

B e g r ü n d u n g

I

21. März 1974

Der Bebauungsplan Eißendorf 20 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juli 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 919) 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. Die Bremer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Das Plangebiet liegt westlich des Friedhofsgeländes an der Bremer Straße und weist starke Höhenunterschiede auf. Im Zentrum des Gebiets befindet sich ein privater Sportplatz mit Clubraum, Umkleide- und sonstigen Nebenräumen.

Die Flächen nördlich des Sportplatzes sind Brachland. Im nördlichen, westlichen und südlichen Planbereich befindet sich ein- und zweigeschossige Wohnbebauung.

Mit der Aufstellung des Plans und dem bereits festgestellten Bebauungsplan Eißendorf 12 vom 1. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 230) soll die städtebauliche Entwicklung so gelenkt werden, daß in diesem sehr weiträumig bebauten Teil Eißendorfs eine schwerpunktmäßige, dichtere Bebauung mit Versorgungseinrichtungen an den Straßen Hainholzweg, Strucksbarg und Beerentalweg betrieben werden kann.

Der Charakter des Plangebiets wird durch die bewegte Geländeform bestimmt. Auf den Flächen nördlich des Sportplatzes sind terrassenförmige Baukörper mit ein- bis fünfgeschossiger Nutzung vorgesehen, in denen Wohnungen entstehen sollen, die anspruchsvolleren Wünschen gerecht werden. Ausnahmen für eine Bebauung bis zu sieben

Vollgeschossen sind vorgesehen, wenn sichergestellt wird, daß durch die zusätzlichen Geschosse der Fernsehempfang in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Durch die Gliederung und Terrassierung der Baukörper soll eine Einfügung in die vorhandenen Baugebiete sowie eine gute Anlehnung an das bewegte Gelände erreicht werden. Die gärtnerische Durchbildung der Freiflächen soll in landschaftsadäquater Form erfolgen. Wegen der Topographie des Geländes und im Hinblick auf die abgestufte Bebauung ist nur eine Beheizung durch ein Sammelheizwerk zulässig. Das Maß der baulichen Nutzung für die ein- und zweigeschossigen reinen Wohngebiete wird eingeschränkt, um eine lockere Bebauung unter Berücksichtigung der topographischen Gegebenheiten und des vorhandenen Baubestandes zu ermöglichen. Die Ausweisung von ein- und zweigeschossigen reinen Wohngebieten im Süden und Westen dient im wesentlichen der Sicherung des Bestandes.

Die Erschließung der neu ausgewiesenen reinen Wohngebiete erfolgt durch eine an den Beerentalweg angebundene Stichstraße, deren kurvenreiche Führung durch die Höhenunterschiede des Geländes bedingt ist. Das Gelände soll den Straßenhöhen angeglichen werden. Die Straße Kusselhang wird entsprechend dem vorhandenen Ausbau ausgewiesen. Die mit Einmündung in die Bremer Straße ausgewiesene östliche Stichstraße ist einschließlich erforderlicher Böschungsflächen, unter Berücksichtigung des vorhandenen Baubestandes, als Flächensicherung für den späteren Ausbau vorgesehen. Innerhalb der Kehre sind Parkplätze vorgesehen, die für den Bedarf aus dem Neubaugebiet und den Sportanlagen bestimmt sind. Im Interesse einer Reduzierung von Straßeneinmündungen in die Bremer Straße soll der zwischen den Flurstücken 1632 und 1549 vorhandene Stichweg aufgehoben werden.

Eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Fußwegverbindung zwischen Bremer Straße und Beerentaltrift soll durch die Ausweisung von Wohnwegen und die mit Gehrechten belasteten Flächen gesichert werden. Für den Bau und die Unterhaltung von Sielanlagen sind im Plan Leitungsrechte festgesetzt worden.

Nach Verwirklichung des Plans kann im Neubaugebiet jeder Wohneinheit ein Stellplatz zur Verfügung gestellt werden.

Der vorhandene private Sportplatz soll erhalten bleiben und erhält seine Belegenheit an der neu ausgewiesenen östlichen Stichstraße.

Für einen Teil des Plangebiets gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-o).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 163 000 qm groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 22 400 qm (davon neu etwa 11 000 qm) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenzwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; beseitigt werden müssen acht Schuppen und Behelfsheime.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

