

Begründung

zur Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 21/Billwerder 15

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 21/Billwerder 15 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122) im Zusammenhang mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch vom 17. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 926).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß B 2/90 vom 5. September 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1645) eingeleitet.

Die Planänderung wurde im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Es kann dahingestellt bleiben, ob durch den Wegfall der Beschränkung der zulässigen Wohnungsanzahl auf zwei Wohnungen je Gebäude die Grundzüge der Planung berührt werden, denn nach § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch kann das vereinfachte Verfahren auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden. Eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Eine Beteiligung gemäß § 13 Absatz 1 Satz 2 ist durchgeführt worden.

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 und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15 vom 19. Mai 1982 sah auf den unbebauten Teilflächen nördlich und südlich des Fanny-Lewald-Ringes (beidseitig Fährbuernfleet) eine maximal dreigeschossige Wohnbebauung mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude vor.

Angesichts des dringenden Wohnungsbedarfs der Freien und Hansestadt Hamburg und des Mangels an planungsrechtlich abgesicherten Flächen für den Geschoßwohnungsbau soll auf den Teilflächen (Flurstück 3543 und 4277) die einschränkende Festsetzung "zwei Wohneinheiten je Gebäude" aufgehoben werden, um eine größere Anzahl von Wohnungen im Mietwohnungsbau durch geänderte Grundrißgestaltung zu ermöglichen. Statt bisher max. 240 werden nunmehr bis zu 310 Wohneinheiten gebaut werden können.

Das Wohngebiet Neu-Allermöhe ist durch eine Mischung von Geschoßwohnungen und einem größeren Anteil von Einfamilienhäusern gekennzeichnet. Durch die Planänderung wird dieses Verhältnis nur unwesentlich zugunsten von mehr Geschoßwohnungen verändert. Soziale Unverträglichkeiten, wie von Einwendern befürchtet, sind damit nicht verbunden.

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten. Der Bebauungsplan läßt eine dreigeschossige Wohnbebauung zu und setzt als Obergrenze auf dem Flurstück 3543 eine Geschoßfläche von 15 000 m² und auf dem Flurstück 4277 eine Geschoßfläche von 8 000 m² fest.

Da die Festsetzungen der Baugrenzen und der höchstzulässigen Geschoßzahlen unverändert bleiben, wird durch die Planänderung die Besonnung der nördlich der Straße Fanny-Lewald-Ring gelegenen Grundstücke nicht verschlechtert.

Eine Wertminderung der benachbarten Grundstücke aufgrund eines höheren Anteils von Geschoßwohnungen ist wegen der zunehmenden Attraktivität des Wohngebiets Neu Allermöhe nicht zu befürchten.

Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird angesichts der geringen Erhöhung der Einwohnerzahl im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl des Stadtteils ebenfalls im wesentlichen nicht betroffen. Unabhängig von der Planänderung wird die vorhandene Grundschule jedoch erweitert. Außerdem ist eine Einrichtung für Jugendliche an der Martha-Damkowski-Kehre vorgesehen.

Der Fanny-Lewald-Ring ist als Wohnsammelstraße ausgelegt, die als Haupteerschließung den Verkehr der südlichen Bereiche des Wohngebiets Neu Allermöhe bündelt und auf den Nettelburger Landweg abführt. Die vergleichsweise geringe mögliche zusätzliche Mehrbelastung an Kraftfahrzeugverkehr führt nicht zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen, z.B. durch Verkehrslärm und Überschreitung der Leistungsfähigkeit der Straße.

Die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Allermöhe 21/ Billwerder 15 bleiben unverändert. Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

Anlage zur Senatsdrucksache

- Plangebiet Allerhöhe 21/Billwerder 15
- ▨ Gebiet der Änderung



