

B e g r ü n d u n g

20.8.1975

I

Archiv

Der Bebauungsplan Eimsbüttel 19 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1701) 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 gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Im Westen des Plangebiets ist eine Strecke des Schnellbahnnetzes gekennzeichnet.

III

An der Osterstraße ist eine ein- bis fünfgeschossige Bebauung mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen und zum Teil in den Obergeschossen vorhanden. Auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 357 und 1519 stehen dreigeschossige Wohngebäude. Auf dem Flurstück 936 ist ein größerer Selbstbedienungsladen vorhanden. Das an der Osterstraße - Heußweg - Henriettenstraße vorhandene dreigeschossige Kaufhaus schließt das sechsgeschossige ehemalige Wohngebäude auf dem Flurstück 2905 an der Henriettenstraße, das jetzt für Lager- und Kontorzwecke genutzt wird, mit ein. Die für Kaufhauskunden erforderlichen Parkmöglichkeiten sind in beschränktem Umfang auf den Flurstücken 2906 und 4190 an der Henriettenstraße vorhanden. Der östliche Teil der Henriettenstraße ist mit drei-, fünf- und sechsgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Auf den Flurstücken 356, 1604 und 1605 befinden sich außer der vorderen Wohnhausbebauung auf den rückwärtigen Flurstücksteilen zwei- und dreigeschossige Gebäude mit gewerblicher Nutzung. Die an der Emilienstraße vorhandene vier- und fünfgeschossige Wohnhausbebauung wird im Erdgeschoß teilweise durch Läden genutzt.

Durch den Bebauungsplan werden der Baustufenplan für Eimsbüttel und Hoheluft-West sowie die Durchführungspläne D 132/52 vom 26. Februar 1957 und D 19 A vom 9. Juli 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1957 Seite 65, 1958 Seite 235) teilweise geändert.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen - insbesondere die Entwicklung zu einem bezirklichen Einkaufszentrum - sowie Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Der Bereich des Straßenkreuzes Heußweg - Osterstraße weist eine sehr gute Geschäftslage auf mit günstigen Verkehrsverbindungen (U-Bahn sowie Buslinien). Dementsprechend wird an der Osterstraße, am Heußweg und dem westlichen Teil der Henriettenstraße Kerngebiet mit ein-, vier- und fünfgeschossiger Bebauung ausgewiesen. Im westlichen Planbereich ist ein Nutzungsmaß festgesetzt, das die Erweiterungs- und Umbauabsichten des dort vorhandenen Kaufhauses berücksichtigt; auf Teilflächen ist eine Erhöhung um ein fünftes Vollgeschoß sowie ein weiteres Geschoß - das jedoch kein Vollgeschoß im Sinne des § 2 der Hamburgischen Bauordnung sein darf - zulässig, wenn der Fernsehempfang in der Umgebung nicht beeinträchtigt wird. Um den Freiraum in diesem Planbereich zu gestalten und das Straßenbild aufzulockern, sind Auskragungen auf den Flurstücken 1597, 2905 und 2906 vorgesehen. Auf Grund tiefbautechnischer Maßnahmen wird im Bereich der Auskragungen ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt; das Leitungsrecht ermöglicht, Versorgungsleitungen anzulegen und zu unterhalten.

Die für das Kaufhausgebäude erforderlichen Stellplätze werden teilweise im dritten und vierten Vollgeschoß sowie auf der offenen Dachfläche über dem vierten Geschoß untergebracht.

Flächen an der Henriettenstraße und Emilienstraße werden dem vorhandenen Bestand entsprechend als allgemeines Wohngebiet mit fünfgeschossiger Nutzung ausgewiesen.

Die ausgewiesene Nutzung im Wohngebiet sowie im westlichen Teil des Kerngebiets überschreitet die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungs-

verordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) festgelegten Höchstwerte. Im Hinblick auf die günstige Lage dieses Gebiets ist es städtebaulich vertretbar, von diesen Werten nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung abzuweichen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Im Bereich der Henriettenstraße - Heußweg - Osterstraße soll ein einheitliches und geschlossenes architektonisches Straßenbild erreicht werden. Deshalb wird für diese Teile des Kerngebiets und des allgemeinen Wohngebiets eine Baulinie festgesetzt. Um das Kerngebiet an der Osterstraße auch außerhalb der Geschäftszeit zu beleben, sind ab zweitem Vollgeschoß Wohnungen zulässig.

Neue Straßenflächen werden am Heußweg und an der Henriettenstraße für die Abwicklung des Lieferverkehrs und für Zu- und Abfahrtsmöglichkeiten zu und von den Stellplatzanlagen des Kaufhauses sowie für die Begradigung des Gehweges an der Osterstraße und zur Verbreiterung der Emilienstraße für eine Ladezone benötigt.

Der Bebauungsplan enthält außerdem einen Streckenabschnitt der U-Bahnlinie Hagenbecks Tierpark - Wandsbek-Gartenstadt sowie einen Teil der U-Bahn-Haltestelle Osterstraße. Zwischen der U-Bahn-Haltestelle und dem Kaufhausgebäude soll eine Fußwegverbindung geschaffen werden, deren Realisierungsmöglichkeit außerhalb des Bebauungsplanverfahrens über vertragliche Vereinbarung angestrebt wird.

IV

Das Plangebiet ist etwa 28 200 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 500 m² (davon neu etwa 1 050 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind zum Teil bebaut. Beseitigt werden müssen sechs eingeschossige Vorbauten, betroffen sind fünf Läden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

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