

B e g r ü n d u n g

v. 27.6.75

I

Der Bebauungsplan Finkenwerder 19 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. November 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1558) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Zweiten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar.

III

Das Plangebiet ist auf eine Höhe von ca. 5 m über NN aufgehöht worden. Es ist bis auf einen Behelfsbau an den vorhandenen Tennisplätzen im Nordwesten und einen Behelfsbau auf dem Gelände eines Hundezüchter-Vereins im Südosten unbebaut. Im Norden befindet sich ein Abwasserpumpwerk.

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, weil die Räumung des Dorfgebietes Altenwerder im Zuge des Ausbaus neuer Hafenanlagen im Hafenerweiterungsgebiet die Erschließung von Ersatzflächen für die Umsiedlung der betroffenen Bürger erforderlich macht. Gleichzeitig soll mit diesem neuen Wohngebiet der Stadtteil Finkenwerder weiterentwickelt und ein breit gefächertes Angebot unterschiedlicher Möglichkeiten für individuelles und gartenbezogenes Wohnen in Einfamilienhäusern bereitgestellt werden. Für Finkenwerder typische Siedlungsstrukturen - offene Bauweise, Reihung entlang der Straße und Deich - sollen, abgestimmt auf moderne Wohnansprüche, den besonderen städtebaulichen Charakter des Plangebiets bestimmen.

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8  
Ref. 35 10 71

Archiv

- 2 -

23783

Aus diesem Grunde ist das Plangebiet überwiegend als reines Wohngebiet mit einem Geschoß bis höchstens zwei Geschossen in offener und geschlossener Bauweise ausgewiesen. Das allgemeine Wohngebiet mit einer Bebauung von höchstens zwei Geschossen in geschlossener Bauweise im Norden - östlich der mittleren Erschließungsstraße - soll die der Versorgung dieses Gebiets dienenden Einrichtungen aufnehmen.

Im reinen Wohngebiet sind zur Sicherung des angestrebten Einfamilienhauscharakters des Gebiets zum größten Teil nur Einzel- bzw. Doppelhäuser sowie in einem Teil des Plangebiets nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen. Südlich des Sportplatzes am Westrand des Plangebiets gilt im reinen Wohngebiet 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 Bauweise im Sinne des § 22 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung 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

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

zu errechnen und müßte also beispielsweise 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.

Zur Erzielung einer für Finkenwerder typischen Deichrandbebauung ist in dem Gebiet zwischen dem östlichen Wohnweg und dem Finkenwerder Westerdeich die Dachneigung auf mindestens 35 Grad festgesetzt.

Die Höheneinschränkung der Grundstückseinfriedigungen (bauliche Einfriedigungen und Hecken) beiderseits der 7,0 m breiten Straßen ohne angehobene Gehwegbereiche wird aus verkehrssicherheitlichen Gründen notwendig.

Auf der im Norden des Plangebiets ausgewiesenen Fläche für Versorgungsanlagen soll das hier vorhandene Abwasserpumpwerk wegen der geplanten Bebauung vergrößert werden.

Der ausgewiesene Spielplatz im Nordosten des Plangebiets bietet Spielmöglichkeiten für die Kinder aus dem Plangebiet und aus dem nördlich anschließenden Wohngebiet. Die vorhandene Tennisplatzanlage mit einer Erweiterungsfläche im Nordwesten des Plangebiets wurde als Sportplatz ausgewiesen. Sie gliedert sich sinnvoll in die westlich gelegenen Kleingärten und in den geplanten Grünzug am Fleet ein.

Die Verbindungswege zwischen dem Wohngebiet und der Kleingartenanlage sowie die Verbindungswege zum verbleibenden Teil des Finkenwerder Westerdeiches und den geplanten Grünflächen im Osten sind als Straßenverkehrsflächen dargestellt. Die Nord-Südgerichtete Wohnsammelstraße und die platzartigen Ausweitungen der östlichen Anliegerstraßen, die unter anderem auch als öffentliche Parkplätze dienen, sollen mit Bäumen bepflanzt werden.

Die Wohnsammelstraße wird im Süden mit einer Umlaufkehre, die eine Fußweg - Anbindung an den Finkenwerder Landscheideweg erhält, abgeschlossen.

An der Ostseite des Plangebiets ist eine 25 kV-Hochspannungsleitung als Bestand dargestellt.

Änderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 149 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 26 700 m<sup>2</sup>), für einen Spielplatz etwa 3 500 m<sup>2</sup>, für einen Sportplatz etwa 10 600 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 500 m<sup>2</sup>) und für das vorhandene Abwasserpumpwerk etwa 100 m<sup>2</sup> benötigt.

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

Kosten werden durch den Straßen-, Brücken- und Sielbau, den Ausbau des vorhandenen Abwasserpumpwerks sowie durch die Herichtung des Spielplatzes entstehen.