

zum Bebauungsplan Finkenwerder 26

1. Verfahrensablauf

16. Okt. 1984

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. M 4/82 vom 9. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1341) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Oktober 1982 und vom 17. November 1983 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 1739, 1983 Seite 1935) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau von ca. 180 Wohnungen geschaffen. Darin eingeschlossen ist die Erweiterung des 1977/78 an der Nordmeertwiete als Flutfolgemäßnahme errichteten Bauvorhabens von 90 Wohnungen. Die bestehende Bebauung wie auch die geplanten Neubauten sollen mit Hilfe des Bebauungsplans in ein dem Ortsbild Finkenwerders angepaßtes städtebauliches Konzept eingebunden werden, um hier das Angebot an Wohnungen zu erhöhen und somit die Funktion dieses Stadtteils als Wohngebiet verstärken.

Im übrigen sollen für das Plangebiet die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 6 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167) in einem Grünordnungsplan dargestellt werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit zweigeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise bebaut. Im südwestlichen Planbereich an der Nordmeerstraße stehen zwei viergeschossige und ein dreigeschossiges Wohngebäude. Im südlichen Plangebiet befinden sich einige ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise sowie mehrere Garagengebäude und Schuppen bzw. Lagergebäude. Das Eckgebäude Finkenwerder Landscheideweg/Norderkirchenweg wird als Gaststätte genutzt. Gleichfalls im südöstlichen Plangebiet liegt das Gelände der Westerschule Finkenwerder. Daran grenzt am Norderkirchenweg ein Abwasserpumpwerk. Die Flächen im inneren Plangebiet werden zur Zeit für den Obst-anbau genutzt. Im Plangebiet verlaufen mehrere unterirdische Wasser-, Abwasser- und Elektrizitätsleitungen.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Reines Wohngebiet

Begründet durch die landschaftlich reizvolle Lage und die umliegende Bebauung wird für den überwiegenden Teil des Plangebietes reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Nutzung zum Teil als Reihenhäuser festgesetzt.

Die Ausweisung einer viergeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise an der Nordmeerstraße sowie der zweigeschossigen Bebauung in offener Bauweise am Finkenwerder Landscheideweg entspricht dem Bestand. Für das dreigeschossige Gebäude Nordmeerstraße 49 a/b wird die Möglichkeit einer Aufstockung auf vier Vollgeschosse eröffnet; dies ist im Hinblick auf die Nachbarbebauung städtebaulich vertretbar. Die vorhandene Einfamilien-

hausbebauung am Finkenwerder Landscheideweg ist aus stadtgestalterischen Gründen erhaltenswert und in diesem Bereich ortstypisch. Um diesen Bebauungscharakter zu sichern, sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Zusätzlich wird die je Gebäude zulässige Zahl der Wohnungen auf zwei beschränkt. Die zweigeschossigen Wohnhäuser Nordmeertwiete 11 bis 17 und Nordmeerstraße 29 bis 47 sind als denkmalschutzwürdig eingestuft worden. Die Wohnhäuser sind ihrem Bestand entsprechend mit einer Bautiefe von 10,0 m ausgewiesen.

Der Anpassung an das vorhandene Ortsbild mit überwiegend stark geneigten Dächern dient die Vorschrift des § 2 Nummer 1, Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 Grad und 50 Grad vorzusehen.

Im Plangebiet wird zur Sicherung der Wohngebäude gegen den Rückstau bei außergewöhnlich hohem Hochwasserstand eine Mindesthöhe von 2,5 m über Normalnull für die Fußböden von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 2). Kellergeschosse, die auf Grund dieser Festsetzung im Mittel mehr als 1,2 m über die Geländeoberfläche hinausragen müssen und keine Aufenthaltsräume enthalten, gelten nach § 2 Absatz 4 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung nicht als Vollgeschosse.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Eckbereich Norderkirchenweg/Finkenwerder Landscheideweg ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Dies ist zur planungsrechtlichen Sicherung einer vorhandenen Gaststätte geboten. Außerdem sollen in diesem Eckbereich weitere dem Wohnen zugeordnete Nutzungsarten ermöglicht werden. Die Vorschriften des § 2 Nummern 1 und 2 (siehe Ziffer 5.1) gelten entsprechend.

## 5.3 Gemeinbedarf

Im südöstlichen Plangebiet befindet sich die Westerschule Finkenwerder. Die Festsetzung einer Baugrenze für die

im südlichen Planbereich vorhandenen Schulgebäude entspricht weitgehend dem Bestand. Nach Norden erstreckt sich die Pausenhoffläche der Schule.

#### 5.4 Wasserflächen

Ein wesentliches Element des Bebauungsplans sind die vorhandenen Entwässerungsgräben. Obwohl dieses Grabensystem den Erfordernissen einer Wohnerschließung angepaßt werden muß, soll der typische Marschencharakter des Baulands unter weitgehender Erhaltung des Grabensystems bewahrt bleiben. Zur Sicherung der Gräben und der Grabenuferbereiche sind im Bebauungsplan Flächen gekennzeichnet, die von Nebenanlagen (z.B. Schuppen) freigehalten werden sollen. Die Wahrung des Landschaftsbildes soll zusätzlich dadurch unterstützt werden, daß zur Einfriedigung der Grundstücke ausschließlich Hecken zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 3).

#### 5.5 Grünflächen

Nördlich des Schulgeländes ist eine in Ost-West-Richtung verlaufende Parkanlage als Teil eines von der Norderschule Finkenwerder bis zum Finkenwerder Westerdeich verlaufenden Grünzugs ausgewiesen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung Finkenwerders ist dieser Grünzug als Fußwegverbindung von erheblicher Bedeutung. Eingebettet in die Parkanlage ist die Fortsetzung vom nordwestlich des Plangebiets verlaufenden Fleet; der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Um den in Ost-West-Richtung verlaufenden Vorfluter gradlinig zwischen den Häusern Nordmeerstraße 33 und 35 durchführen zu können, wurde nach der öffentlichen Auslegung die Wegeführung der Parkanlage geändert. Sie wird nunmehr schräg an die Nordmeerstraße herangeführt und im westlichen Bereich auf bis zu 7 m aufgeweitet, so daß sie rechtwinklig auf die Straße trifft. Auf diese Weise ist die günstige Eingangssituation der Parkanlage gewahrt worden. Die Breite des Weges ist um 1 m auf 5 m reduziert worden, um einen ausreichenden Abstand zu der

vorhandenen Bebauung zu sichern. Aus der veränderten Rohrführung ergibt sich ferner eine Verschiebung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung nach Süden. Die Änderungen wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommen. Grundzüge der Planung sind durch diese geringfügigen Änderungen nicht berührt.

Durch Aufweitungen der Wasserfläche, Bepflanzung der Uferzonen sowie Einrichtung von Bänken und Ruheplätzen innerhalb der Grünanlage soll eine reizvolle Ergänzung und Belebung des Wohngebiets erreicht werden.

In der Parkanlage ist nördlich der Schulfläche ein Bolzplatz vorgesehen. Zur besseren Erreichbarkeit des Bolzplatzes und der Parkanlage für Bewohner des nördlichen Plangebiets soll westlich des Bolzplatzes eine Fußgängerbrücke über das neue Fleet geführt werden. Um Störungen für das Wohngebiet so gering wie möglich zu halten, ist der Standort des Bolzplatzes in unmittelbarer Nachbarschaft zur Schulfläche gewählt worden; hier ist nicht mit einer nennenswerten Erhöhung der bereits bestehenden Schallemissionen zu rechnen. Damit für die angrenzende Wohnbebauung ein angemessener Lärmschutz erreicht werden kann, ist der Bolzplatz im Westen, Osten und Norden mit einem Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher sowie zusätzlich im Westen und Osten mit einer 2,5 m hohen Schutzwand umgeben. Bei der Errichtung der östlichen Wand muß gewährleistet sein, daß keine Lasten auf die vorhandene Sielleitung abgeführt werden.

#### 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt vorwiegend über die vorhandenen Straßen. Zur Erschließung der südlich der Parkanlage im Blockinnenbereich gelegenen Bebauung ist eine 9,0 m breite Stichstraße geplant. Eine Aufweitung der Straßenfläche auf 14,5 m ist erforderlich, um hier Parkplätze in Senkrechtaufstellung einrichten zu können. Die während der öffentlichen Auslegung angeregte Parallelaufstellung würde zu einer Halbierung der geplanten öffentlichen Parkplätze führen; dies ist aus verkehrlichen Gründen nicht zu vertreten. Auch eine Inanspruchnahme der gegenüberliegenden nördlichen Straßenseite

für Parkplätze kann nicht vorgenommen werden, da diese sich dann unmittelbar vor den Südfassaden der dort geplanten Bebauung befinden würden. Zudem würde bei einer solchen Lösung zwangsläufig zusätzlicher Fahrverkehr in der Siedlung entstehen, da Autofahrer erst wenden müßten, um die Parkplätze zu erreichen. Das von Süden nach Norden verlaufende 21,0 m breite Teilstück dieser Straße soll als verkehrsberuhigter Bereich ausgebildet werden.

Im Bereich dieser Straße sind beidseitig private Stellplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Diese Lösung stellt eine wirtschaftliche Art der Schaffung von Stellplätzen dar und ist in diesem Fall verkehrstechnisch und gestalterisch zu vertreten. Am Finkenwerder Landscheideweg ist bisher nur ein einseitiger schmaler Fußweg vorhanden. Mit der vorgesehenen Verbreiterung wird es möglich, entlang der Nordseite der zweispurigen Fahrbahn den Fußweg auszubauen und einen Fahrradweg anzulegen. Ein Ausbau der Fahrbahnfläche über die bestehende Zweispurigkeit hinaus ist (wie auch in den übrigen Abschnitten dieser Straße) nicht beabsichtigt; eine wesentliche Erhöhung des gegenwärtig über diese Straße geführten Fahrverkehrs ist nicht zu erwarten.

#### 5.7 Stellplätze

Die für die Wohnbebauung notwendigen Stellplätze werden durch Ausweisung ebenerdiger privater Stellplatzflächen nachgewiesen. Zur Begrünung und besseren Einbindung in das Landschaftsbild sind im Bereich der Stellplätze Anpflanzungsgebote für einzelne Bäume festgesetzt worden. Für die größere Stellplatzanlage südlich der Nordmeertwiete ist zur Abschirmung gegenüber der Bebauung zusätzlich ein 3,5 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt worden.

#### 5.8 Lärmschutz

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung wird entlang der Westgrenze des Schulgeländes ein Anpflanzungsgebot von 2,0 m Breite für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt.

Gemeinsam mit dem Ausschluß von Nebenanlagen auf Baulandflächen (vgl. dazu Ziffer 5.4) kann somit eine wirksame Abschirmung erreicht werden. Im übrigen ist es bei den neu zu errichtenden Gebäuden in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Schulgelände und zum Bolzplatz wegen der Lärmimmissionen geboten, die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit durch die Zuordnung der erforderliche Lärmschutz nicht erreicht wird, muß für diese schutzwürdigen Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen vorgesehen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Die entsprechenden Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1109). Die Anwendung aktiver Lärmschutzmaßnahmen auf dem Schulgelände scheidet aus, weil Schutzwände oder Schutzwälle sowohl auf Grund der vorhandenen Sieltrasse sowie der zu erwartenden Nutzungseinschränkung des Schulgeländes als auch aus stadtgestalterischen Gründen nicht erstellt werden können.

#### 5.9 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 6. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 5.10 Luftbelastung

Finkenwerder gehört zu den Stadtteilen Hamburgs, die die höchste Schwefeldioxidbelastung aufweisen. Auf Grund der flächenhaften Ausprägung der Schwefeldioxidbelastung ist davon auszugehen, daß es sich um eine für Finkenwerder typische Belastungssituation handelt. Ursachen hierfür sind das östlich gelegene Hafengebiet Waltersdorf sowie die ausgedehnten süd-

östlich gelegenen Hafengebiete Kattwyk und Hohe Schaar. Messungen in den Jahren 1978/79 im Rahmen des sog. 375er Meßprogramms ergaben fast ausschließlich bei östlichen bis südöstlichen Winden eine deutliche Überschreitung der Grenzwerte für die Schwefeldioxidbelastung. Stichprobemessungen in den Jahren 1981/82 bestätigten diese Werte nicht mehr, sondern zeigten Unterschreitungen beim Lang- und Kurzzeitwert um ca. 50 % der als Anforderungen an die technische Einrichtung und den Betrieb einer Anlage als maßgeblich zu betrachtenden Immissionswerte (vgl. hierzu "Allgemeine Verwaltungsvorschrift über technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft - TA Luft"). Soweit ein Vergleich bei den Staubimmissionswerten mit denen der 1983 novellierten TA-Luft (die Schwermetall-Immissionswerte für Blei, Cadmium und Thallium enthält) möglich ist, werden diese bezüglich der bei Staubanalysen festgestellten Schwermetall-Immissionskonzentrationen nicht überschritten.

Die insgesamt bestehende Immissionsbelastung muß an den Quellen vermindert werden; sie ist nicht durch Aufgabe der Wohnbebauung zu bewältigen. Damit aber die Luftbelastung nicht über den jetzt schon gegebenen Rahmen hinaus verstärkt wird, sind für Neubauten nur Sammel- und Blockheizwerke unter Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe zulässig, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 5). Der Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe ist erforderlich, um eine Steigerung der hohen Schwefeldioxidbelastung zu vermeiden.

#### 5.11 Beseitigung von Abwasser

Auf dem als Fläche für Beseitigung von Abwasser ausgewiesenen Flurstück 2460 westlich des Norderkirchenwegs befindet sich ein Abwasserpumpwerk zur Schmutzwasserentsorgung. Von dort verläuft zur Nordmeerstraße die Trasse eines vorhandenen Schmutzwassersiels, dessen Verlauf westlich des Schulgrundstücks durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert wird. (vgl. § 2 Nummer 6). Für dieses Siel ist außerdem eine Teilverlegung vorgesehen; dafür wird ein Leitungsrecht auf dem Flurstück 1989

am Norderkirchenweg festgesetzt. Durch den Wohnungsneubau ist nur eine geringfügige Erhöhung der Abwassermenge zu erwarten. Außerdem wird voraussichtlich im Jahre 1988 mit der Inbetriebnahme des Klärwerks Dradenau das Sielsystem Finkenwerders an das Klärwerk Köhlbrandhöft angeschlossen.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Finkenwerder 26 ersetzt für das Plangebiet insbesondere die Festsetzungen folgender Pläne:

- Baustufenplan Finkenwerder in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 227 vom 20 Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203)
- Bebauungsplan Finkenwerder 4 vom 21. Juli 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 162)

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Für den Gewässerausbau ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 47 und 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

Für die mit einem "vorgesehenen Denkmalschutz" gekennzeichneten Gebäude ist das Unterschutzstellungsverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973

...

Seite 466, 1984 Seite 61) eingeleitet worden. Nach Unanfechtbarkeit der Unterschutzstellung gelten die Beschränkungen nach Maßgabe des Denkmalschutzgesetzes.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 126 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 630 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3 080 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen neu etwa 9 330 m<sup>2</sup>, für einen Bolzplatz neu etwa 880 m<sup>2</sup>, für eine Schule etwa 18 390 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 110 m<sup>2</sup>) und für ein Abwasserpumpwerk etwa 140 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans müssen etwa 2 575 m<sup>2</sup> für neue Straßenflächen und 3 960 m<sup>2</sup> für neue Parkanlagen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Verlegung von Sielleitungen, die Herrichtung der Parkanlage und des Bolzplatzes, den Aus- bzw. Umbau des Grabensystems zur Oberflächenentwässerung sowie die Teilverlegung eines Schmutzwassersiels.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

#### 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Darlegung von Grundsätzen für soziale Maßnahmen nach § 13 a Absatz 1 des Bundesbaugesetzes ist entbehrlich, da nicht zu erwarten ist, daß sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Bei den vorhandenen Baulichkeiten, die nicht durch Baugrenzen in ihrem Bestand gesichert sind, handelt es sich um Schuppen, Garagen und Lagergebäude.