

Die Flächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

5. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) und die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n). Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Öjendorf, Schiffbek und Kirchsteinbek (Billstedt) vom 17. Januar 1958 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-s).

### B e g r ü n d u n g

#### I

Der Bebauungsplan Billstedt 15 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 16. Juni 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 659) 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 größtenteils als Wohnbaugebiet aus. Auf beiden Seiten des Schleemer Baches sind Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen.

#### III

Auf den Grundstücken zwischen den Straßen Archenholzstraße - Schleemer Weg und Hollestraße befinden sich überwiegend eingeschossige Wohngebäude. An der Ecke Schleemer Weg/Hollestraße ist ein Ladengeschäft für die Nahversorgung der Bevölkerung vorhanden. Auf einem Grundstück an der Archenholzstraße stehen ältere landwirtschaftliche Gebäude, an der Ecke Schleemer Weg/Archenholzstraße sind drei- und viergeschossige Wohngebäude vorhanden. Die Grundstücke östlich davon sind teilweise gewerblich genutzt; nur unmittelbar an der Archenholzstraße stehen einige ein- und zweigeschossige Wohngebäude. Die Flächen beiderseits des Schleemer Baches sind größtenteils unbebaut; hier befinden sich einzelne Baulichkeiten und die Badeanstalt mit einem älteren Umkleidehaus am Kaspar-Siemers-Weg.

Mit dem Bebauungsplan sollen die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets gesichert und die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet werden. Außerdem sieht der Plan anstelle der bisherigen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten eine zweckmäßigere Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen vor.

Das Wohnbauggebiet ist vorwiegend als reines Wohngebiet ausgewiesen. Es sind ein- und zweigeschossige Gebäude in offener Bauweise sowie drei- und viergeschossige Gebäude in geschlossener Bauweise vorgeschrieben.

Unter Berücksichtigung der gewerblich genutzten Flächen an der Archenholzstraße wird in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan auf einigen rückwärtigen Grundstücksteilen Gewerbegebiet mit höchstens zweigeschossigen Gebäuden ausgewiesen. Zur Vermeidung von Störungen aus dem Gewerbegebiet, die den Nutzen des Erholungsgeländes beeinträchtigen könnten, soll auch die Grenzzone gegenüber der öffentlichen Grünfläche gärtnerisch angelegt werden. Innerhalb der öffentlichen Grünanlagen ist ausserdem eine Schutzpflanzung vorgesehen.

Die Grünanlagen entlang des Schleemer Baches sind eine Teilstrecke der durchgehenden Grünverbindung, die vom Alstertal über Berner Au und Wandsetal zur Billeniederung verlaufen wird. Im Bezirk Hamburg-Mitte beginnen die Grünanlagen am Schleemer Bach, unmittelbar südlich des Öjendorfer Volksparks und begleiten den Bach bis zur Mündung in die Bille. Die vorhandene Badeanstalt Kaspar-Siemers-Weg wird in öffentliches Grün eingebettet. Es ist beabsichtigt, für die Badeanstalt ein neues Umkleidehaus zu bauen, weil das vorhandene zu klein ist und den Anforderungen nicht genügt. In Verbindung mit dieser Maßnahme soll unter Berücksichtigung der zu erwartenden Bevölkerungszunahme im Einzugsgebiet der Badeanstalt eine Erweiterung des Badeplatzes vorgenommen werden. In erster Linie werden Liegeflächen für Badegäste benötigt. Die für die Badeanstalt notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind an der Archenholzstraße innerhalb der öffentlichen Grünflächen ausgewiesen. Die Ausweisung der öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen wurde in Übereinstimmung mit den Teilbebauungsplänen TB 200 vom 20. Juni 1961 und TB 216 vom 9. August 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 220 und 397) vorgenommen. Teile der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche stehen unter Landschaftsschutz.

Neue Verkehrsflächen werden für die Verbreiterung des Schleemer Weges und der Hollestraße ausgewiesen. Die neuen Straßenbreiten sind mit 12,0 bzw. 10,0 m festgesetzt. Die Archenholzstraße soll zum Teil auf 13,5 m verbreitert werden. Diese Maßnahme ist erforderlich, um eine zusätzliche Parkspur anlegen zu können und ausserdem ein ungehindertes Ein- und Ausfahren von Lastzügen zum Gewerbegebiet zu ermöglichen. Im übrigen sind kleinere Eckabschrägungen vorgesehen, die der Übersichtlichkeit des Verkehrs dienen sollen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 102 240 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 710 qm (davon neu etwa 650 qm) und für Grünflächen etwa 46 300 qm (davon neu etwa 26 660 qm) benötigt.

Die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind überwiegend unbebaut; ein Schuppen ist zu beseitigen. Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Grundstücke gehören der Freien und Hansestadt Hamburg. Hierauf befinden sich ein Wohngebäude und ein Behelfsheim mit insgesamt drei Wohnparteien.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen entstehen.

V

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