

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 15 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juli 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 770) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Fläche für Arbeitsstätten aus mit Ausnahme einiger Grundstücke an der Bartholomäusstraße, Heitmannstraße und Desenißstraße, die in das Wohnbaugebiet einbezogen sind. Die Hamburger Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Im Plangebiet ist keine wesentliche Bausubstanz vorhanden. Die frühere Bebauung ist durch Kriegseinwirkung zerstört worden. An der Bachstraße befindet sich die Kirche der Christengemeinde Elim. An der Bartholomäusstraße, Heitmannstraße und Desenißstraße sind einzelne viergeschossige Wohngebäude vorhanden.

Für das Gebiet besteht der Durchführungsplan D 385 vom 26. Februar 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25). Er soll geändert werden, um die Errichtung eines den veränderten Verhältnissen angepassten Einkaufszentrum zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan sieht neben einzelnen viergeschossigen Wohnhäusern, die entsprechend dem Bestand ausgewiesen wurden, überwiegend Kerngebiet vor. Es erscheint städtebaulich geboten, nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung höhere Nutzungswerte festzusetzen; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Zahl der Vollgeschosse ist in dem Kerngebiet westlich der Heitmannstraße auf 16 begrenzt, östlich der Heitmannstraße sind bis zu zehn Geschosse zulässig. Die Grundflächenzahl ist auf 0,8 festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl beträgt 2,0. Innerhalb des Kerngebiets sollen zur Hamburger Straße hin orientierte Verkaufsflächen in drei Ebenen entstehen. Sie sind über Fußgängerpassagen zu erreichen. Darüber sollen Bürohochhäuser und gegebenenfalls Wohnungen entstehen. Die Heitmannstraße soll zweigeschossig überbaut werden. Hinter diesen Bauten wird ein Parkhaus angeordnet, das für etwa 2 000 Fahrzeuge gedacht ist.

Um ein einwandfreies und klares Gesamtbild des in städtebaulich besonders exponierter Lage geplanten Einkaufszentrums zu erzielen, sollen Werbeanlagen an den Gebädefassaden nur unterhalb der Traufe zugelassen werden. Die Einschränkung der Zulässigkeit von Werbeanlagen im Wohngebiet ist zur Erhaltung des Wohncharakters erforderlich.

Der Erschließung des Gebiets dient eine neue rückwärtige Straßenverbindung zwischen Humboldtstraße und Heitmannstraße. Als Verbindung

der Erschließungsstraße zur Hamburger Straße dienen die Heitmannstraße und die Humboldtstraße. Sie werden zur Aufnahme von Abbiegspuren verbreitert. Zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse und der rückwärtigen Erschließung wird die Desenißstraße rechtwinklig an die Einmündung Heitmannstraße angeschlossen.

Die Fußgängerverbindung des Einkaufszentrums in Richtung auf die U-Bahnhöfe Mundsburg und Wagnerstraße soll durch Fußgängerstege hergestellt werden.

Die Hamburger Straße wird zusammen mit der Oberaltenallee im Zuge der Straßenverbindung Innenstadt - Geschäftsstadt-Nord auf sechs Fahrspuren ausgebaut. An den Straßeneinmündungen Winterhuder Weg, Humboldtstraße, Heitmannstraße und Rönnhaidstraße erhält sie zusätzliche Abbiegspuren. Um einen fließenden Verkehr zu gewährleisten, sind im Bereich des Winterhuder Weges eine Straßenbrücke mit vier Fahrspuren und für den Linksabbieger zur Rönnhaidstraße ein Straßentunnel mit zwei Fahrspuren vorgesehen. Zur Sicherung eines reibungslosen Verkehrsablaufs sollen in der Hamburger Straße und in der Rönnhaidstraße Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden. Die Bach-, Bartholomäus- und Desenißstraße sollen im Bereich des Einkaufszentrums aufgehoben werden.

Die Kirchenfläche ist entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Die öffentliche Grünfläche gehört zu einem Grünzug nördlich des Plangebiets.

IV

Das Plangebiet ist etwa 65 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 000 qm (davon neu etwa 8 000 qm), für neue Grünflächen etwa 120 qm und für die Kirche etwa 1 100 qm benötigt.

Die für die Verwirklichung des Plans benötigten Straßenflächen gehören überwiegend der Freien und Hansestadt Hamburg. Es sind noch etwa 1 200 qm zu erwerben. Die Flächen sind vorwiegend unbebaut; beseitigt werden müssen zwei zweigeschossige Gebäude mit Büros, einer chemischen Reinigung und fünf Läden sowie ein fünfgeschossiges Gebäude mit einer öffentlichen Leihanstalt und einem Büro, eine kleine Tankstelle mit Garagen und drei Wohnungen. Weitere Kosten werden durch den Bau der Straßen und die Aufhebung von Straßenteilen, insbesondere die Verlegung eines Stammsieles, entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.