

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan
Neuenfelde 11/Francop 6/Cranz 4

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 1/95 vom 9. Juni 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1449) eingeleitet. Mit dem Beschluß des Senats vom 11. Juli 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 1753) wurde der Geltungsbereich des Plangebiets ergänzt. Von der öffentlichen Unterrichtung und Erörterung wurde nach dem Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Harburg vom 25. November 1993 abgesehen, weil sich durch die Aufhebung von Teilbereichen der Baustufenpläne Cranz-Neuenfelde und Francop keine wesentlichen Auswirkungen auf das Plangebiet und die Nachbarbereiche ergeben. Es wurde jedoch während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans eine Informationsveranstaltung durchgeführt. Für die Bereiche der aufzuhebenden Flächen erfolgt die Festlegung der städtebaulichen Zielsetzung über eine Verordnung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1, 2 und 3 des Baugesetzbuchs.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom 21. August 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1953) stattgefunden. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Absatz 2 des Baugesetzbuchs während der öffentlichen Auslegung durchgeführt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans geringfügig erweitert, um den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem der Verordnung gemäß § 34 anzugleichen. Hierbei wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

2.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Plangebiets Dorfgebiete für Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe und Gartenbaubetriebe, Wohnbauflächen und Flächen für Landwirtschaft dar.

Die Nincoper Straße, die Straße Vierzigstücken und die Hohenwischer Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

2.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Bereich des Landschaftsprogramms überwiegend das Milieu "Dorfgebiet" dar. Vereinzelt werden auch die Milieus "Landwirtschaftliche Kulturlandschaft" und "Etagenwohnungen" dargestellt. Für den Bereich des Artenschutzprogramms sind „Dörfliche Lebensräume mit artenreichen Biotoperelementen“, „offene Wohnbebauung" und "Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ dargestellt.

2.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Die Baustufenpläne Cranz-Neuenfelde vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) und Francop vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 202) weisen für die in der Anlage mit durchgehenden schwarzen Linien umgrenzten Geltungsbereiche des Bebauungsplans überwiegend Außenbereichsfläche aus.

Im Plangebiet befinden sich

- a) fünf Flächen des Altlasthinweiskatasters im Bereich der Flurstücke:
- 832, 833, 836 und 867 (südlich Nincoper Straße 191 bis 201, Blatt Nr. 4)
 - 1267 und 1268 (Nincoper Deich 32 und 34, Blatt Nr. 4)
 - 631 (Nincoper Straße 6, Blatt Nr. 3)
 - 1234, 1235 und 1493 (südlich Vierzigstücken 61 bis 65, Blatt Nr. 2)
 - 784, 1183, 1185 und 1241 (südlich Vierzigstücken 49 bis 57, Blatt Nr. 2)

handelt es sich um Geländeänderungen, die im Zusammenhang mit dem Grundwasserschutz berücksichtigt werden müssen und im Rahmen dieses Verfahrens nicht zu betrachten sind.

b) drei potentielle Altstandorte im Bereich der Flurstücke:

- 2422 (Neuenfelder Fährdeich 111, Blatt Nr. 5)
- 1449 (Hohenwischer Straße 277, Blatt Nr. 2)

sind Bodenuntersuchungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auf dem Flurstück

- 1187 (Vierzigstücken 43, Blatt Nr. 2)

ist ein Betrieb ansässig, der seit 1949 Pflanzenschutzmittel handelt und lagert. Der Betrieb wird in einem dreijährigen Abstand überwacht. Es wurden bisher keine Beanstandungen und besondere Vorkommnisse festgestellt. Vorsorglich sollten im Rahmen des nachgestalteten Baugenehmigungsverfahrens Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Sollten während der Baumaßnahmen bodenuntypische Veränderungen auftreten (beispielsweise Beimengungen, Farbe und Geruch), ist die zuständige Dienststelle einzuschalten.

2.2 Angaben zum Bestand

Entlang der Straßen Cranzer Hauptdeich, Neuenfelder Fährdeich, Marschkamper Deich, Nincoper Deich, Nincoper Straße, Hasselwerder Straße und Hohenwischer Straße befindet sich eine bandartige Siedlungsstruktur mit überwiegend ein- bis zweigeschossigen giebelständigen Gebäuden. Im Bereich der Deiche handelt es sich hierbei um klein- und mittelbäuerliche Anwesen bzw. Katenhöfe und repräsentative Großbaueranwesen, wie z.B. Hufnerhäuser sowie neuzeitliche Wohngebäude und gewerblich genutzte Gebäude, wie z.B. Handwerksbetriebe, Läden und Gaststätten.

In einem Teilbereich der Nachkriegssiedlung "Seehof" befinden sich östlich des Urenfleets weitere ein- bis zweigeschossige Wohngebäude.

3. Anlaß und Ziel der Aufhebung der Baustufenpläne

Die Außengebietsausweisungen der Baustufenpläne Cranz-Neuenfelde und Francop sind in bestimmten Teilbereichen durch die tatsächliche bauliche Entwicklung überholt. Dies ist dort der Fall, wo auf Grund des geschlossenen Siedlungscharakters ein baulicher Zustand erreicht ist, der mit der Nicht-Baugebietsausweisung Außengebiet nicht mehr vereinbar ist. Aus diesem Grund sollen die Baustufenpläne für diese Teilbereiche durch den Bebauungsplan aufgehoben werden.

Unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation und den Zielsetzungen, die im wesentlichen die Erhaltung der Süderelbedörfer als dünn besiedeltes Obstanbaugebiet mit den Funktionen "Landwirtschaft, Naturschutz, ökologische Ausgleichs- und Erholungsflächen" vorsehen, soll die Feststellung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile in Cranz, Neuenfelde und Francop erfolgen. Es ist für die genannten Ziele notwendig in diesem Bereich sowohl eine sichere Rechtsgrundlage zur Beurteilung von Bauvorhaben zu schaffen als auch eine Abgrenzung zwischen den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen von weiterhin bestehenden Außengebieten vorzunehmen.

Um die planungsrechtliche Sicherheit für die Anwendung der Baustufenpläne im gesamten Bereich der Süderelbedörfer zu geben und gleichzeitig eine geordnete Siedlungsentwicklung zu fördern, soll durch Erlass einer Verordnung gemäß § 34 Absatz 4 des Baugesetzbuchs für diesen Bereich die eindeutige Abgrenzung der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gegenüber den Außengebieten festgelegt werden. Damit sollen in der "bandartigen Siedlungsstruktur" im Bereich der Straßen Cranzer Hauptdeich, Neuenfelder Fähredeich, Marschkamper Deich, Nincoper Deich, Nincoper Straße, Hasselwerder Straße und Hohenwischer Straße die Zielvorstellungen auch unter Berücksichtigung der Nachfrage nach Baugrundstücken umgesetzt werden.

Durch die Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.