

Archiv

I

Der Bebauungsplan Hillstedt 47 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 859) öffentlich ausgelogen.

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 Grünflächen und Außengebiete aus. Der Schlemer Bach ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

III

Das Plangebiet ist teilweise bebaut. An der Archenholzstraße stehen mehrere ältere landwirtschaftliche Gebäude, die in den letzten Jahren teilweise für Wohnzwecke hergerichtet sind, und einige eingeschossige Wohngebäude. In einem Gebäude befindet sich eine Gaststätte. An der Ecke Archenholzstraße/Mattkamp bestand vor kurzem noch eine Autoreparaturwerkstatt, die inzwischen abgerissen worden ist. Mehrere Grundstücke sind unbebaut. Die Archenholzstraße wurde zwischenzeitlich gebaut.

Die Grundstücke an der Archenholzstraße sind zum Teil bebaut. Die zu den Bauernhöfen gehörenden Ländereien liegen vorwiegend im Bereich des ehemaligen Dorfes Öjendorf. Seit mehreren Jahren liegen Pläne vor, wonach diese Gebiete weitgehend für öffentliche Zwecke in Anspruch genommen werden müssen. Auf längere Sicht gesehen werden die hier ansässigen Landwirte ihre Betriebe aufgeben. Die Folge hiervon ist u.a. auch, daß die Grundstücke im Plangebiet nicht mehr, wie heute, für landwirtschaftliche Zwecke genutzt werden können. Zur Vermeidung unnötiger Härten für die betroffenen Grundeigentümer wurde die Ausweisung im Aufbauplan mit dem Ziel überarbeitet, hier eine andere private Nutzung auch weiterhin zu ermöglichen. Die Neuplanung trägt insbesondere der guten Wohnlage am Schlemer Bach Rechnung; die Stellung der Baukörper wurde deshalb stark aufgelockert. Es ist in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan reines Wohngebiet offener und allgemeines Wohngebiet geschlossener Bauweise mit zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der guten Wohnlage am Schlemer Bach sind die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) ausgeschlossen.

Die in Aussicht genommenen Grünflächen entlang des Schlemer Baches sind eine Teilstrecke der durchgehenden Grünverbindung, die vom Alstertal über Berner Au und Wandsetal zur Elleniederung verlaufen wird. Im Bezirk Hamburg-Mitte beginnen die Grünanlagen am Schlemer Bach unmittelbar südlich des Öjendorfer Parks und verlaufen in verschiedenen Abständen vom Bachlauf, die sich nach den örtlichen Gegebenheiten richten, bis zur Mündung des Baches in die Bille. Die neuen öffentlichen Grün- und Erholungsflächen sind in Übereinstimmung mit dem rechtskräftigen Teilbebauungsplan TB 201 vom 27. Juni 1961 ausgewiesen.

Das gesamte Plangebiet steht unter Landschaftsschutz. Es gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Öjendorf, Schiffbek und Kirchsteinbek (Billstedt) vom 17. Januar 1958 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-s).

IV

Das Plangebiet ist etwa 29 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 2 300 qm, für neue Grünflächen etwa 6 400 qm und für Wasserflächen etwa 400 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Grünflächen benötigten Flächen größtenteils noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Bereits etwa 2 450 qm gehören der Stadt. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teiles des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.