

Archiv

B e g r ü n d u n g

I

9. Nov. 1977

Grundlage des Bebauungsplans Allermöhe 17/Bergedorf 62 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 Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Rahmen der gesamthamburgischen Entwicklung auch Flächen im Bezirk Bergedorf 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; das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an dem durch die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) vorgegebenen Rahmen. 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 festgelegt sind.

Die Flächen des Plangebiets liegen nördlich der verlängerten Nettelnburger Straße/östlich des verlegten Oberen Landwegs und

werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die Fortführung der landwirtschaftlichen Nutzung kann wirtschaftlich nicht mehr betrieben werden. An baulichen Anlagen ist lediglich auf der Ostseite des Oberen Landwegs ein Schuppen vorhanden. Im Plangebiet verlaufen die Trassen einer doppelten Wassertransportleitung und einer doppelten Gastransportleitung; außerdem liegt im südöstlichen Bereich eine Beobachtungssonde der Hamburger Gaswerke.

Die Neuplanung sieht reines Wohngebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in freistehender und verdichteter Bauweise vor. Die notwendigen Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs der künftigen Bewohner werden auf einer Fläche südlich der Nettelburger Straße im Geltungsbereich des Bebauungsplans Allermöhe 18 angeordnet.

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

Überwiegend ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie für Teilflächen auch Hausgruppen zugelassen. Auf einer Teilfläche unmittelbar östlich des neuen Oberen Landwegs und nördlich der verlängerten Nettelburger Straße sollen aus stadtgestalterisch-funktionellen Gründen Gartenhofhäuser entstehen. Für dieses Gebiet sowie für die nördlich und östlich angrenzenden Flächen sind zum Schutz vor Immissionen (Verkehrslärm, Abgase, Staub) Schutzwälle auf den Bauflächen festgesetzt, die bepflanzt werden sollen. Sie werden im Einmündungsbereich der Anbindung des Oberen Landwegs an die verlängerte Nettelburger Straße 3,6 m über NN (1,9 m über Straßenniveau), entlang der Nettelburger Straße zwischen dem verlängerten und dem neuen Oberen Landweg 4,0 m über NN (2,3 m über Straßenniveau) sowie am verlegten Oberen Landweg 4,6 m über NN (2,3 m über Straßenniveau) hoch sein.

Für Flächen östlich des verlegten Oberen Landwegs, nördlich der verlängerten Nettelburger Straße sowie südwestlich parallel zur Parkanlage wurde die Dachneigung auf höchstens 15 Grad festgesetzt. Gleichzeitig werden in diesen Gebieten Staffelgeschosse ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 des Plantextes). Ziel dieser Beschrän-

kung ist es, für die Flächen am verlegten Oberen Landweg eine Nutzung oberhalb der Erdgeschosses zu Wohnzwecken auszuschließen, da die vorgesehenen Schutzwälle nicht so hoch angelegt werden können, um auch die oberen Geschosse vor Straßenlärm zu schützen. In dem Bereich südlich der mit einem Fleet zu gestaltenden Parkanlage, wo eine zweigeschossige offene Bauweise möglich ist, soll die Beschränkung eine Verschattung des Fleetbereichs unterbinden. Die für weitere 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 benachbarter Grundstücke möglichst gering zu halten (vgl. § 2 Nummer 2 des Pläntextes).

Die Gas-Beobachtungssonde der Hamburger Gaswerke ist dem Bestand entsprechend übernommen und als Versorgungsfläche festgesetzt worden. Die Zufahrt zur Sonde soll von der Nettelburger Straße über die Parkanlage an der Landscheide erfolgen.

Für die Schmutzwasserentsorgung sind im Plangebiet zwei Pumpwerke mit einer Fläche von jeweils 80 bis 100 m<sup>2</sup> ausgewiesen.

Von Nordwesten nach Südosten verläuft durch das Plangebiet eine Grünzone. Sie nimmt die Hauptfußwegverbindung im Gebiet auf, stellt die Anschlüsse an das außerhalb des Plangebiets liegende Fußwegnetz her und sichert insbesondere die öffentliche Zugänglichkeit der Fleete; östlich des Oberen Landwegs verlaufen in dieser Grünfläche zwei Transportleitungen der Hamburger Wasserwerke. Im Südosten ist ein Spielplatz ausgewiesen.

Die im Plan als unverbindliche Vormerkung gekennzeichneten Flächen für die Anlage von Fleeten bedürfen 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). Diese Wasserflächen sind im Rahmen des stadtgestalterischen Konzeptes Teil eines über das Plangebiet hinausgehenden Fleetnetzes und dienen der Oberflächenentwässerung des Gebiets; 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 und die nach Norden ausgewiesene Anbindung an den verbleibenden Teil des Oberen Landwegs 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 Böschungsflächen nach Aufhöhung den angrenzenden Grundstücken als Bauland zugeschlagen werden.

Im Bereich des verlegten Oberen Landwegs sowie in Teilbereichen nördlich der verlängerten Nettelnburger Straße werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über rückwärtige Erschließungsstraßen. Diese sowie die weiteren mit 6 m Breite ausgewiesenen Verkehrsflächen sollen an die für den Fahrverkehr bestimmten Flächen angeschlossen und von diesen in Art und Materialwahl der Oberflächenbefestigung augenfällig abgesetzt werden, um einen Vorrang des Fußgängers aufzuzeigen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 82.290 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen 21.300 m<sup>2</sup> (davon neu 20.650 m<sup>2</sup>), für Grünflächen 9.850 m<sup>2</sup> (davon für Fleete 3.180 m<sup>2</sup>) sowie für Versorgungsflächen 680 m<sup>2</sup> benötigt. Beseitigt werden muß ein Schuppen.

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Kosten entstehen durch den Straßen-, Siel- und Gewässerausbau sowie durch die Herrichtung der Parkanlagen und des Spielplatzes.

Begründung  
zur Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 17/Bergedorf 62

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 17/Bergedorf 62 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 Aufstellungsbeschluß 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 liegt nördlich der verlängerten Nettelburger Straße/östlich des verlegten Oberen Landweges.

Nach § 2 Nummer 2 des Gesetzes über den Bebauungsplan Allermöhe 17/Bergedorf 62 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 (NN) nicht überschreiten. Diese Beschränkungen haben das Ziel, gegenseitige Verschattungen benachbarter und verhältnismäßig kleiner Grundstücke möglichst gering zu halten. In der

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 Kellerschoß 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 m auf 10,5 m Höhe über Normalnull angehoben wird. Dadurch wird erreicht, daß auch bei voll ausgebauten Gebäuden die Keller- geschoßsohle 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.

