

B e g r ü n d u n g

Archiv

16.3.1976

I

Der Bebauungsplan Finkenwerder 18 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Mai 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 745) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbauflächen dar.

III

Ziel des Bebauungsplans ist es, die durch das Zuschütten und Auffüllen des Flußarms der Aue entstandenen zusammenhängenden größeren unbebauten städtischen und privaten Baulandflächen sowie die südwestlich angrenzenden Flächen für eine Wohnbebauung zu sichern, um dadurch der ständigen Abnahme der Einwohnerzahl von Finkenwerder entgegenzuwirken. Für die Erschließung der neuen Baulandflächen und die Herausnahme des Durchgangsverkehrs aus dem alten Ortskern ist eine neue Straße geplant.

Die Bebauung im Plangebiet besteht überwiegend aus ein- bis dreigeschossigen Wohngebäuden unterschiedlichen Alters, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Bei der Bebauung beiderseits der Straßen Auedeich und Sandhöhe handelt es sich um den Ortskern Finkenwerders. In den Erdgeschossen der Gebäude befinden sich einige Läden und nicht störende Handwerksbetriebe. An der Straße Kanalstack wird eine Fischräucherei betrieben. Im mittleren Teil des Plangebiets liegt eine unbebaute Fläche. Das bebaute Gebiet am Köhlfleet wird durch eine Hochwasserschutzanlage zum Wasser abgegrenzt.

Die im Osten und Nordosten des Plangebiets vorhandene neuere Be-

bauung ist entsprechend dem Bestand als reines Wohngebiet mit zwei und drei Geschossen in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Entlang der Ostseite der Straßen Sandhöhe und Auedeich ist unter weitgehender Berücksichtigung des Bestandes allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zwischen den Wohngebieten im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets ist unter Einbeziehung der durch die Aufschüttung des Flußarms der Aue neu gewonnenen Flächen reines Wohngebiet und südlich des Gewerbegebiets allgemeines Wohngebiet mit zwei und drei Geschossen in geschlossener Bauweise unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Bestandes ausgewiesen. Hierdurch soll ein den topographischen und landschaftlichen Gegebenheiten angepaßter Übergang von der für Finkenwerder charakteristischen Bebauung an den Straßen Auedeich und Sandhöhe zu der bestehenden neueren Bebauung an der Straße Aue-Insel erreicht werden, so daß dieses Gebiet eine städtebauliche Einheit bildet. Die geplante Bebauung ist so ausgerichtet, daß die vorhandenen landschaftlich und städtebaulich reizvollen Blickpunkte erhalten bleiben. Um den Charakter des Ortskerns zu wahren, ist für die Bebauung zwischen den Straßen Sandhöhe und Auedeich sowie der neuen Erschließungsstraße eine Dachneigung von mindestens 35 Grad vorgeschrieben.

Das Gewerbegebiet an den Straßen Kanalstack und Köhlfleet-Hauptdeich berücksichtigt die vorhandene Fischräucherei und rundet das angrenzende, außerhalb des Plangebiets liegende Gewerbegebiet ab.

Der ausgewiesene Spielplatz soll eine Spielmöglichkeit für ältere Kinder schaffen.

Das nordöstlich der vorhandenen Bebauung an der Straße Auedeich ausgewiesene Leitungsrecht dient der Sicherung des im Bau befindlichen Schmutzwassersiels für diesen Bereich. Für die Entwässerung des Neubaugebiets im mittleren Planbereich wird die Sicherung eines Regenwassersiels von der Straße Aue-Insel zur neuen Erschließungsstraße in Form eines Leitungsrechts erforderlich. Für die Erschließung des mittleren Plangebiets werden neue Straßenflächen ausgewiesen. Die hier geplante Erschließungsstraße ist ein Teilstück der

Verbindung zwischen dem Zentrum Finkenwerders und der Ostfrieslandstraße. Außerdem dient diese Straße als Entlastung des sehr engen Straßenzuges Auedeich / Sandhöhe / Kanalstack, der aus milieubedingten Gründen in der Breite nicht verändert werden soll.

Die Hochwasserschutzanlage ist nach § 55 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 29. April 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335 und 1964 Seite 79) festgestellt worden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 109 870 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 19 160 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 7 880 m<sup>2</sup>) und den Spielplatz etwa 1 700 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen von der neu für Straßen benötigten Flächen etwa 2 200 m<sup>2</sup> von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Durch die Straßenbaumaßnahmen werden 2 Wohngebäude mit 6 Wohnungen sowie 1 Gewerbebetrieb und 7 Garagen betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Spielbau sowie den Bau des Spielplatzes entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.