

Eilbek 6
vom 1.7.68**Archiv**

I

Eigentum der Plankammer

Der Bebauungsplan Eilbek 6 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Januar 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 98) 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 Wohnbaugebiet aus.

III

Der Bebauungsplan Eilbek 6 liegt im Gebiet des Durchführungsplans 225, der durch Gesetz vom 12. März 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 34) festgestellt wurde.

Das Plangebiet ist überwiegend mit viergeschossigen neuen Wohnzeilen bebaut. Ecke Wandsbeker Chaussee/Friedenstraße ist im Jahre 1967 eine viergeschossige Wohnbebauung mit Läden im Erdgeschoß entstanden. Die anschließende Bebauung an der Wandsbeker Chaussee besteht aus neueren und älteren Wohngebäuden mit Läden in unterschiedlicher Geschoßzahl. Auf den Flurstücken 1891 und 1894 an der Ecke Wandsbeker Chaussee/Hammer Steindamm befindet sich eine Tankstelle. Die Gewerbebetriebe auf den Flurstücken 682 und 344, sowie im Südteil des Flurstückes 254 sind älterer Art, unterschiedlicher Nutzung und Höhe. An der Ecke Wandsbeker Chaussee/Friedenstraße befindet sich ein zweigeschossiges Gemeindehaus der evangelischen Kirche.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Wohngebiet auf den Flurstücken 249, 251 und 675 an der Friedenstraße neu zu ordnen und die Flächen für ein Altersheim und ein Gemeindehaus zu sichern. Statt der im Durchführungsplan D 225 westlich der Friedenstraße vorgesehenen viergeschossigen Wohnblocks und der eingeschossigen Ladenbebauung sind im Bebauungsplan Eilbek 6 ein zehngeschossiges Altersheim und ein zweigeschossiges Gemeindehaus, sowie südlich davon ein bereits vorhandener viergeschossiger Wohnblock ausgewiesen. Das zehngeschossige Altersheim bildet mit dem weiter südlich erstellten neungeschossigen Wohnhaus an der Verbindungsstraße eine städtebauliche Dominante.

Anstelle der im D-Plan auf den Flurstücken 249, 251 und 675 vorgesehenen Fläche für besondere Zwecke, der viergeschossigen Wohnbebauung und der Kellergaragen ist im Bebauungsplan ein etwa 66,0 m langer im Grundriß und in der Höhe gestaffelter drei- und siebengeschossiger Wohnblock ausgewiesen. Diese Neuplanung stellt eine bei den Abständen zu der benachbarten Bebauung vertretbare und wünschenswerte Verdichtung dar. Sie soll sich durch ihre differenzierte Bauform in die benachbarte viergeschossige Bebauung einfügen. Es erscheint dadurch städtebaulich gerechtfertigt, nach § 17 Absatz 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung)

vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) höhere Nutzungswerte festzulegen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die übrige Bebauung, die weitgehend vorhanden ist, wurde ohne wesentliche Änderung aus dem D-Plan 225 übernommen. Die Straßenführung und Verbreiterung der Wandsbeker Chaussee, des Hammer Steindammes sowie der neuen Verbindungsstraße zwischen Kantstraße und Hammer Steindamm bleiben weitgehend unverändert. Die Friedenstraße soll in der Höhe der neuen Bebauung als Abschluß eine Kehre erhalten. Ein 6,0 m breiter Fußweg führt von hier zur neuen Verbindungsstraße.

IV

Das Plangebiet ist etwa 38.800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 12.500 qm (davon neu etwa 4.770 qm) und für die neue Gemeinbedarfsfläche etwa 3.300 qm benötigt. Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neuen Straßenflächen an der Friedenstraße und am Hammer Steindamm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau entstehen. Hiervon wird ein eingeschossiges Gebäude betroffen.

V

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