

Begründung

zum Bebauungsplan Allermöhe 21/Billwerder 15

V. 14.5.82

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. B 2/81 vom 2. Juli 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1257) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Dezember 1980 und vom 31. Juli 1981 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 2095, 1981 Seite 1394) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achtunddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Im Verlauf des Nettelnburger Landweges ist eine Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Der Norden des Plangebiets wird von Bahnanlagen, der Süden von einer Autobahntrasse begrenzt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines neuen Wohngebiets in unterschiedlicher Form des Geschößwohnungs- und des Einfamilienhausbaues mit insgesamt ca. 2.700 Wohneinheiten einschließlich der erforderlichen Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden.

Die Bereitstellung der geplanten Wohnbebauung wird nach Art und Umfang vor dem Hintergrund der drängenden Wohnungsnachfrage und als Vorsorge für die Wohnungsbauprogramme der nächsten Jahre dringend erforderlich. Ebenso bieten die vorgesehenen städtischen Flächen nach den infrastrukturellen Voraussetzungen und den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans geeignete Voraussetzungen für eine zügige Realisierung.

Die Plankonzeption stellt das überarbeitete Ergebnis eines im Jahre 1976 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs dar.

#### 4. Angaben zum Bestand

Die Flächen des Plangebietes werden überwiegend landwirtschaftlich genutzt und sind bis auf geringe Teilflächen städtisches Eigentum.

An der Ost- und Nordgrenze des Plangebietes befinden sich provisorisch ausgebaute Fleete mit zwei Stauwerken und landwirtschaftlichen Behelfsbrücken.

Über die Nordwestecke der Flurstücke 2401 und 953 führt eine 380 kV-Hochspannungsleitung und entlang des Nettelburger Landweges eine 110 kV-Hochspannungsleitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke.

Die Grundstücke Nettelburger Landweg 184 - 210 sind als Wohnbaugrundstücke mit überwiegend eingeschossiger offener Bebauung genutzt.

Über das Plangebiet verlaufen zwei Gashochdruckleitungen von Südosten nach Nordwesten. Im südöstlichen Teil des Plangebietes liegen drei Sonden der Hamburger Gaswerke.

Südlich des Bahndamms befinden sich der Nebensammler Bergedorf und der verrohrte südliche Bahngraben.

## 5. Planinhalt

Das Bebauungs- und Erschließungskonzept geht von einem Haupterschließungssystem ohne Festlegung weiterer Erschließungsstraßen sowie von größeren, zusammenhängenden Bauflächen aus.

Die weitergehende Gestaltung der Bauflächen und der inneren Erschließung sollen im Rahmen von Wettbewerbsverfahren festgelegt werden. Es sollen Wettbewerbe ausgeschrieben werden mit dem Ziel, jeweils für Teilbereiche des Plangebiets Funktionspläne zu erstellen, die genauere Aussagen über Gebäudeanordnung, Bauweise und Gestaltung im einzelnen treffen. Dieses Vorgehen gewährleistet einen größtmöglichen Spielraum für die Ausgestaltung der einzelnen Wettbewerbsbereiche. In diesem Sinne ist bereits 1981 ein städtebauliches Gutachterverfahren für einen ersten Bauabschnitt im nördlichen Planbereich durchgeführt worden.

Das gesamte Konzept ist geprägt durch die erforderliche Oberflächenentwässerung über Haupt- und Nebenflaute, deren Anordnung von dem vorhandenen marschentypischen Grabensystem zur Be- und Entwässerung mitbestimmt wird. Ein weiterer kennzeichnender und strukturbildender Bestandteil ist das System der Grün- und Freiflächen. Die Grünräume dienen der Aufnahme eines zusammenhängenden, von Kraftfahrzeugverkehr weitestgehend unabhängigen Fuß- und Radwegnetzes.

Das Plangebiet bietet im Hinblick auf die Nähe zur S-Bahnhaltestelle Nettelnburg, zur Bundesautobahn-Anschlußstelle Nettelnburg und zum Zentrum Bergedorf-Lohbrügge günstige Erschließungsvoraussetzungen für die Neubebauung und stellt eine Ergänzung und Abrundung des Wohnbaugebietes Nettelnburg dar.

Der Bebauungsplan weist für die Wohngebiete zwei Schwerpunkte mit höheren baulichen Dichten aus. Sie liegen, von je einer bügelförmigen Wohnsammelstraße umgrenzt, im nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets. Auf diesen Flächen ist bis zu viergeschossiger Wohnungsbau in geschlossener Bauweise vorgesehen. Die Festsetzung nach § 2 Nummer 4 dient dem Ziel, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Geländehöhen zwischen Bauland und Fleetzone, der noch festzulegenden Baukonzeption und der Stellplatz- und Tiefgaragenanordnung den Spielraum für ein funktionell und stadtgestalterisch wünschenswertes zusätzliches Geschoß als Unter- oder Staffelgeschoß offen zu halten.

Die Flächen zwischen den beiden Schwerpunkten ermöglichen je nach Bedarfsentwicklung sowohl die Erstellung von Geschoßwohnungen als auch von verdichteten Einfamilienhäusern und wurden entsprechend als reines und allgemeines Wohngebiet, dreigeschossig in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die übrigen Flächen sind zwei- und dreigeschossig überbaubar; hier ist weitgehend auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet worden, um den größtmöglichen Spielraum für die Anordnung von unterschiedlichen Baukörpern und Bauformen zu wahren. Soweit auf diesen Flächen sowie in den zweigeschossigen Wohnbereichen im südlichen Teil des Planbereichs die Anzahl der je Gebäude zugelassenen Wohnungen auf zwei beschränkt wurde, soll damit auch bei einer verdichteten Bauweise der Charakter einer Einfamilienhausbebauung erhalten werden.

Beidseitig der zentralen Wegeverbindung zum S-Bahnhof Nettelnburg wurden anschließend an den geplanten Geschoßwohnungsbau weitere allgemeine Wohngebiete für eine viergeschossige Nutzung festgesetzt. Damit soll der Bedarfsentwicklung entsprechend eine mit der Wohnnutzung vereinbare und nicht störende gewerbliche Nutzung ermöglicht werden. Insgesamt ist die Unterbringung von max. 3.000 m<sup>2</sup> Ladenfläche vorgesehen.

Die Zählweise für die Zahl der Vollgeschosse (vgl. § 2 Nummer 7) wurde festgesetzt, um eine eindeutige Regelung über die zulässigen Vollgeschosse im Bereich der Überbauungen zu treffen.

Zum Schutz der neuen Wohnbebauung vor Emissionen des künftig verkehrlich stark belasteten Nettelburger Landweges ist als aktiver Lärmschutz die Anlage eines bepflanzten Lärmschutzwalles mit aufgesetzter Lärmschutzwand vorgesehen. Der Wall ist auf den privaten Baulandflächen angeordnet und soll an der Grundstücksgrenze westlich der Straße angelegt werden.

Der durchgehend anzulegende Schutzwall soll nicht durch Gehwegüberfahrten unterbrochen werden (vgl. dazu nähere Festlegungen in § 2 Nummer 14). Die flächenmäßige Begrenzung des Lärmschutzwalles mit einer Sohlenbreite von 12,0 m sowie seine Höhenbestimmung von 2,6 m über Straßenniveau mit aufgesetzter Lärmschutzwand von 1,9 m erfolgte unter Berücksichtigung eines Gutachtens und der gestalterisch vertretbaren Maximalabmessungen. Eine weitere Erhöhung des Walls würde gegenüber der dadurch zu erreichenden Minderung von geringen Restbeeinträchtigungen unverhältnismäßig große negative Auswirkungen auf die Gestaltung der Anlage und die Besonnung der Nachbargrundstücke haben. Deshalb wird es zusätzlich erforderlich, im Rahmen des passiven Lärmschutzes sicherzustellen, daß im Inneren von Aufenthaltsräumen - insbesondere in den Dachgeschossen - ein ausreichender Lärmschutz gewährleistet ist. Demgemäß sind in Abhängigkeit von der Entfernung zum Nettelburger Landweg innerhalb der unmittelbar an die Straße angrenzenden und mit (A) gekennzeichneten Wohngebiete an den Gebäuden Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Diese Anforderungen werden unter Beachtung des § 2 Nummer 3 im Baugenehmigungsverfahren detailliert festgelegt. In einem kleinen Teilabschnitt südlich der Landscheide ist von der Anlegung eines Lärmschutzwalles abgesehen worden, weil hier für die vorgesehene Wohnbebauung durch den

Wall kein ausreichender Schutz zu erzielen wäre. Hier ist daher die Wohnbebauung vom Nettelburger Landweg abgerückt worden. Die Fläche zwischen Wohnbebauung und Straße soll für Stellplätze genutzt werden. Zur Wohnbebauung hin ist ein Anpflanzungsgebot festgesetzt worden.

Zum Schutz der neuen Wohnbebauung vor den Emissionen der das südliche Plangebiet begrenzenden Bundesautobahn (Marschenlinie) wird innerhalb der Parkanlage ein bepflanzter Lärmschutzwall von insgesamt 7 m Höhe über Fahrbahn (Wallhöhe 5,5 m mit 1,5 m hoher Lärmschutzwand) hergerichtet.

In allen ein- bis dreigeschossigen reinen und allgemeinen Wohngebieten wurde die Erdgeschoßfußbodenhöhe auf max. 2,20 m über Normalnull festgesetzt, um innerhalb der künftigen teilweise engstehenden Wohnbebauung durch Festlegung der Sockelhöhe eine in etwa einheitlich gestaltete Höhenentwicklung über der Geländeoberkante zu gewährleisten. Für die bis zu mit vier Geschossen bebaubaren Flächen beträgt die max. Erdgeschoßfußbodenhöhe 2,5 m über Normalnull, um einerseits im Geschosbau Keller zu ermöglichen, andererseits die Sockelhöhen gegenüber dem Straßenniveau (1,7 m über Normalnull) möglichst gering zu halten. Das bestehende Wohngebiet westlich des Nettelburger Landweges wurde im Hinblick auf den Bestand und die Grundstückszuschnitte von dieser Regelung ausgenommen.

Die Festsetzungen des § 2 Nummer 2 dienen stadtgestalterisch wünschenswerten neuen Bauungskonzeptionen, die mit den nach der Hamburgischen Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen nicht auskommen. Damit sollen die bauaufsichtlichen Anforderungen an eine ausreichende Belichtung weiterhin gewahrt bleiben.

Die Festsetzung des § 2 Nummer 6 erfolgte, um im Hinblick auf die aus städtebaulichen Gründen festgelegte maximale Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante und bei Berücksichtigung der hohen Grundwasserstände unter Geländeoberkante

...

die erforderlichen Kellerräume generell als gesonderte Nebengebäude zu ermöglichen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets wurde entlang der HAUPTerschließungsstraße ein zweigeschossiges Gewerbegebiet vorrangig für die örtliche Nahversorgung ausgewiesen. Eine Bauweise wurde hier nicht festgesetzt, weil den anzusiedelnden Betrieben die Freizügigkeit der zweckmäßigen Baukörperanordnung überlassen bleiben soll. Die Festsetzungen des § 2 Nummer 9 dienen dem Zweck, die Ansiedlung solcher Gewerbebetriebe zu verhindern, die durch Luft-, Geruchs- und Lärmbelästigungen angrenzende Wohngebiete in ihrer Wohnqualität beeinträchtigen könnten. Außerdem werden Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um die städtebaulich unerwünschte Ansiedlung dieser Betriebe südlich des S-Bahnhofs entlang der Fußgängerachse nicht zu unterlaufen.

Die maximal sechsgeschossig ausgewiesenen Kerngebietsflächen südlich der S-Bahnhaltestelle Nettelnburg dienen vorrangig der Unterbringung von Büros, Verwaltungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen. Diese Ausweisung beinhaltet auch die Möglichkeit zur Schaffung einer Park-and-Ride-Anlage mit ca. 300 Parkplätzen. Ob in den Obergeschossen des Kerngebiets auch Wohnungen errichtet werden, muß der Bedarfsentwicklung vorbehalten bleiben. Hier sind auf Grund der Lage besondere Anforderungen an das Wohnen zu berücksichtigen (Wohnsonderformen: Büro und Praxen mit Wohnung, Wohngemeinschaften o.ä.).

Eine Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse ist nach § 2 Nummer 5 auf den gekennzeichneten Wohn- und Kerngebietsflächen nur möglich, wenn die erforderlichen technischen Maßnahmen zur Sicherung eines einwandfreien Fernsehempfangs in der Umgebung vom jeweiligen Bauträger durchgeführt werden.

Die Flächen für die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen wurden unter Berücksichtigung der Erreichbarkeit über die Straßen- und Wegeverbindungen in günstiger Zuordnung zu den umgebenden Wohn- und Grüneinrichtungen festgesetzt.

Die ausgewiesene Schulfläche von 1,8 ha entspricht dem Richtwert für eine 20-klassige Volksschule. Die vorgesehene Fläche bietet die Möglichkeit, die Schule um Einrichtungen für die Beobachtungsstufe sowie die Haupt- und Realschule zu erweitern. Für den Spitzenbedarf im Grundschulbereich und für Bedarfe der Beobachtungsstufe und des Haupt- und Realschulbereichs einschließlich Fachräumen, der in Pavillons abgedeckt werden soll, besteht nach § 4 Absatz 2 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung die Möglichkeit, vorübergehend die nordöstlich der Schulfläche festgesetzte allgemeine Wohngebietsfläche von ebenfalls 1,8 ha in Anspruch zu nehmen, so daß hier kurzfristig eine Realisierung von Wohnungsbau nicht gegeben ist.

Für ein Kindertagesheim wurde eine Fläche von 0,8 ha festgelegt. Auch hier kann die nördlich angrenzende allgemeine Wohngebietsfläche von 0,6 ha vorübergehend für einen zu erwartenden Spitzenbedarf in Anspruch genommen werden, so daß ebenfalls ein Wohnungsbau auf dieser Fläche kurzfristig nicht zu realisieren ist.

Für die ältere Bevölkerung des Neubaugebiets sowie der angrenzenden Wohngebiete Bergedorf-West, Alt-Nettelburg und Nettelburg-Süd soll innerhalb der Geschoßwohnungsbauf lächen eine Altentagesstätte eingerichtet werden, wenn der Bedarf vorliegt.

Ein Haus der Jugend ist im Plangebiet nicht vorgesehen. Eine entsprechende Einrichtung soll dafür außerhalb des Plangebiets im Bereich des bestehenden Jugendheimes Heckkaten geschaffen werden.

Für den Bedarf der evangelischen Kirche wurde eine Fläche in zentraler Lage des nördlichen Bebauungsschwerpunktes ausgewiesen. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung sollen hier die für angrenzende Wohngebietsflächen zulässigen Werte nicht überschritten werden. Einzelheiten werden im Baugenehmigungsverfahren anhand eines konkreten Bauobjekts festzulegen sein.



Die gesamte Neubebauung soll eine zentrale Wärmeversorgung erhalten. Die Versorgungsfläche für ein Heizkraftwerk wurde unter Berücksichtigung der stadtgestalterischen Zielsetzungen und der Anforderungen an die Lufthygiene innerhalb der umgebenden Wohngebiete im nordwestlichen Teil des Plangebiets angeordnet. Der Ermittlung der technischen und planerischen Voraussetzungen liegt ein Wärmegutachten zugrunde. Im Interesse der Lufthygiene wird mit den Festsetzungen des § 2 Nummer 8 der Anschluß von Gebäuden an dieses Heizwerk vorgeschrieben. Ausnahmen sind nur zulässig, wenn andere umweltfreundliche Einzelheizungen betrieben werden.

Weitere Versorgungsflächen für zwei vorhandene Sonden der Hamburger Gaswerke sind im südöstlichen Plangebiet festgesetzt. Eine weitere Sonde im Bereich des Lärmschutzwalls der Bundesautobahn soll verfüllt werden. Dem Anschluß der unmittelbar nördlich der Bundesautobahn liegenden Fläche zur nördlichen Erschließungsstraße dient das vorgesehene Fahrrecht (vergleiche § 2 Nummer 12). Für die Schmutzwasser-Pumpwerke sind zwei Entsorgungsflächen im Südosten am Nettelburger Landweg und im Norden westlich des Kerngebiets ausgewiesen.

Der Standort im Nordwesten für die Ortvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost bestimmt sich aus der Lage der vorhandenen technischen Anschlußeinrichtung südlich der Bahntrasse.

Das Erschließungsnetz ist konzipiert als ein System mit breiten Hupterschließungsstraßen, Wohnsammelstraßen, Wohnwegen, sowie "Wohnerfen" nach holländischem Muster. Die Erschließung erfolgt über den im Endausbau vierspurigen Nettelburger Landweg als Autobahnzubringer zur Anschlußstelle Nettelburg und eine neue vierspurige Hupterschließungsstraße südlich der Bahnanlagen, die langfristig durch die Fortführung nach Westen geeignete Voraussetzungen für eine zusätzliche Verbindungsstraße südlich der Bahntrasse bietet.

Der Querschnitt dieser Haupterschließungsstraße mit insgesamt 32 m Breite beinhaltet zwei Fahrbahnen mit Mittelstreifen, einseitigem Parkstreifen, beidseitigen Baumstreifen, Schutzstreifen und Rad- und Gehwegen.

Die Verkehrsfläche südlich des S-Bahnhofs soll als Bahnhofsvorplatz ausgebildet werden, an dem sich der Zugang zur S-Bahn sowie zu den privaten Flächen des Kerngebiets anschließt. Hier ist der Ausgangspunkt der Hauptfußwegverbindung in das Wohngebiet.

Die weitere Erschließung über zwei bügelförmige Wohnsammelstraßen von jeweils bis zu 25 m bzw. 29 m Breite gliedert das Gebiet in zwei getrennte Fahrbereiche, die nur durch zwei 8,0 m bzw. 8,5 m breite Verkehrsflächen \*) (Busse, Fußgänger und Radfahrer) und über Grünzonen miteinander verbunden sind. Die Straßenquerschnitte der Wohnsammelstraßen beinhalten zu beiden Seiten der Fahrbahnen Möglichkeiten für die Senkrecht- bzw. Längsaufstellung von Kraftfahrzeugen, Schutzstreifen, Pflanzstreifen für Bäume und Hecken, Rad- und Fußwege.

Die über das im Bebauungsplan festgesetzte Straßenverkehrsnetz hinausgehende Erschließung der Bauflächen soll entsprechend der Regelung des § 2 Nummer 1 erfolgen, um eine funktionsgerechte Anordnung dieser Verkehrsflächen unter Berücksichtigung der noch festzulegenden Bebauungskonzeption für die einzelnen Wohnbereiche zu erzielen. Aus der Berücksichtigung der notwendigen Überdeckung und des Gefälles der Siele ergibt sich die aufzubringende Aufhöhung des Geländes um ca. 1,1 m und eine Höhenlage der Straßen von 1,7 m über Normalnull.

Wesentliches Prinzip der Grünkonzeption innerhalb der Neubebauung ist die Zuordnung der Grünzonen und -räume zu dem für die Oberflächenentwässerung notwendigen System der Fleete. Die Fleete stellen sich nicht als rein technische Anlage mit vorgegebenen Minimalabmessungen dar,

\*) (Spuren für

...

sondern sind durch wechselnde Aufweitungen . . . (senk-  
rechte Uferbefestigungen mit steinernem Oberflächen-  
belag) gekennzeichnet.

Durch die Zuordnung weiterer Freiräume sollen sie in  
ihrer marschentypischen Gestaltung zu wichtigen Trägern  
der beabsichtigten städtebaulichen Qualitätsvorstellungen  
werden.

Soweit das Fleet unter dem Bahnhofplatz verläuft, ist  
es entsprechend dem Bestand als verrohrtes Gewässer im  
Plan aufgenommen.

Vom Hauptkreuzungspunkt der Fleete im mittleren Planbe-  
reich sollen durch die vorgesehenen 8 m breiten Geh-,  
Fahr- und Leitungsrechte innerhalb der viergeschossigen  
Bebauung (vgl. § 2 Nummer 13) und die vorgesehenen 8 m  
breiten Grünverbindungen zwei funktionell erforderliche  
Rad- und Fußwegverbindungen zu der geplanten Dauerklein-  
gartenanlage im Südwesten außerhalb des Plangebietes und  
der Parkanlage nördlich der Bundesautobahn gesichert  
werden. Die Abgrenzung dieser Wegebeziehungen kann im  
einzelnen noch geringfügig geändert werden.

Die ökologische Wirksamkeit der Gewässersysteme wie auch  
die visuelle Einbeziehung der privaten Ufer erfordern die  
Freihaltung der unmittelbaren Uferbereiche von baulichen  
Einfriedigungen und Nebenanlagen (vgl. dazu detaillierte  
Festlegung in § 2 Nummer 10). Um einen gestalterisch of-  
fenen Übergang von den privaten zu den öffentlichen Ufer-  
flächen zu sichern, sollen deshalb keine baulichen Ab-  
grenzungen zum Wasser geschaffen werden.

Durch das Anpflanzen von Bäumen innerhalb von Stellplatz-  
anlagen soll eine Durchgrünung der befestigten Flächen  
zugunsten der Wohnqualität erreicht werden; dazu wurde  
ein Grünanteil von 10 % bestimmt (vgl. § 2 Nummer 11).

...

Für den Bedarf der Bevölkerung wurden in günstiger Zuordnung zu den Wohnbereichen innerhalb der Grünflächen drei Kinderspielplätze festgesetzt. Genaue Angaben über den Ausbau der Spielplätze sind gegenwärtig nicht möglich, weil die Planung für die Ausgestaltung der öffentlichen Grünflächen noch nicht abgeschlossen ist. Die Ausgestaltung der Spielplätze soll so vorgenommen werden, daß unzumutbare Lärmeintrüchtigungen für die unmittelbar benachbarte Wohnbebauung vermieden werden. Insbesondere sollen die lärmintensiven Spielbereiche dort angeordnet werden, wo der Anschluß zu den öffentlichen Grünflächen gegeben ist. Auf der Spielplatzfläche südlich des Kindertagesheimes soll bei Bedarf auch ein pädagogisch geleitetes Kinderspielplatzheim mit Elternschule und Außenbereich errichtet werden. Östlich der Schule wird ein Sportplatz für die Unterbringung einer Kampfbahn mit Übungs- und Kleinspielfeldern hergerichtet. Zum südlich angrenzenden zweigeschossigen Wohngebiet wird auf dem Sportplatzgelände eine Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern angelegt, um damit einen ausreichenden Lärmschutz für die Wohngebäude zu erreichen. An den Wohngebäuden selbst wird über die in § 2 Nummer 3 enthaltene Vorschrift ebenfalls auf den Lärmschutz eingewirkt, um einen optimalen Schutz zu erreichen. Diese Schutzmaßnahmen sind weiterhin notwendig, wenn das nördlich des Sportplatzes ausgewiesene allgemeine Wohngebiet bestimmungsgemäß genutzt wird.

Westlich des Plangebiets soll eine von Norden nach Süden durchgehende Grünzone mit ca. 280 Kleingärten und einem möglichen Badesee, der durch die Kiesgewinnung entstehen wird, angelegt werden. Die planungsrechtliche Sicherung dieses Grünbereiches erfolgt durch ein gesondertes Bauungsplanverfahren.

Unabhängig von der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und

Verordnungsblatt Seite 167) erstellt, der zum System der ausgewiesenen Grün-, Spiel- und Sportflächen nähere Festlegungen über Funktion, Ausstattung und Entwicklung enthält.

Über das Plangebiet sollen zwei neue Gashochdruckleitungen im Verlauf öffentlicher Straßen, Wege oder Grünflächen geführt werden als Ersatz für die Leitungen, die infolge der Wohngebietsplanung aufgegeben werden müssen. Die vorhandenen Hochspannungsleitungen von 110 kV und 380 kV sind als Bestand gekennzeichnet.

#### 6. Anderungen nach der öffentlichen Auslegung

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung unter Beachtung der in § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften in folgenden Punkten geändert worden:

- Die Kerngebietsfläche am Bahnhofsvorplatz wurde zu Lasten der Straßenverkehrsfläche um ca. 1 200 m<sup>2</sup> vergrößert.
- Überbauungen von Grün- und Freiräumen wurden festgelegt, und zwar am Hauptfußgängerbereich im Nordwesten über die ausgewiesene Parkanlage (vgl. Schnitt D-E), weiter südlich über einen die Parkanlagen verbindenden Fußweg (vgl. Schnitt F-G) und über die im Norden gelegene ost-west gerichtete Parkanlage (vgl. Schnitt B-C).
- Die Hauptfußwegachse wurde um ca. 6 m nach Südosten verschwenkt und von 8 m auf 10 m bzw. 12 m verbreitert.
- Durch den Bau eines tieferliegenden zentralen Hauptsiels kann die Zahl der Pumpwerke von fünf auf zwei gesenkt werden. Sie werden im Norden am westlichen Rand des Kerngebiets und im Südosten nördlich der Gassonde ausgewiesen.

- Die Gemeinbedarfsfläche für die Ortsvermittlungsstelle der Bundespost wird zugunsten des östlich angrenzenden Gewerbegebietes verkleinert, nachdem die Deutsche Bundespost ihren ursprünglichen Flächenbedarf reduziert hat.
- Für die vorhandene Wohnbebauung an der Straße Nettelnburger Landweg/Oberer Landweg und für Teile der geplanten Wohnbebauung sowie des gesamten Kerngebiets wurde eine Fernsehklausel (vgl. § 2 Nummer 5) aufgenommen, um dort einen einwandfreien Fernsehempfang sicherzustellen.
- Durch die Anordnung von privaten Stellplätzen und öffentlichen Parkplätzen in Senkrecht- und Längsaufstellung parallel zu den Fahrbahnen - zwischen den Fahrbahnen und den Rad- und Fußwegen - wurde der Gesamtquerschnitt der Wohnsammelstraße erweitert.
- Im Bereich nordöstlich des Hauptfußwegs und im Fußwegbereich nördlich der Kirchenfläche sind für Gemeinschaftseinrichtungen der Wohnbebauung noch zwei kleine Flächen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden, um hier Läden und ähnliche Einrichtungen in direkter Zuordnung zu den Wohnungen unterbringen zu können.
- Infolge leicht veränderter Flächenzuschnitte mußten in einigen Bereichen die Geschoßflächen geringfügig geändert werden.
- Die Überschneidung von Baugrenzen mit den Uferlinien des Landschaftsfleets machte teilweise eine Verschiebung der Baugrenzen erforderlich.
- Die Gehrechte im südlichen Planbereich sind durch Fahr- und Leitungsrechte ergänzt worden, um die hier geplanten Siede unterbringen und warten zu können.
- Die Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhe von maximal 2,5 m über Normalnull auf den bis zu viergeschossig

bebaubaren Flächen erfolgt, um einerseits im Geschos-  
bau Keller zu ermöglichen, andererseits die Sockel-  
höhen gegenüber dem Straßenniveau (1,7 m über Normal-  
null) möglichst gering zu halten.

Diese auf einen zwischenzeitlich erarbeiteten Funktions-  
plan zurückzuführenden Planänderungen berühren insgesamt  
wegen ihrer Geringfügigkeit nicht die Grundzüge der Pla-  
nung; das städtebauliche Konzept, Wohnungen im Geschos-  
wohnungsbau und Einfamilienhausbau unter Berücksichtigung  
der marschentypischen Fleeträume zu schaffen, bleibt er-  
halten.

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die folgenden Be-  
bauungspläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Allermöhe 13/Billwerder 13/Bergedorf 58  
vom 2. Oktober 1975

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 176)

- Baustufenplan Bergedorf I vom 10. März 1953, erneut fest-  
gestellt am 14. Januar 1955

(Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 217, 1955 Seite 61).

Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenent-  
wässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird  
verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Plan-  
feststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsge-  
setzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetz-  
blatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des  
Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Ham-  
burgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

#### 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1 230 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden  
neu für die in der Planzeichnung festgesetzten Straßen

etwa 140 000 m<sup>2</sup>, für Grünflächen etwa 135 000 m<sup>2</sup>, Sportflächen etwa 45 000 m<sup>2</sup> und Spielplätze etwa 13 000 m<sup>2</sup>, für Flächen des Gemeinbedarfs etwa 34 000 m<sup>2</sup>, (davon für Schulen etwa 18 000 m<sup>2</sup>, für das Kindertagesheim etwa 8 000 m<sup>2</sup>, für die Kirche etwa 5 600 m<sup>2</sup> und für die Ortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost etwa 2 400 m<sup>2</sup>) sowie für Flächen für die Oberflächenentwässerung etwa 155 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Der überwiegende Teil der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Flächen des Plangebietes sind mit Ausnahme der vorhandenen Wohnbebauung am Nettelburger Landweg unbebaut.

Bei der Realisierung des Bebauungsplans werden Kosten durch Geländeaufhöhung, Straßen-, Brücken- und Sielbau sowie durch die Herrichtung der Fleete, der Grünanlagen, der Spielplätze, der Sportplätze, für den Bau der Schule und des Kindertagesheimes und ggf. des Spielplatzheimes und der Elternschule entstehen.



## 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 m<sup>2</sup> und auf dem Flurstück 4277 eine Geschoßfläche von 8 000 m<sup>2</sup> 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.

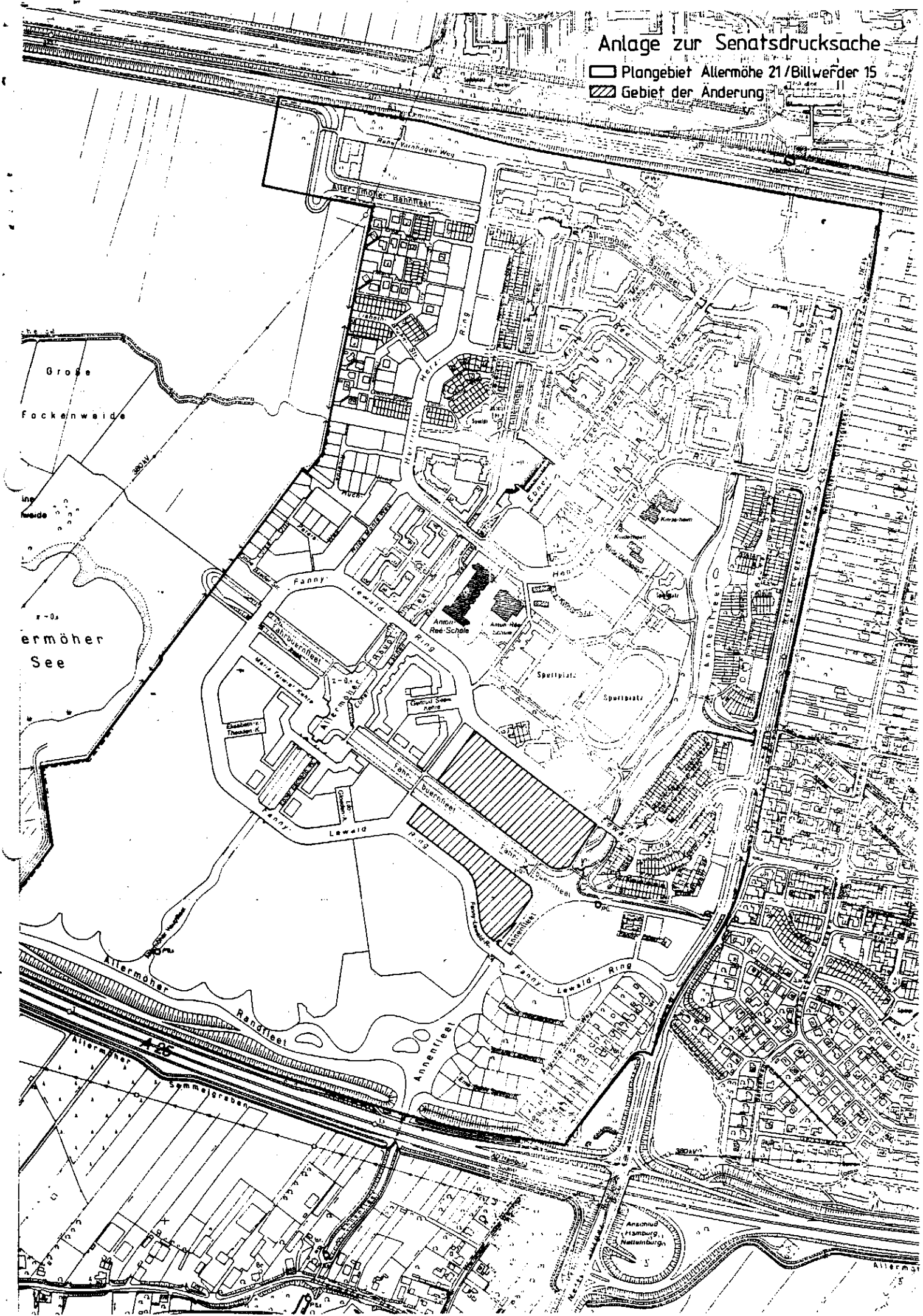
Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen wird angesichts der geringen Erhöhung der Einwohnerzahl im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl des Stadtteils ebenfalls im wesentlichen nicht betroffen. Unabhängig von der Planänderung wird die vorhandene Grundschule jedoch erweitert. Außerdem ist eine Einrichtung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

Der Fanny-Lewald-Ring ist als Wohnsammelstraße ausgelegt, die als Haupteinschließung 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



Große  
Fockenwiese

ermöher  
See

Allerhöher Bahnhofsplatz

Fanny Lewald

Allerhöher Ring

Lewald Ring

Sportplatz

Sportplatz

Allerhöher Ring

Randfleet

Annenfleet

Anschluß  
Hamburg  
Mitteburg

