

B e g r ü n d u n g

30.11.76

I

Der Bebauungsplan Harburg 7 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1969) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Der Innenstadtring Harburg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für eine viergeschossige private Hochgarage mit fünf Parkdecks sowie ein Teilstück des Innenstadtringes Harburg zu sichern. Der vorhandene Gebäudebestand wurde übernommen und als allgemeines Wohngebiet bzw. Kerngebiet ausgewiesen.

An der Maretstraße ist eine geschlossene, viergeschossige Bebauung vorhanden, die überwiegend dem Wohnen dient. Auf einem rückwärtigen Grundstücksteil stehen Gemeinderäume einer evangelisch-freikirchlichen Gemeinde (Baptisten). Auf der Fläche für den künftigen Innenstadtring befindet sich eine private Handels- und Realschule. Der Gebäudebestand am Krummholzberg ist mit Wohnungen und im Erdgeschoß z.T. mit kleinen gewerblichen Betrieben besetzt. Diese Bausubstanz ist im Gegensatz zu der an der Maretstraße sehr schlecht und deshalb auch schon z.T. geräumt.

Archiv

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf 35 10 71

N^o 23839

Die Maretstraße soll weitgehend in ihrem Charakter erhalten bleiben. Deshalb wurde die vorhandene viergeschossige Bebauung im nördlichen Planbereich als allgemeines Wohngebiet festgesetzt; außerdem wurden die Arkaden über öffentlichem Grund als Bestand übernommen.

Die ausgewiesene Nutzung im Wohngebiet überschreitet die im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) festgelegten Höchstwerte. Im Hinblick auf die günstige Lage dieses Gebiets und den erhaltenswerten Baubestand ist es städtebaulich vertretbar, diese Werte nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung zu überschreiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die der Hochgarage benachbarten Grundstücke werden als Kerngebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung berücksichtigt neben der Hochgarage auch die vorhandenen Nutzungen. Die Bezugsebene für das Kerngebiet ist die Maretstraße. Der hier vorhandene Geländeversprung zum Krummholzberg entspricht etwa der Höhe von zwei Vollgeschossen. Deshalb wird die Hochgarage die eingeschossige Hofbebauung in der Maretstraße nur ungefähr mit einem Geschoß überragen.

Die Hochgarage ist als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, die privat-wirtschaftlichen Zwecken dienen, festgesetzt. In dieser Anlage sollen bei einer Kapazität von etwa 310 Stellplätzen in mehreren Ebenen vornehmlich der Stellplatzbedarf der Fußgängerzone Lüneburger Straße befriedigt werden sowie Stellplatzverpflichtungen von Bauvorhaben aus diesem Bereich untergebracht werden. Durch die gute Anfahrbarkeit am Innenstadtring und die Einordnung des Baukörpers der Hochgarage in die Geländehöhen der unmittelbaren Umgebung sollen Voraussetzungen für eine Baumaßnahme geschaffen werden, die insbesondere umwelttechnischen und stadtgestalterischen Anforderungen entspricht.

Der Innenstadtring Harburg ist wesentlicher Bestandteil einer

umfassenden Neugestaltung des Straßennetzes im Kern des Stadtteils Harburg. Durch den Innenstadtring wird eine Neugestaltung des Verkehrsnetzes im Innenstadtbereich Harburgs erreicht mit dem Ziel, die umliegenden Wohnquartiere vom Durchgangsverkehr zu befreien und die Realisierung von Fußgängerzonen zu ermöglichen. Für diese ringförmige Straße, die z.T. bereits fertiggestellt ist, wurden in den Vorjahren Bebauungspläne festgestellt. Ein noch fehlendes Teilstück zwischen Maretstraße und Krummholzberg wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan gesichert. In diesem Bereich wird der geplante Innenstadtring unter der Maretstraße hindurchgeführt. Hierdurch entsteht eine Tieflage, die sich im Hinblick auf Schallimmissionen günstig auf die umliegende Bebauung auswirkt.

Der Krummholzberg wird nach Fertigstellung des Innenstadtringes vorwiegend dem Anliegerverkehr dienen. Die Maretstraße und die Eddelbüttelstraße werden nicht an den Innenstadtring angeschlossen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 12 450 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 100 m² (davon neu etwa 3 100 m²) benötigt. Bei Verwirklichung des Plans müssen von den neu für Straßenzwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 2 300 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Auf diesen Flächen befinden sich noch vier Wohngebäude sowie Garagen und sonstige gewerblich genutzte Nebengebäude. In einem der Wohngebäude ist auch eine private Handels- und Realschule untergebracht.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen

Voraussetzungen vorliegen. 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.