

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 Nettelburger 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.

