

Begründung
zur Änderung der Verordnung über den
Bebauungsplan Finkenwerder 1

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 1/95 vom 13. März 1995 mit der Ergänzung vom 4. März 1996 (Amtlicher 1995 Seite 657, 1996 Seite 681) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Das Gebiet der Planänderung wurde nach Norden und Westen erweitert, um in den Bebauungsplan eine Kennzeichnung für ein ehemaliges Spülfeld aufnehmen zu können. Die Grundzüge der Planung wurden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt; entsprechend § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs sind die Betroffenen über die beabsichtigte Kennzeichnung unterrichtet worden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zum Gesetz zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Finkenwerder 1“ hervorgeht.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen, teilweise mit dem Symbol Friedhof, Wohnbauflächen und eine Bahntrasse dar. Abweichend von dieser Darstellung soll auf einer ca. 3,6 ha großen Grünfläche, die bisher für Friedhofserweiterungszwecke vorgesehen war, Wohnungsbau realisiert werden. Diese Planung soll der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen; sie ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. Durch die vorgesehene Nutzung als Wohnbaufläche werden Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung nicht erforderlich, weil die künftige Wohnbaufläche über den Uhlenhoffweg erschlossen werden kann. Dieser ist für die Aufnahme des zu erwartenden Verkehrsaufkommens hinreichend dimensioniert.

Wichtige örtliche bzw. überörtliche Grünverbindungen bleiben erhalten. Eine Fußwegeverbindung zum Friedhof kann durch entsprechende Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin gewährleistet werden. Die Ausgewogenheit des Verhältnisses zwischen Bau - und Nichtbauflächen wird insgesamt aufgrund der Kleinflächigkeit und der vorhandenen baulichen Nutzung der Fläche für Behelfsheime nicht beeinträchtigt. Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen kann sichergestellt werden. Damit sind die Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 des BauGB-MahnahmenG erfüllt, so daß eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird durch den Beschluß über die Änderung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepaßt. Die zeichnerische Darstellung der Vierten Berichtigung des Flächennutzungsplans von

Grünflächen, teilweise mit dem Symbol Friedhof, in Wohnbauflächen ist dieser Begründung als Anhang beigelegt.

2.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Finkenwerder 1 vom 30. März 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 67) setzt für den Bereich der Planänderung „Oberirdische Bahnanlagen mit der Zweckbestimmung „Hafenbahn“, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Altersheim“ sowie öffentliche Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Sportplatz“ sowie „Friedhof“ fest.

2.3 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befindet sich ein altes Spülfeld, das in zwei Aufspülungsphasen westlich und östlich des Bahndammes aufgespült worden ist. Das Spülfeld hat eine Mächtigkeit von etwa 4 m - 5 m.

In dem westlich des Bahndammes gelegenen Aufspülungsbereich weist die Bodenluft, die mit 12 Gasmesspegeln untersucht wurde, erhöhte Gehalte für Kohlendioxid und verringerte Gehalte für Sauerstoff auf. Das läßt darauf schließen, daß organische Substanz im Spülfeldkörper abgebaut wird. Das Bodengas war hinsichtlich der Parameter Methan, leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) und einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX) unauffällig. Die erhöhten Gehalte an Kohlendioxid in der Bodenluft erfordern für das Bauvorhaben spülfeldspezifische Sicherungsmaßnahmen, die mit der zuständigen Dienststelle der Umweltbehörde - Amt für Umweltschutz - abzustimmen sind.

Für den Bereich der geplanten Bebauung ist das Bodenmaterial im Bereich sensibler Nutzungen, wie des Kindertagesheims, der Freizeitflächen und Gärten, bis mindestens 30 cm unterhalb der Geländeoberkante abzutragen und gemäß den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Der Bereich ist mit unbelastetem Bodenmaterial wieder aufzufüllen. Diese Maßnahme ist ebenfalls mit der zuständigen Dienststelle der Umweltbehörde - Amt für Umweltschutz - abzustimmen. Für die gekennzeichneten, außerhalb der

geplanten Bebauung liegenden Bereiche (Randbereich des Friedhofs, Altenwohnanlage, Randbereich der Sportanlage) sind - soweit bekannt - keine Maßnahmen erforderlich. Auffälligkeiten sind bisher nicht aufgetreten.

Treten während Bauarbeiten im westlich des Bahndammes gelegenen Spülfeldbereich bodenuntypische Auffälligkeiten (ungewöhnliche Gerüche, Verfärbungen) auf, ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirksamtes Hamburg-Mitte einzuschalten. Der Spülfeldbereich westlich des Bahndammes ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs gekennzeichnet (siehe Anlage zum Gesetz zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Finkenwerder 1).

Im östlich des Bahndammes aufgespülten Bereich sind bisher keine Auffälligkeiten aufgetreten. Aus Vorsorgegründen sind hier im Zuge von Baumaßnahmen Bodenuntersuchungen vorzunehmen.

2.4 Bestand

Der von der Planänderung betroffene Bereich umfaßt die Flächen einer ehemaligen Behelfsheimsiedlung, eine Altenwohnanlage, Nebenflächen des Sportplatzes Uhlenhoffweg sowie Teile des Neuen Friedhofs Finkenwerder. Die Fläche der ehemaligen Behelfsheimsiedlung ist bis auf sechs Behelfsheime geräumt, für diese liegen Abrißgenehmigungen vor. Die Altenwohnanlage ist in ein- bis fünfgeschossiger geschlossener Bauweise errichtet. Östlich davon sind Stellplätze sowie ein eingeschossiges Umkleidehaus für die Sportanlage vorhanden. Der auf dem Flurstück 4100 bisher ansässige Verkehrserziehungsplatz wurde verlagert und ist nunmehr in Containern an der Aue- und der Westerschule (außerhalb des Plangebiets) untergebracht.

3. Anlaß und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Finkenwerder 1 setzt für den Bereich der Planänderung Oberirdische Bahnanlagen (Hafenbahn), Fläche für den Gemeinbedarf (Altersheim) mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosßflächenzahl von 0,5 sowie öffentliche Grünflächen fest. Die Festsetzung im Bereich der Hafenbahn entspricht nicht mehr der aktuellen Planung, eine ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Gleisanlagen der Hafenbahn ist nicht mehr erforderlich. Vielmehr sollen durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und die dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen und Infrastruktureinrichtungen geschaffen werden, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden Fußwegeverbindungen von Osten nach Westen in Richtung Friedhof sowie in Nord-Süd-Richtung zwischen neuer Erschließungsstraße und Finkenwerder Landscheideweg planungsrechtlich gesichert. Städtebauliche Zielsetzung der Planänderung ist, im Bereich des Flurstücks 4100 (ehemaliges Flurstück 910 teilweise) die Festsetzung „Oberirdische Bahnanlage (Hafenbahn)“ in allgemeines Wohngebiet mit einer Bebaubarkeit von maximal vier Vollgeschossen, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosßflächenzahl von 1,2 umzuwandeln; maßgebend ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), (vgl. neue Nummer 7 des § 2).

Außerhalb des für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flurstücks 4100 werden im Gebiet der Planänderung keine Änderungen von bestehenden Festsetzungen vorgenommen

Auf die Festsetzung einer Bauweise und baukörperähnliche Festsetzungen kann verzichtet werden, da nachbarschaftliche Belange nicht berührt werden und die Bebauung aufgrund bauordnungsrechtlicher Regelungen vorgenommen werden kann.

Die Ausweisung allgemeines Wohngebiet ermöglicht auch ein geplantes Kindertagesheim, das nach § 4 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO dort allgemein zulässig ist. Durch die geplante Einrichtung soll der aus der neuen Wohnbebauung entstehende und in der Umgebung vorhandene Bedarf an Kindertagesheimplätzen abgedeckt werden. Die schulische Versorgung

wird durch die Wester- und die Norderschule (außerhalb des Plangebiets) sichergestellt. Einrichtungen der privaten Infrastruktur, wie z. B. Läden, sind in fußläufiger Entfernung im Ortszentrum Finkenwerder vorhanden.

Nordwestlich des Gebietes liegt ein Sportplatz. Dieser wird durch die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet für die angrenzenden Bauflächen ebenfalls berücksichtigt, da hier entsprechend der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1588, 1790) höhere Immissionsrichtwerte gelten als in reinen Wohngebieten. Hierdurch können Beschränkungen für den Betrieb der Sportanlage als Folge von Geräuschemissionen vermieden werden. Zusätzliche Maßnahmen zum Schutz sind daher nicht erforderlich.

Entlang der Bahntrasse im östlichen Plangebiet sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. neue Nummer 9 des § 2). Die angrenzende eingleisige Bahnstrecke wird am Tag und in der Nacht von wenigen Güterzügen befahren. Ein Verkehrszuwachs auf der Schiene ist jedoch nicht auszuschließen, daher sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Eine Verlegung der Gleisanlagen aus verkehrstechnischen Gründen ist nicht möglich. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, z. B. Lärmschutzwälle oder -wände, an den Gleisanlagen selbst und auf dem von der Planänderung betroffenen Flurstück sind wegen nicht verfügbarer Flächen nicht realisierbar. Es ist daher nur möglich, für die äußeren Bauteile von Gebäuden die o. g. Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen, die bei der Errichtung einer baulichen Anlage zu beachten sind. Durch die im Plan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen -Schallschutz- vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom

28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Das geplante Wohngebiet wird verkehrlich über die Emders Straße an die Ostfrieslandsstraße angebunden. Aufgrund der Ergebnisse einer lärmtechnischen Überprüfung kann davon ausgegangen werden, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen im Einmündungsbereich der Emders Straße in die Ostfrieslandsstraße durch den zusätzlichen Verkehr, der durch die geplante Neubebauung hervorgerufen wird, nicht zu erwarten sind.

Für die Erschließung des Flurstücks 4100 sind noch örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 11. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 85), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. neue Nummer 10 des § 2). Das für die Wohnbebauung vorgesehene Flurstück wird von der Freien und Hansestadt Hamburg vergeben. Um eine an die geplante Wohnbebauung des zukünftigen Investors angepaßte Erschließung zu ermöglichen, wird daher auf die genaue Festlegung einer Erschließungsstraße verzichtet.

Zwischen dem Friedhofseingang und der Bahnanlage sowie zwischen Finkenwerder Landscheideweg und Harlinger Landweg ist auf dem Flurstück 4100 in dem in der Anlage bezeichneten Bereich jeweils ein Gehrecht festgesetzt. Das Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. neue Nummer 8 des § 2). Diese Festsetzung wird getroffen, um eine öffentliche Fußwegeverbindung von Osten in Richtung Friedhof sowie in Nord-Süd Richtung als Verbindung zwischen der anzulegenden Erschließungsstraße und dem Finkenwerder Landscheideweg zu gewährleisten.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch die geplante Bebauung, mit der auf ca. 1 Hektar Fläche der Boden neu versiegelt wird; dies entspricht dem Dreifachen des heutigen Versiegelungsgrades.

Das ehemalige Behelfsheimgebiet ist aufgrund der langen Gartennutzung durch markanten Baum- und Strauchbestand mit einem hohen Anteil einheimischer, standortgerechter Arten geprägt und fügt sich mit seinen Gebäuden und der Gestaltung in die Umgebung mit dem angrenzenden Friedhof und der öffentlichen Grünfläche ein. Im Plangebiet findet eine Vielzahl von Tieren Lebens- und Nahrungsraum, hervorzuheben ist hier der Vogelbestand.

Auf den bei Bebauung vollständig oder teilweise versiegelten Flächen gehen die Bodenfunktionen verloren und Infiltration und Grundwasserneubildung werden erheblich gemindert. Zudem werden durch die Bebauung die heute vorhandenen Vegetations- und Biotopstrukturen teilweise zerstört bzw. teilweise weitgehend verändert, womit auch vorhandene Lebensräume für Tiere, insbesondere für Vögel und Kleinsäuger, verlorengehen. Der Bau von bis zu viergeschossigen Gebäuden führt zu einer völligen Veränderung und Neugestaltung des Landschaftsbildes.

Diese Beeinträchtigungen und der damit verbundene Werteverlust im Vergleich zum Bestand werden als vertretbar angesehen. Durch die Planänderung von Bahnanlagen für die Hafenbahn in Wohnbauflächen tritt keine Verschlechterung gegenüber dem bisher geltenden Planrecht ein. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung sind diese Beeinträchtigungen im Hinblick auf das dringende öffentliche Interesse Wohnraum zu schaffen nachrangig und deshalb hinzunehmen.

Bei der Verwirklichung des Planes entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch Grunderwerb und den Bau einer Erschließungsstraße.

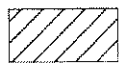
Anlage
zum Gesetz zur Änderung
der Verordnung über den Bebauungsplan

Finkenwerder 1

im Maßstab 1 : 5000



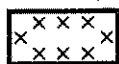
Plangebiet Finkenwerder 1



Gebiet der Änderung



Gehrecht (siehe Plattext)



Umgrenzung der Fläche,
deren Böden erheblich
mit umweltgefährdenden
Stoffen belastet sind

