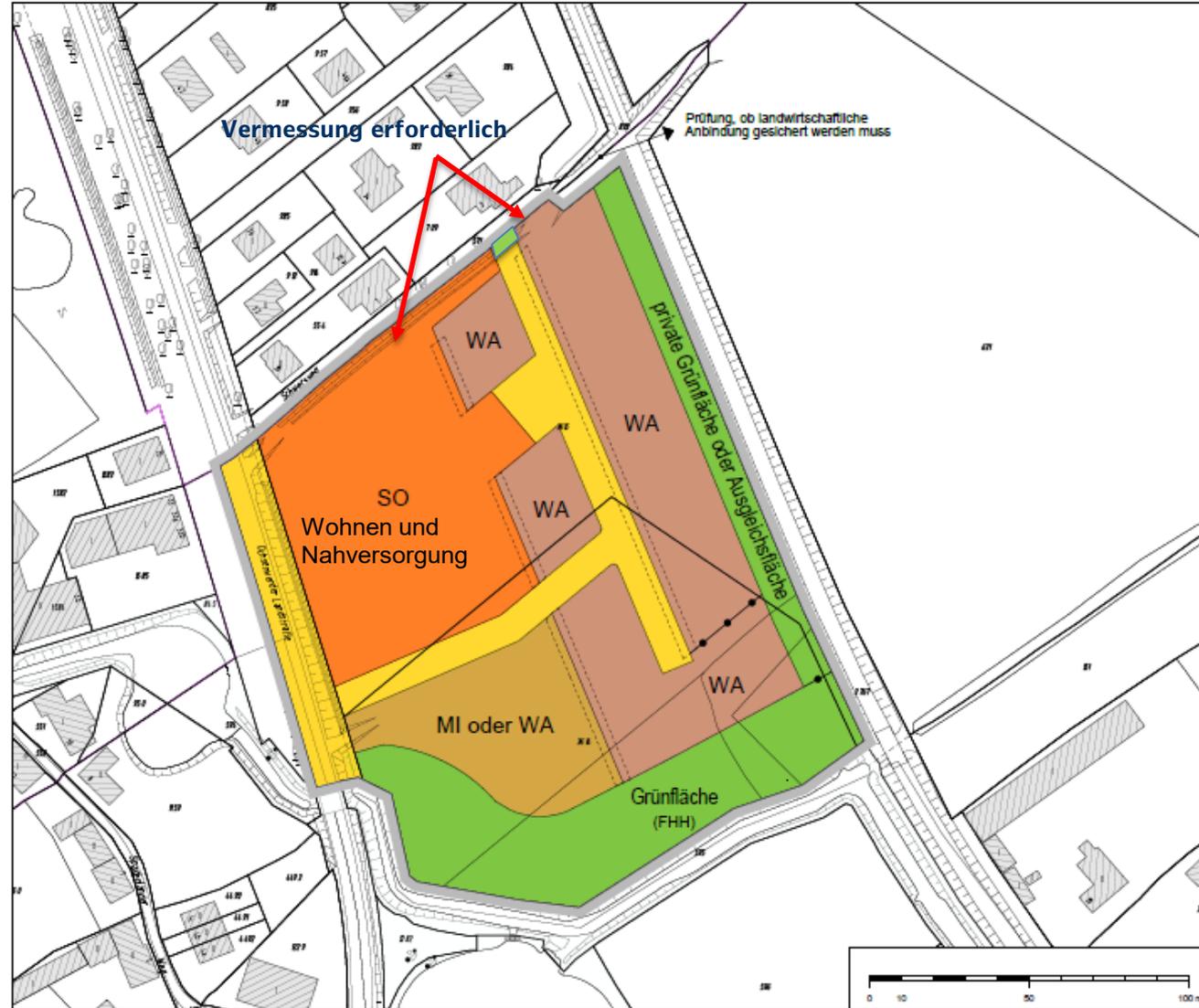


- Die Planungsziele lassen sich weder aus dem Baustufenplan noch aus den übergeordneten landesplanerischen Pläne ableiten.
- Erforderlich für die Entwicklung eines neuen Baugebiets werden somit die Durchführung von Verfahren
 - zur Änderung des Flächennutzungsplans,
 - zur Änderung des Landschaftsprogramms ,
 - zur der Fachkarte „Arten- und Biotopschutz“,
 - sowie zur Aufstellung eines Bebauungsplans.
- Die folgenden Seiten erläutern eine erste Bebauungsplanskizze. Diese Skizze ist im Laufe des Bebauungsplanverfahrens und unter Beteiligung der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange sowie der politischen Gremien zu qualifizieren.

Sondergebiet („SO“)
für SB-Markt und
Seniorenwohnungen inkl.
Stellplätze und
Rangierfläche für die
Anlieferung



Auf Grundlage einer Vermessung wird geprüft werden, in wieweit ein Gehölzstreifen im Plangebiet oder im Schwersweg liegt; die Sicherung der Gehölze wird zu prüfen sein.



Allgemeines Wohngebiet
für Geschosswohnungen
sowie für Doppel- und
Reihenhäuser

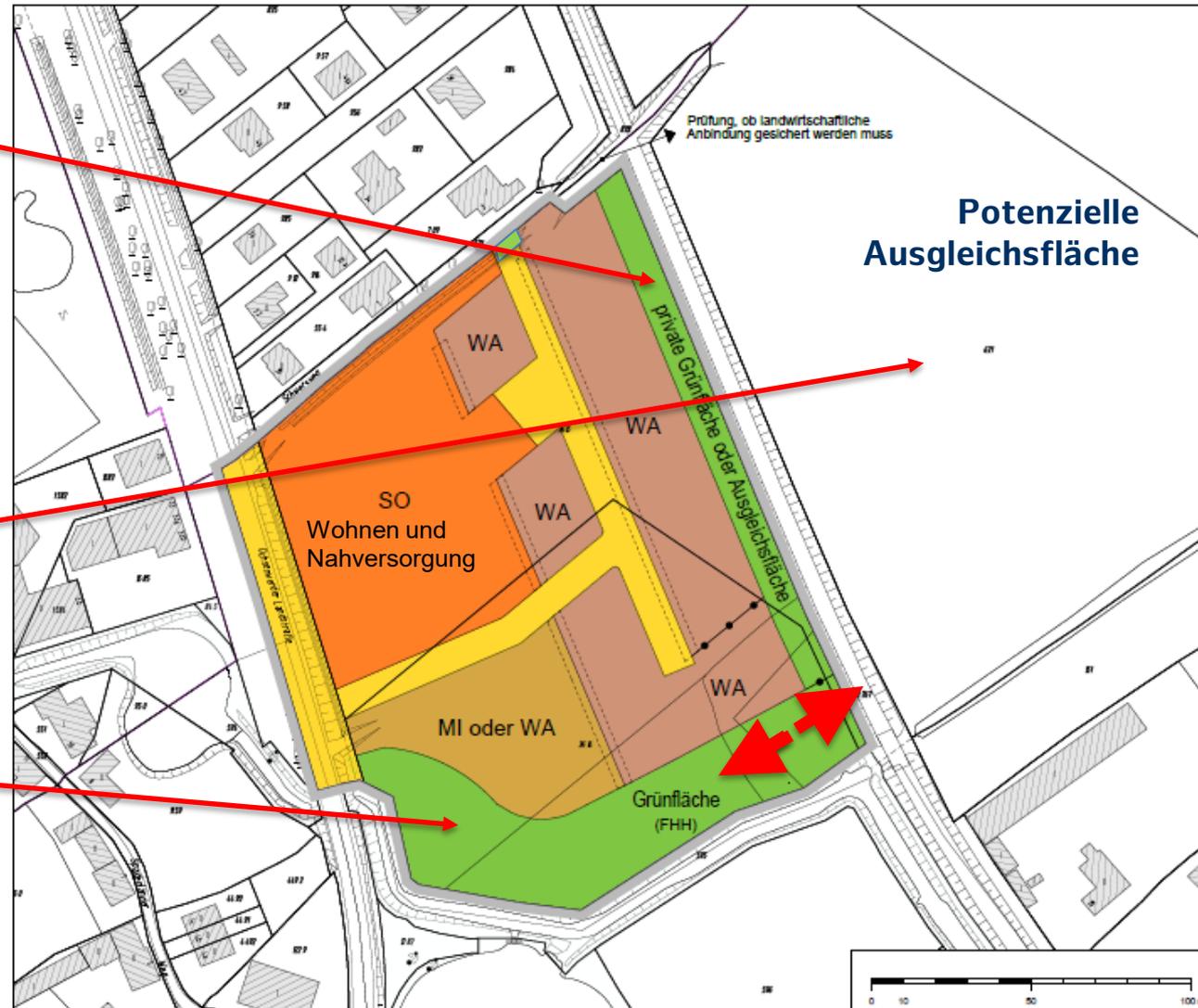
**Mischgebiet oder
Allgemeines Wohngebiet**
für Kindertagesstätte,
ärztliche Versorgung sowie
für weitere
Geschosswohnungen



Private Grünfläche oder naturschutzfachliche Ausgleichsfläche für einen privaten Grundstücksstreifen parallel zum Marschbahndamm.

möglicherweise **Naturschutzfachliche Ausgleichsfläche** jenseits des Marschbahndamms

Öffentliche Grünfläche für die Parkanlage im Süden mit Anbindung an den Marschbahndamm

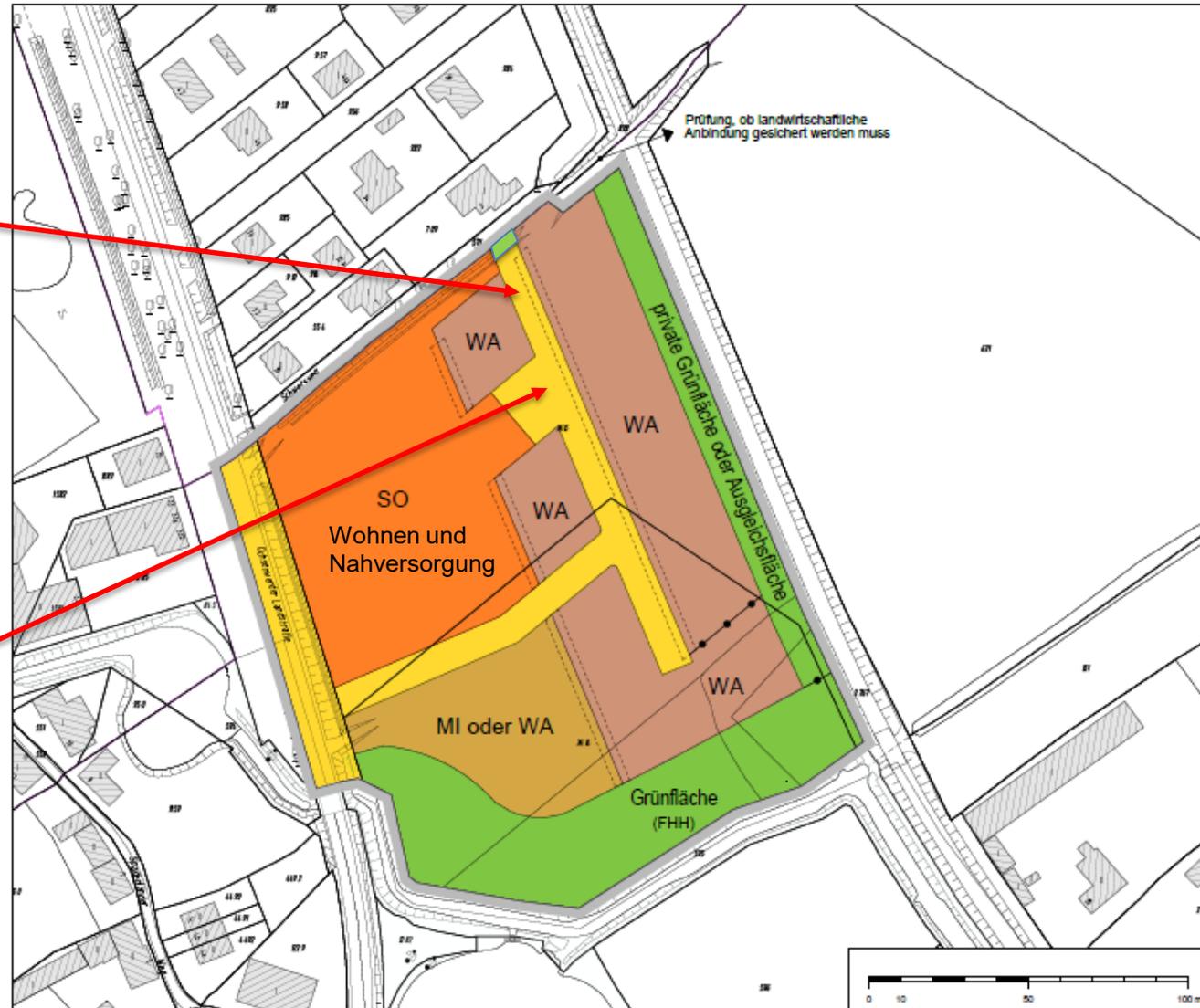


Erschließung

Klärung, ob hier eine öffentliche Straße erforderlich ist (eine Anbindung an den Schwersweg ist nicht vorgesehen).

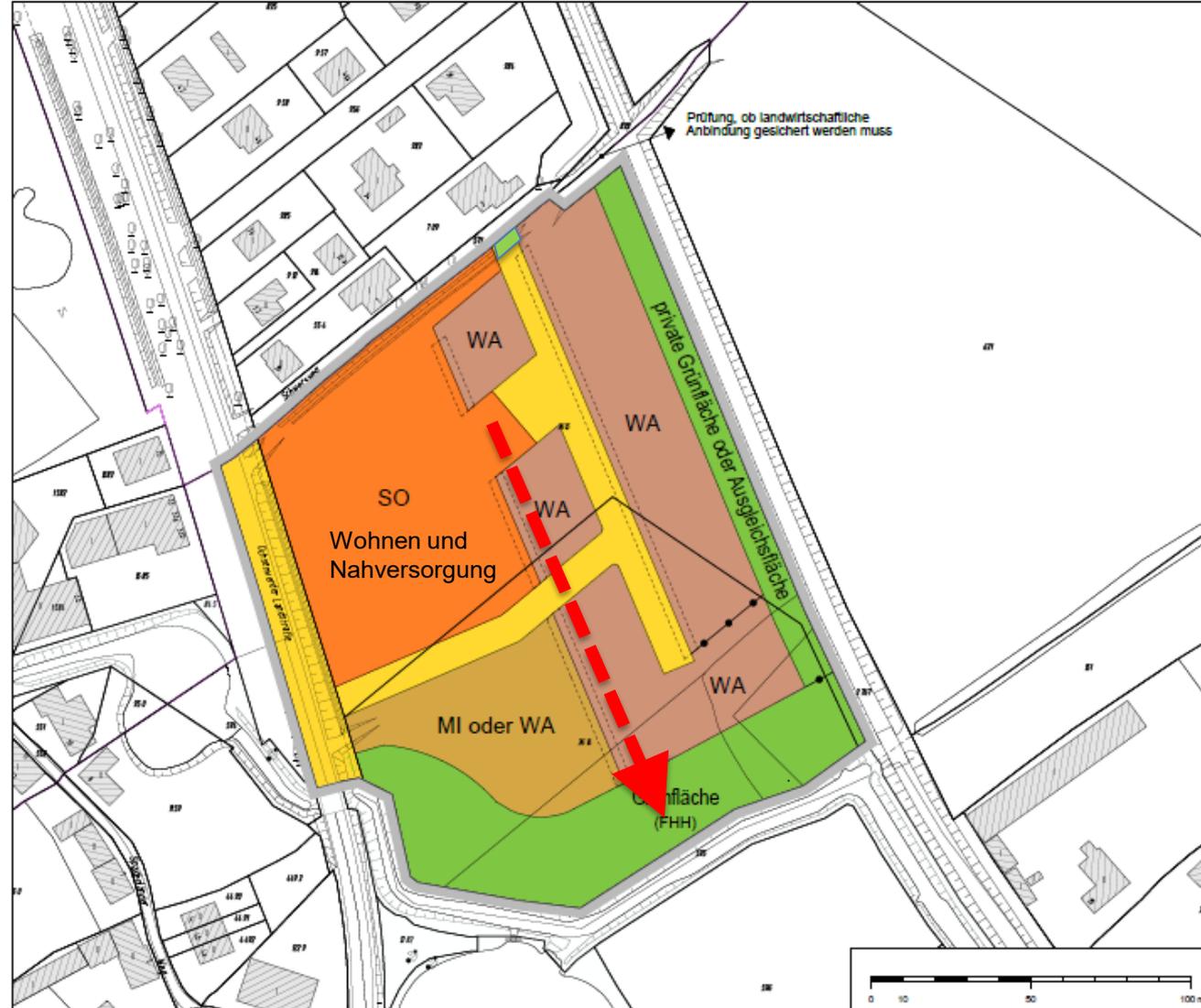
Straßenverkehrsfläche

für die öffentliche Erschließung mit Wendemöglichkeit.



Gemäß Funktionsplan ist zwischen den Wohngebieten und dem Sondergebiet ein **Fußweg** zur Parkanlage vorgesehen.

Erwogen wird, diesen Weg als **Privatweg** festzusetzen, der auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden soll (er hat nur eine quartiersbezogene Bedeutung).

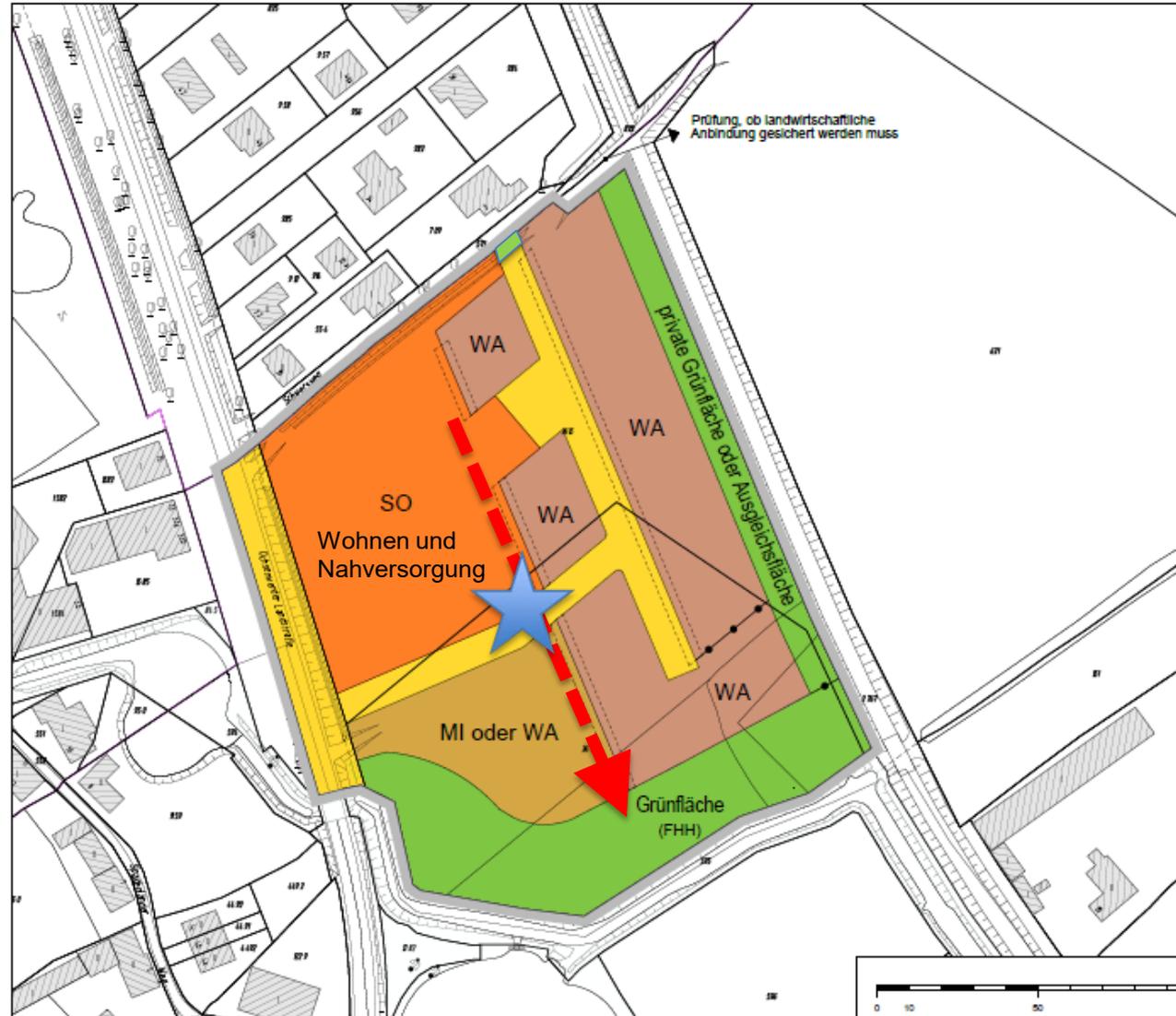


Die Fläche für einen „Treffpunkt“



wäre auf geeignete Weise zu sichern, vermutlich in einem städtebaulichen Vertrag.

Die Zufahrt zum Flurstück 631 östlich des Marschbahndamms soll gesichert werden, sofern es weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden soll.



- Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für das Baugebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar, muss insofern geändert werden.
- Entsprechend sollen das Landschaftsprogramm und die Fachkarte Arten- und Biotopschutz angepasst werden.
- Überlegungen, wie der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm geändert werden könnten, sehen Sie auf den folgenden beiden Seiten:



Aktuell:
Fläche für die
Landwirtschaft

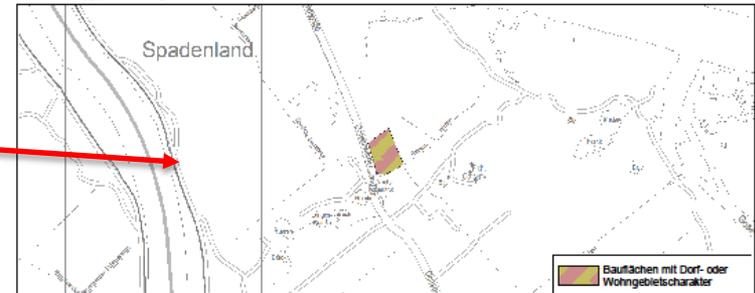
Planung:
Bauflächen mit Dorf- oder
Wohngebietscharakter

Mögliche
Gesamtdarstellung

Aktueller Flächennutzungsplan



Flächennutzungsplanänderung



Geänderter Flächennutzungsplan



Zukünftige Darstellungen:

Baugebiet

Milieu „Dorf“

Marschbahndamm und neue
Parkanlage: Parkanlage

Grüner Ring: teilweise schmaler,
teilweise verlagert

Die Grenze des *vorgesehenen*
Landschaftsschutzgebiets wäre
zu ändern.

Näheres wird im weiteren
Verfahren abzustimmen sein.



Freie und Hansestadt Hamburg
Landschaftsprogramm

Landschaftsprogrammänderung Lxx/21

M 1 : 20 000

Dörfliche Mischnutzung östlich Ochsenwerder Landstraße
in Ochsenwerder

bearbeitet: 07.05.21
Grobabstimmung: 05/2021

Aktuelles Landschaftsprogramm



Landschaftsprogrammänderung



Geändertes Landschaftsprogramm



- Eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche soll baulich genutzt werden. Dies bedeutet Veränderungen insbesondere in Bezug auf Bodenfunktionen, Landschaftsbild und Nahrungsmittelerzeugung
- Die Eingriffe in Natur und Landschaft sollen ausgeglichen werden, und zwar östlich des Plangebiets, ggf. auch in der Brackkette. Diesbezüglich sollen Prüfungen durchgeführt werden (z.B. Gespräche mit Grundeigentümern).
- Das Wohnungsangebot wird verbessert, zumal mindestens 30 % der Geschosswohnungen öffentlich gefördert oder analog zur öffentlichen Förderung errichtet werden sollen.
- Die Bevölkerung von Ochsenwerder kann wohnstandortnah mit Gütern des täglichen Bedarfs versorgt werden.
- Eine Parkanlage steht für Freizeit und Erholung zur Verfügung. Sie soll als Teil des 2. Grünen Ringes auch überörtliche Bedeutung erlangen.

- Feldhecken, z.B. entlang des Marschbahndamms, sind teilweise nach § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes geschützt. Sie sollen erhalten werden. Zwischen Baugebieten und Hecken sollen möglichst Abstandsflächen vorgesehen werden, die nicht überbaut werden dürfen.
- Die Bushaltestelle „Schwersweg“ soll ggf. auf Höhe des Plangebiets angeordnet werden und barrierefrei gestaltet werden.
- Eine Erweiterung der Ochsenwerder Landstraße um einen Bürgersteig soll vorgesehen werden.
- An der Ochsenwerder Landstraße sollten weiterhin Straßenbäume gepflanzt werden, damit er in die Landschaft integriert werden kann.
- Ein Radweg erscheint nicht erforderlich, da Radfahrende den Marschbahndamm nutzen können.
- Damit das Ziel, einen „2. Grünen Ring“ herzustellen, erreicht werden kann, sollen geeignete Maßnahmen geprüft und festgelegt werden.

Untersuchungen

Damit die Auswirkungen der Planung eingeschätzt werden können und damit nachteilige Auswirkungen reduziert oder ausgeglichen werden können, werden Gutachten, Untersuchungen u. dgl. erarbeitet. Unter anderem ist Folgendes vorgesehen:

- Verkehrstechnische Untersuchung / Mobilitätskonzept
- Lärmtechnische Untersuchung (Gewerbe, Verkehr)
- Entwässerungskonzept
- Bodengutachten
- Verträglichkeitsuntersuchung Einzelhandel
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Energiewirtschaftliches Konzept
- Kampfmitteluntersuchung

Im Verfahren wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Darin erfolgen auch Betrachtungen zum **Klimaschutz**.

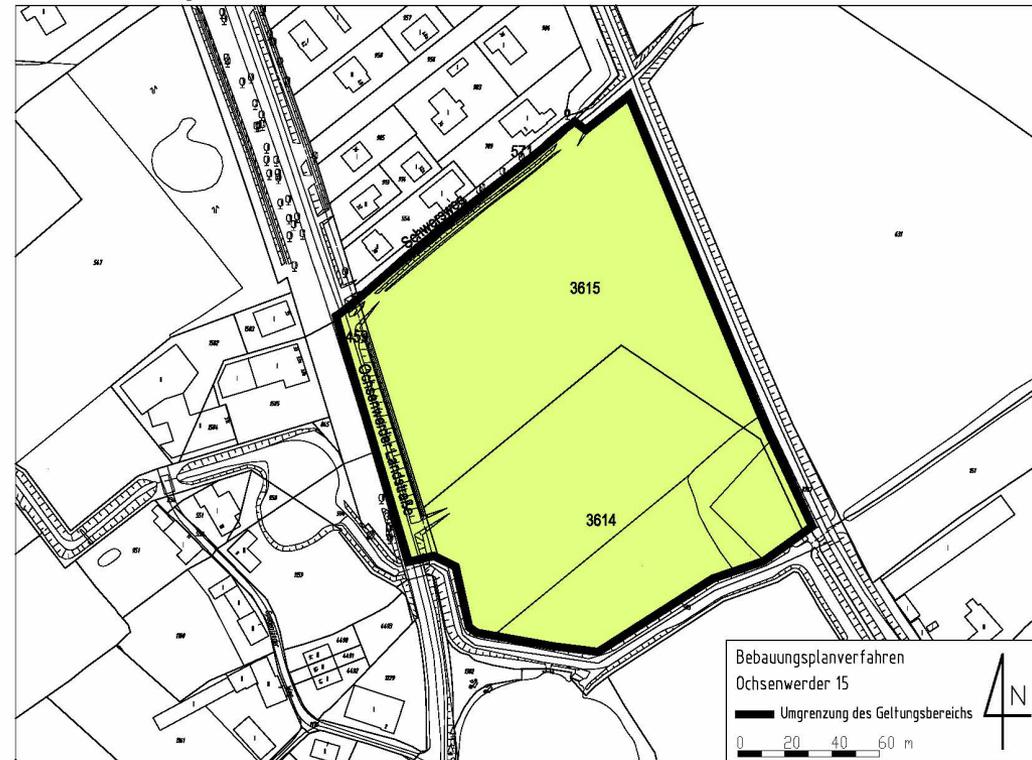
Darüber hinaus sollen die zukünftigen Bauherrschaften verpflichtet werden, ein Beweissicherungsverfahren für bestehende bauliche Anlagen am Schwersweg durchzuführen.

- Gemäß dem Ergebnis der Stadtwerkstatt sind in Ochsenwerder mehrere Flächen für eine Entwicklung als Wohngebiet geeignet. Eine Fläche, auf der wegen ihrer Standortgunst bzw. ihrer Lage an einer Hauptverkehrsstraße auch ein SB-Markt angesiedelt werden könnte, steht jedoch bis auf Weiteres nicht zur Verfügung.
- In einem Workshopverfahren wurden mehrere Planungsvarianten geprüft. Die nunmehr ausgewählte Variante zeichnet sich im Vergleich zu anderen aus durch eine gute Verknüpfung mit der Umgebung, verbunden mit der Möglichkeit, einen Treffpunkt zwischen SB-Markt und anderen Dienstleistungsangeboten zu gestalten.

Mit dem Bebauungsplan Ochsenwerder 15 sollen südlich des Schwerswegs die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnstandortes (Doppel- und Reihenhäuser sowie Geschosswohnungsbau), für infrastrukturelle Einrichtungen (Lebensmitteleinzelhandel, Kindertagesstätte) sowie für eine öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit Spielplatz) geschaffen werden.

Vorgesehen ist insbesondere die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets, eines Sondergebiets für die Nahversorgung sowie einer öffentlichen Grünfläche.

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 ...

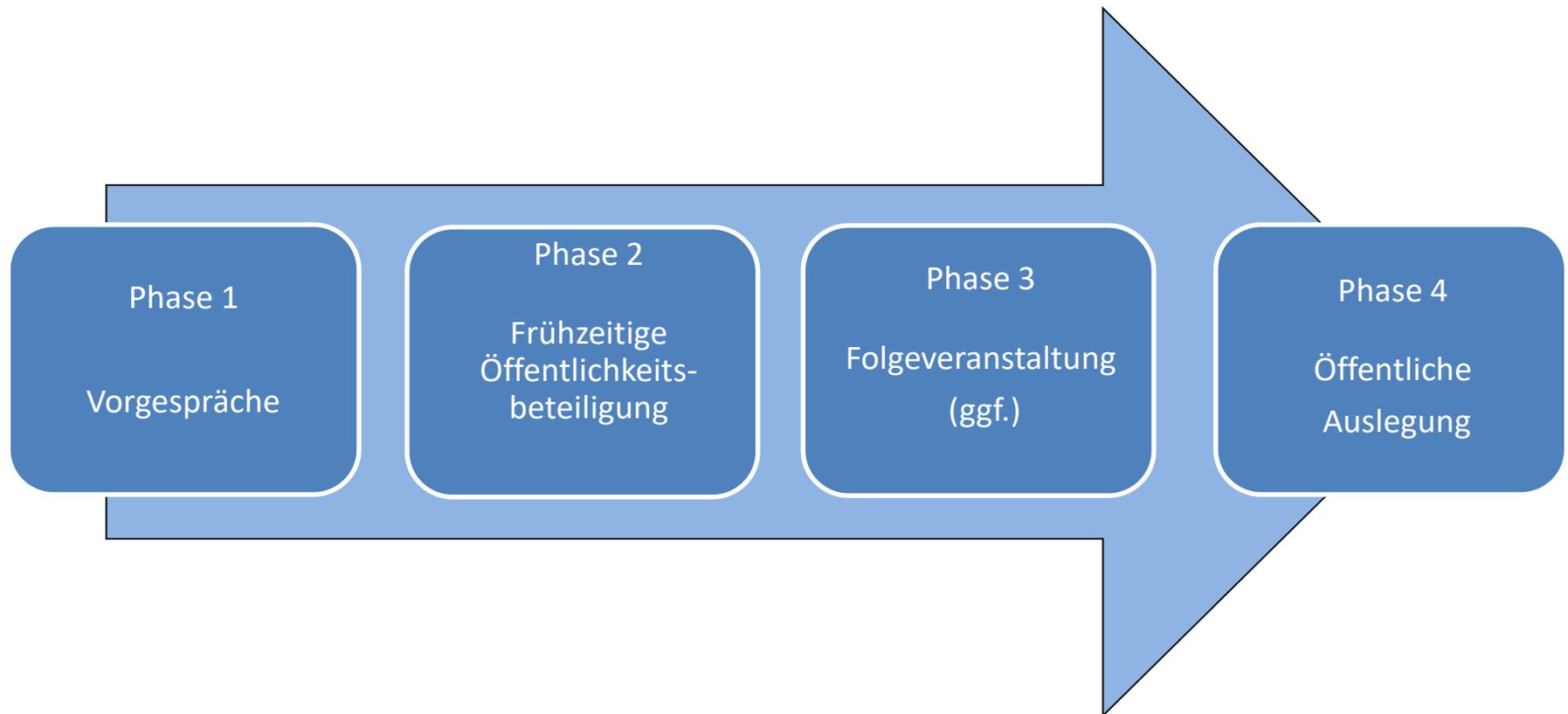
- die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Vorstellungen sowie die Fachgutachten erarbeitet,
- die unterschiedlichen Interessen und Ideen ermittelt,
- diese Interessen und Ideen gegeneinander und untereinander abgewogen (soweit sie sich widersprechen).

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.
- Soweit die Bevölkerung sich bereits zur Planung geäußert hat, wurden Gespräche oder Schriftverkehr geführt.



- 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 Äußerungen 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):



Phase 4 Öffentliche Auslegung

- 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.