

# Archiv Begründung

I

9. Nov. 1977

Grundlage des Bebauungsplans Allermöhe 18 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. März 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 288) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Obere Landweg ist als Hautverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Rahmen der gesamthamburgischen Entwicklung auch im Bezirk Bergedorf Flächen bereitzustellen, auf denen der Bau von Einfamilienhäusern verstärkt ermöglicht werden soll. In dem neu zu erschließenden Wohngebiet werden durch den Bebauungsplan Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Der Bebauungsplan ändert teilweise die Bebauungspläne Allermöhe 13/Billwerder 13/ Bergedorf 58 vom 2. Oktober 1975 und Allermöhe 14 vom 29. Oktober 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 176 und 186), mit denen Straßenverkehrsflächen festgesetzt worden sind.

Das Plangebiet liegt südlich der bestehenden Bebauung von Nettelburg und wird begrenzt vom verlegten Oberen Landweg, der verlängerten Nettelburger Straße, der südlich hiervon verlaufenden Landscheide und der Bundesautobahn Marschenlinie. Die Flächen des Plangebiets werden z. Zt. landwirtschaftlich genutzt. Durch das Gebiet verlaufen zwei Freileitungstrassen

der Hamburgischen Electricitäts-Werke, außerdem liegt im südwestlichen Bereich eine Gas- und Grundwasserbeobachtungs-sonde der Hamburger Gaswerke. Am Oberen Landweg steht ein zweigeschossiges Wohngebäude.

Baugrundstücke für den Gemeinbedarf sind im Plangebiet nicht ausgewiesen. Der entstehende Bedarf an Kindertagesheimen, Schulen und dgl. wird von Einrichtungen außerhalb des Plangebiets gedeckt.

Die Neuplanung sieht weitgehend reines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in freistehender und verdichteter Bauweise vor. Die notwendigen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der künftigen Bewohner haben ihren Standort auf einer Fläche südlich der Nettelburger Straße; dieses Gebiet wurde deshalb als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. (vgl. § 2 Nummer 1 des Plantextes).

Mit der Neuausweisung von Kleinsiedlungsgebiet im Südwesten des Plangebiets soll der Nachfrage nach Baugrundstücken dieser Art entsprochen und die Schaffung von Kleinsiedlerstellen ermöglicht werden. In Angleichung an das nördlich angrenzende Wohngebiet sind auch hier nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Um die relativ kleinen Flächen für die vorgesehene Nutzung freizuhalten, werden Ausnahmen nach § 2 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 9 des Plantextes).

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an dem durch die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) vorgegebenen Rahmen. Nur auf Teilflächen im Bereich der Fleete mit der festgesetzten zwingend zweigeschossigen geschlossenen Bebauung werden die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten. Auf diesen Flächen wird die Überschreitung nach § 17 Absatz 9 aus besonderen stadtgestalterischen Gründen (Fassung des Fleetraumes durch ausreichend hohe und zusammenhängende Bebauung) sowie aus der besonderen Lagegunst der Wohnungen mit direkter Wasserbelegenheit gerechtfertigt.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden nicht beeinträchtigt, die Bedürfnisse des Verkehrs werden befriedigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Geschlossene Einfamilienhausbauweisen sind insbesondere an den Nord- und Ostufern der Fleeete und in der Umgebung der Ladengruppe vorgesehen. Überwiegend ist eine offene Bauweise festgesetzt worden, die Einzel- und Doppelhäuser sowie in Teilgebieten Hausgruppen zuläßt. Auf drei kleinen Teilflächen südlich der verlängerten Nettelburger Straße sollen aus stadtgestalterisch-funktionellen Gründen Gartenhofhäuser entstehen.

Im Osten des Plangebiets wird eine einseitig offene Bebauung ausgewiesen, die - bedingt aus Zuschnitt und Größe der einzelnen Grundstücke - hier gut nutzbare Gartenfreiräume schafft. Die einseitig offene Bauweise stellt eine besondere Bauweise im Sinne des § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung dar. Sie läßt die Überbauung eines Grenzabstandes zu; die eingeschossigen Gebäude sollen an der Nordgrenze der Grundstücke errichtet werden (vgl. § 2 Nummer 2 des Plantextes).

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Regel durch Baugrenzen bestimmt. Ausgenommen hiervon ist das allgemeine Wohngebiet, für das im Norden und Osten Baulinien festgesetzt wurden; damit soll erreicht werden, daß im Bereich der Ladengruppe eine möglichst große zusammenhängende Fläche im Südwesten vor den Gebäuden freigehalten wird. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen im übrigen die Zielsetzung, daß durch entsprechende Baukörperanordnungen möglichst große Gartenfreiräume entstehen können.

Ausgewiesen ist eine Bebauung mit einem oder zwei Vollgeschossen. Im Bereich der zweigeschossigen Bebauung, deren Grundstücke unmittelbar am Fleet liegen, gelten besondere Vorschriften zur Anordnung von Staffelgeschossen (vgl. § 2 Nummer 3 des Plantextes). Mit der Festsetzung, daß Staffelgeschosse von der fleetseitigen Fassade der Bebauung nicht zurückgesetzt zu

werden brauchen, soll in dem fleetseitigen Gebäudeteil eine weitgehende Nutzung ermöglicht werden. Die Beschränkung der Staffel auf die Hälfte der überbauten Fläche soll der Bebauung den zweigeschossigen Charakter erhalten.

Östlich des verlegten Oberen Landwegs sind zum Schutz vor Immissionen (Verkehrslärm, Abgase, Staub) Schutzwälle auf den Bauflächen festgesetzt, die eine Höhe von 4,6 m über NN (2,3 m über Straßenniveau) erreichen und bepflanzt werden sollen. Für Flächen im Nahbereich des Schutzwalls wurde eine Dachneigung von höchstens 15 Grad bestimmt. Gleichzeitig werden in diesen Gebieten Staffelgeschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 6 des Plantextes). Ziel dieser Beschränkung ist es, eine Nutzung oberhalb des Erdgeschosses für Wohnzwecke auszuschließen, da die vorgesehenen Lärmschutzwälle nicht hoch genug angelegt werden können, um auch die oberen Geschosse vor Straßenlärm zu schützen.

Die für einen Teil der Bauflächen festgesetzte Beschränkung der Dachneigung auf höchstens 45 Grad dient im Zusammenhang mit der Begrenzung der Firsthöhe der Gebäude auf höchstens 9,5 m über NN dem Ziel, die gegenseitige Verschattung der benachbarten Grundstücke möglichst gering zu halten (vgl. § 2 Nummer 7 des Plantextes). Soweit Baugrundstücke mit ihrer Nord- oder Ostseite an eine Straße, ein Fleet oder die Grünanlagen an der Landscheide angrenzen, sind keine wesentlichen Verschattungen benachbarter Grundstücke zu erwarten, so daß für diese Flächen keine Beschränkungen von Bauhöhe und Dachneigung notwendig sind.

Die Gas- und Grundwasserbeobachtungssonde der Hamburger Gaswerke ist dem Bestand entsprechend übernommen und als Versorgungsfläche festgesetzt worden.

Die drei im Plangebiet ausgewiesenen Standorte für Schmutzwasser-Pumpwerke mit einem Flächenbedarf von je 80 bis 100 m<sup>2</sup> sind für eine funktionsfähige Schmutzwasserentsorgung erforderlich.

An der Nordseite der Bundesautobahn Marschenlinie wird innerhalb der öffentlichen Grünflächen ein Lärmschutzwall von 7,0 bis 8,5 m Höhe über NN (5,5 m über Fahrbahnhöhe) ausgewiesen, der bepflanzt werden soll. Im östlichen Planbereich kann ein Wall wegen der Höhenlage der Bundesautobahn den erforderlichen Lärmschutz nicht mehr bewirken; hier soll unmittelbar am Fahrbahnrand (außerhalb des Plangebiets) eine Lärmschutzwand errichtet werden. Der bepflanzte Wall wird allerdings innerhalb der Grünfläche noch über den für den Lärmschutz erforderlichen Endpunkt etwa 100 m weiter nach Osten geführt. Er soll in diesem Abschnitt die nördlich angrenzenden Grundstücke, zusätzlich zur akustischen Abschirmung durch die Lärmschutzwand, gegen Staub und Abgase schützen. Im Westen läuft der Wall gegen die Ausfahrtrampe zum verlegten Oberen Landweg aus.

~~Centraler~~  
Zwischen der südlichen Begrenzung der Baugebiete und dem Lärmschutzwall sind öffentliche Grünflächen als wohnungsnahes Erholungsgebiet ausgewiesen. In diesem Raum soll die nördliche Böschung des Lärmschutzwalls mit unterschiedlichen flachen Neigungen modelliert werden. Ein innerhalb der Parkanlagen vorgesehener größerer Spielplatz ist gesondert festgesetzt. Im Südwesten des Plangebiets wurde eine Fläche für Sportanlagen ausgewiesen; diese Anlage soll im Bereich des verlegten Oberen Landwegs durch eine dichte Bepflanzung abgeschirmt werden, welche an den Lärmschutzwall anschließt.

Innerhalb der Baugebiete liegt eine zentrale Grünzone mit einer Wasserfläche. In Verbindung damit stehen die bandartig die Fleete begleitenden Grünanlagen. Sie nehmen die Hauptfußwegverbindungen auf, stellen die Anschlüsse an das außerhalb des Plangebiets liegende Fußwegnetz her und stellen insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit der Fleete sicher.

Die für die Anlage von Fleeten vorgesehenen Flächen sind im Plan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet. Im Zuge der Fläche, die im Südosten des Plangebiets für eine Oberflächenentwässerung vorgesehen wurde, soll ein Graben angelegt werden, der es ermöglicht, Spülwasser vom Schleusengraben in

die Fleete zu leiten. Fleete und Spülgraben bedürfen, ebenso wie eine südlich der Nettelnburger Straße vorgesehene Rohrverbindung von der Landscheide zum Fleet, noch der verbindlichen Festsetzung durch ein Planfeststellungsverfahren nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960, zuletzt geändert am 13. September 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1976 Seite 199). Die Fleete sind im Rahmen des stadtgestalterischen Konzeptes Teil eines über das Plangebiet hinausgehenden Fleetnetzes und dienen der Oberflächenentwässerung des Gebietes; darüber hinaus kommen die Fleete der Erholung der Bevölkerung zugute.

Als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen sind Straßen, Wohnwege und solche Fußwege, die nicht innerhalb der Grünflächen liegen. Für den verlegten Oberen Landweg sowie für die verlängerte Nettelnburger Straße ergeben sich gegenüber den Festsetzungen in den Bebauungsplänen Allermöhe 13/Billwerder 13/Bergedorf 58 sowie Allermöhe 14 geringere Straßenverkehrsflächen. Dies ist darauf zurückzuführen, daß bisherige innerhalb der Straßenverkehrsfläche liegende Böschungflächen nach Aufhöhung den angrenzenden Grundstücken als Bauland zugeschlagen werden. Noch nicht näher bestimmt sind solche Erschließungen, deren genaue Lage erst nach Kenntnis der Bauabsichten festgelegt werden kann (vgl. § 2 Nummer 4 des Plantextes). Innerhalb der mit 12 m Breite ausgewiesenen bügelförmigen Erschließungsstraße ist auf der Südseite der Fahrbahn eine Bepflanzung mit Bäumen vorgesehen; diese Gestaltung soll zur räumlichen Gliederung des Gebietes beitragen. Im Einmündungsbereich zur verlängerten Nettelnburger Straße wurde diese Erschließungsstraße auf 18,0 m aufgeweitet, um die Anlage von Baumreihen zu ermöglichen. Auch für die 10,5 m breiten Anliegerstraßen ist eine einseitige Baumbepflanzung beabsichtigt. Die mit 6 m Breite ausgewiesenen Verkehrsflächen sollen als befahrbare Wohnwege angelegt werden. Sie werden über Gehwegüberfahrten an die für den Fahrverkehr bestimmten Flächen angeschlossen und sollen von diesen in Art und Materialwahl der Oberflächenbefestigung augenfällig abgesetzt werden, um einen Vorrang des Fußgängers aufzuzeigen. Die wichtige Fußgängerverbindung von der Ladengruppe zum Spielplatz an der Fleetaufweitung soll durch eine dichte Baumreihe beton werden, welche die Verbindung zwischen der Bepflanzung auf den Freiflächen vor der Ladengruppe und den Grünanlagen

an den Fleeten herstellt. Um die Baumbepflanzung zu ermöglichen, wird der nicht befahrbare Wohnweg auf ca. 80 m Länge 6 m breit ausgewiesen. Für den Sielbetrieb muß im Wohnweg ein Schacht angeordnet werden. Die erforderliche Zufahrt zum Schacht wird durch ein Fahrrecht über den Garagenhof östlich der Ladengruppe gesichert (vgl. § 2 Nummer 8 des Plantextes).

Die in § 2 Nummer 5 des Plantextes getroffene Festsetzung über den Ausschluß von Werbeanlagen soll verkehrsgefährdende Reklame verhindern.

#### IV

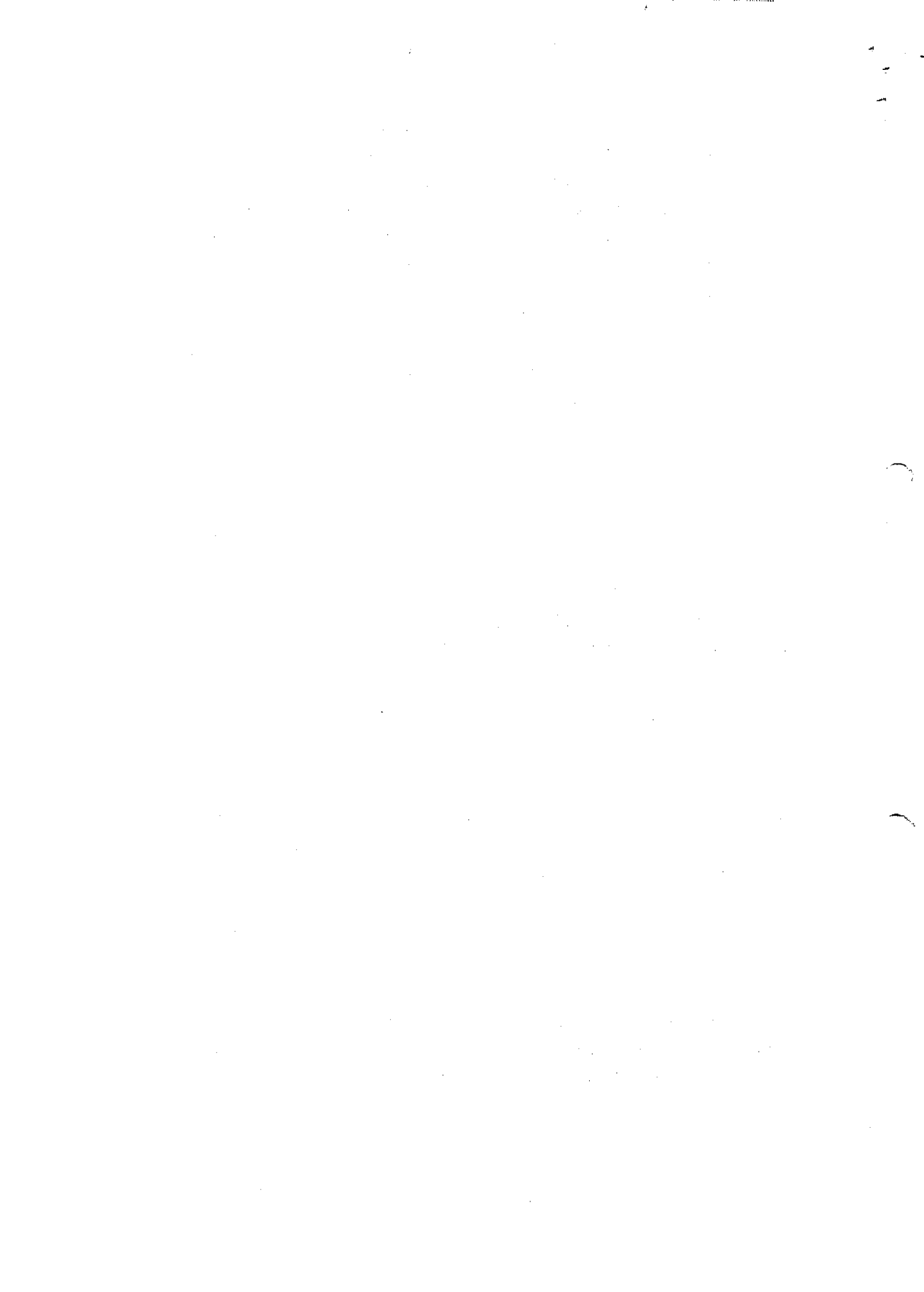
Das Plangebiet ist etwa 346.830 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen 56.590 m<sup>2</sup> (davon neu 54.790 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen 78.580 m<sup>2</sup> (davon für Fleete und Gräben 12.220 m<sup>2</sup>) für Spielplätze 9.250 m<sup>2</sup>, für eine Sportanlage 16.300 m<sup>2</sup> sowie für Versorgungsflächen 1.140 m<sup>2</sup> benötigt.

Die Flächen des Plangebietes befinden sich im Eigentum der Fleeten und Hansestadt Hamburg.

Kosten entstehen durch den Straßen-, Siel- und Fleetausbau, durch die Realisierung des erforderlichen Spülwasserzuflusses für die Fleete sowie durch die Herrichtung der Parkanlagen, der Spielplätze und der Sportanlage.

#### V

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





Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplans  
Allermöhe 18

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 18 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Änderung des Planverfahrens wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 2/79 vom 10. Dezember 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 2057) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 16. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 825) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung und Planinhalt

Das Plangebiet wird begrenzt vom verlegten Oberen Landweg, der verlängerten Nettelnburger Straße, der südlich hiervon verlaufenden Landscheide und der Bundesautobahn "Marschenlinie".

Nach § 2 Nummer 7 des Gesetzes über den Bebauungsplan Allermöhe 18 vom 9. November 1977 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 355) darf in den Wohngebieten mit einer

...

Dachneigung von höchstens 45 Grad die Firsthöhe der Gebäude das Maß von 9,5 m über Normalnull nicht überschreiten. Diese Beschränkungen haben das Ziel, gegenseitige Verschattungen benachbarter und verhältnismäßig kleiner Grundstücke möglichst gering zu halten. In der Zwischenzeit sind in begründeten Einzelfällen Befreiungen von dieser Vorschrift erteilt worden, soweit keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke durch Verschattungen gegeben sind.

Der ursprünglichen Planung lag die Annahme zugrunde, daß die Höhe des Grundwasserspiegels sich annähernd dem Wasserspiegel der Fleete mit - 0,70 m Normalnull angleichen werde. Mit der Realisierung der Bebauung ergab sich aber ein Grundwasserspiegel von ca. + 0,45 m über Normalnull.

Die Einhaltung der Firsthöhe von 9,5 m über Normalnull erfordert durch die Höhe des Grundwassers bei Häusern mit Kellergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß eine kostenaufwendige Wannenausbildung und Abhängigkeit von den jeweiligen Bodenverhältnissen u. U. eine zusätzliche Pfahlgründung. In der Vielzahl der Fälle sind zur Erstellung eines familiengerechten Wohnhauses ein vollständiger Keller und ein Dachgeschoßausbau notwendig. Die für diesen Ausbauumfang erforderliche kostspielige Keller- und Gründungsausbildung stellt wirtschaftlich für den jeweiligen Bauherrn eine unerwünschte Härte dar.

Diese gerade bei der Errichtung von Einfamilienhäusern auf relativ kleinen Flächen nennenswerten Aufwendungen sollen dadurch gemindert werden, daß die festgesetzte Firsthöhe um 1 m von 9,5 auf 10,5 m Höhe über Normalnull angehoben wird. Dadurch wird erreicht, daß auch bei voll ausgebauten Gebäuden die Kellergeschoßsohle oberhalb des Grundwasserspiegels errichtet werden kann und im Bezug auf Gründung je nach der örtlichen Bodenbeschaffenheit günstigere Bedingungen gegeben sind. Mit dieser Änderung des Bebauungsplans wird unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit der Bebauung einerseits und den Anforderungen an eine ausreichende Besonnung der Gebäude andererseits ein für die Bewohner ausgewogener Interessenausgleich erreicht.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

