

Archiv

B e g r ü n d u n g

I

17. Mai 1977

Grundlage des Bebauungsplans Finkenwerder 20 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. August 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 843) öffentlich ausgelegen.

II

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

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Angebot an Einfamilienhausgrundstücken in Finkenwerder wesentlich zu erweitern und ein möglichst breitgefächertes Angebot für individuelles gartenbezogenes Wohnen zu erreichen. Südwestlich des Plangebietes wurden mit dem Bebauungsplan Finkenwerder 19 vom 27. Juni 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 128) bereits Ersatzbaulandflächen für Verlagerungsfälle aus dem Hafenerweiterungsgebiet gesichert. Mit dem Bebauungsplan Finkenwerder 20 wird nun für das Plangebiet des Bebauungsplans Finkenwerder 19 auch die verkehrsgerechte Anbindung an die Straße Neßdeich hergestellt.

Das Plangebiet liegt zwischen dem neuen Wohngebiet Finkenwerder Westerdeich (aufgespülte Fläche) und der Straße Neßdeich. An der Südseite der Straße Neßdeich, am Deichrand, befinden sich ein- und zweigeschossige Wohngebäude unterschiedlichen Alters, in denen teilweise Läden und kleinere Gewerbebetriebe vorhanden sind.

Das südlich dieser Bebauung tieferliegende Gelände wird weitgehend als Obstanbaugebiet genutzt. Das Plangebiet ist mit Entwässerungsgräben (Beetgräben) durchzogen, die im südlichen und westlichen Bereich in das Finkenwerder Fleet einmünden. Am nordwestlichen Ende des Finkenwerder Fleets befindet sich an der Straße Neßdeich ein Schöpfwerk.

Die traditionellen Siedlungsstrukturen in Finkenwerder - insbesondere offene Bauweise, Reihung entlang der Straße bzw. des Deichs - sollen entsprechend den Grundstückszuschnitten (zum Teil gegeben durch die vorhandenen Gräben) den besonderen städtebaulichen Charakter des Plangebiets bestimmen. Das vorhandene Grabensystem soll den Erfordernissen einer modernen Wohnerschließung angepaßt werden, wobei der typische Marschencharakter des Baulandes erhalten bleibt. Der größte Teil des Plangebiets ist demnach als reines Wohngebiet mit einem bis höchstens zwei Geschossen in offener Bauweise ausgewiesen; zur Wahrung der ortstypischen Siedlungsstrukturen und zur Sicherung des angestrebten Einfamilienhauscharakters sind nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Außerdem ist für den überwiegenden Teil des Plangebiets bestimmt, daß nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen errichtet werden dürfen. Im reinen Wohngebiet östlich der Haupteerschließungsstraße gilt die offene und einseitig offene Bauweise. Damit wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, bei der Bebauung der Grundstücke zwischen einer offenen und einer einseitig offenen Bauweise zu wählen. Die einseitig offene Bauweise stellt eine besondere Bebauung im Sinne des § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) dar. Sie läßt eine ganze oder teilweise Überbauung eines Grenzabstandes zu. Gebäudeteile von mehr als 4,50 m Höhe dürfen in diesem Grenzabstand nur errichtet werden, wenn sie für jeden zusätzlichen Meter Höhe einen Grenzabstand von je 1,50 m einhalten. Der Grenzabstand für Zwischenwerte ist demnach aus der Formel

$$\text{Grenzabstand} = \text{Maß der Höhenüberschreitung} \times 1,50 \text{ m}$$

zu errechnen (vgl. § 2 Nummer 1 des Plantextes) und müßte also zum Beispiel bei einem Baukörper von insgesamt 7,0 m Höhe

(Maß der Höhenüberschreitung somit 2,50 m) 3,75 m für den 4,50 m überschreitenden Bauteil betragen. Hierdurch soll erreicht werden, daß ohne Verschlechterung der Besonnungsverhältnisse für den Nachbarn insbesondere die südlichen Grenzabstände auf Kosten der nördlichen vergrößert und als gut besonnte Gartenflächen ausgebildet werden können.

Entlang des Deichrandes südlich der Straße Neßdeich wird allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauung von höchstens zwei Geschossen in offener Bauweise festgesetzt. Hier soll von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung für die vorhandenen nicht störenden Betriebe Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden.

Der im nordwestlichen Plangebiet als Parkanlage ausgewiesene Grünzug stellt mit seinen Einrichtungen wie Wanderwegen, Bänken, Ruheplätzen, Wassergraben usw. eine städtebauliche Ergänzung und Belebung des Wohngebiets dar. Ebenfalls als Parkanlage ausgewiesen sind die im Südwesten des Plangebiets am Ufer des Finkenwerder Fleets liegenden Grünflächen. Hiermit wird die Möglichkeit von Anpflanzungen in der Randzone zur Straße Finkenwerder Westerdeich gesichert. Als Wohnfolgeeinrichtung ist außerdem ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Um den Spielplatz funktionsfähig zu erhalten, ist eine Fußgängerbrücke über das Fleet zum nordöstlich angrenzenden Wohngebiet vorgesehen. Diese Fußgängerbrücke, die auch eine Fußwegverbindung zur westlich des Plangebiets liegenden Pamir-Siedlung herstellen soll, verkürzt gleichzeitig den Fußweg zum Einkaufsgebiet an der Straße Neßdeich.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt hauptsächlich über die von der Straße Neßdeich zum Plangebiet des Bebauungsplans Finkenwerder 19 führende Erschließungsstraße und über eine in Ost-West-Richtung verlaufende Straße, die an die Nordmeerstraße anschließt. Durch alleeartige Baumanpflanzungen sind diese beiden Haupterschließungsstraßen als Gestaltungs- und Gliederungselemente hervorgehoben. Das gleiche gilt für die im mittleren Planbereich

nach Süden gerichteten platzartigen Aufweitungen. Diese Aufweitungen stellen einerseits eine zusätzliche städtebauliche Belebung in Anlehnung an das Erschließungskonzept des Bebauungsplans Finkenwerder 19 dar, andererseits sollen diese Aufweitungen außer öffentlichen Parkflächen auch jeweils einen offenen begrünten Entwässerungsgraben aufnehmen sowie an den südlich vorgelagerten befahrbaren Wohnweg anschließen.

Das im Südosten des Plangebiets auf den Flurstücken 1871 und 1998 festgesetzte Gehrecht soll eine Fußwegverbindung zwischen der Nordmeerstraße und dem Wanderweg entlang des Finkenwerder Fleets sichern. Das im Westen des Plangebiets ausgewiesene Leitungsrecht sichert die Aufnahme eines Regenwassersiels (vgl. § 2 Nummern 2 und 3 des Plantextes).

Auf den im mittleren und östlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesenen Flächen für Versorgungsanlagen sollen Abwasserpumpwerke für die Schmutzwasserentsorgung errichtet werden. Auf der im nordwestlichen Bereich an der Straße Neßdeich ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen ist ein Schöpfwerk für den Wasserstandsausgleich des Finkenwerder Fleets vorhanden.

Am Neßdeich auf dem Flurstück 1329 am Rohreinlaß zum Rüschanal befindet sich ein Rückstaubecken, das im Bebauungsplan als vorhandene Wasserfläche dargestellt ist. An der Nordmeerstraße auf dem Flurstück 2096 ist eine Grünfläche dargestellt, die auch für einen Wasserrückstau Verwendung findet.

Das vorhandene System der Entwässerungsgräben soll unter Berücksichtigung der künftigen Bebauung auf ein für die Oberflächenentwässerung notwendiges Maß verändert werden. Die Entwässerungsgräben erhalten Zufluß zum Finkenwerder Fleet und sind im Bebauungsplan ebenso wie die vorgesehene Erweiterung des Finkenwerder Fleets bis zur Grenze des Flurstücks 877 als unverbindliche Vormerkungen gekennzeichnet. Der Ausbau der Wasserflächen bedarf einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes vom 27. Juli 1957 (Bundesgesetzblatt I Seite 1110) in der Neufassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen

Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Im tieferliegenden Plangebiet wird zur Sicherung der Wohngebäude gegen den Rückstau bei außergewöhnlich hohem Hochwasser eine Mindesthöhe von 2,50 m über Normalnull für die Fußböden von Räumen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4 des Plantextes). Die über das Plangebiet führende 25 kV-Hochspannungsleitung ist als Bestand dargestellt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 298 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 53 000 m² (davon neu etwa 40 850 m²), für einen Spielplatz etwa 3 450 m², für Parkanlagen etwa 7 450 m² (davon neu etwa 7 400 m²), für das vorhandene Schöpfwerk ca. 400 m² und für die Abwasserpumpwerke 400 m² sowie für Wasserflächen 18 000 m² benötigt. Für den Ausbau der vorgezeichneten Wasserflächen sind 44 000 m² vorgesehen. Ein Gewerbebetrieb muß verlagert werden.

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind überwiegend Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau, die Herichtung des Spielplatzes und der Parkanlagen, den Ausbau der Oberflächenentwässerung einschließlich Erweiterung des Finkenwerder Fleets sowie die Errichtung der Abwasserpumpwerke entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. 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.