

B e g r ü n d u n gMarienthal 6
27.10.69

I

Der Bebauungsplan Marienthal 6 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 1559) 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

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Die Gebäude an der Wandsbeker Marktstraße werden größtenteils gewerblich (Läden, Büros, Einzelhandelsbetriebe), an der Hammer Straße, an der Bärenallee und am Knutzenweg vorwiegend zu Wohnzwecken genutzt. Im Wohngebiet befinden sich verstreut einige Büros. Zwischenzeitlich sind die Flurstücke 2482 und 2490 an der Hammer Straße plangemäß bebaut und das Lagergebäude auf dem Flurstück 1450 im Blockinnern abgebrochen worden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und um eine rückwärtige Aufschließung der Grundstücke an der Wandsbeker Marktstraße und der Hammer Straße zu erreichen. Diese Maßnahme ist die Voraussetzung für die notwendige Ausschließung der Gehwegüberfahrten an der Wandsbeker Marktstraße und der Hammer Straße, die als Teilstrecken überörtlicher Verkehrsverbindungen eine starke Verkehrsbelastung aufweisen.

Das Gebiet an der Wandsbeker Marktstraße ist dem Bestand entsprechend als Kerngebiet mit ein-, zwei-, vier- und siebenge-

schossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Um dem Bedarf an verkehrsgünstig gelegenen Wohnungen zu entsprechen, sind in diesem Gebiet Wohnungen im dritten und vierten Geschöß zulässig. Die Eckfläche Wandsbeker Marktstraße - Hammer Straße ist als Ladengebiet mit zwei- und dreigeschossiger Nutzung festgesetzt. Die Flächen an der Bärenallee sind, dem Bestand entsprechend, als reines oder allgemeines Wohngebiet mit zwei- und dreigeschossiger Bebauung übernommen. Die Flurstücke 2490, 2482, 2453, 1444, 1445 und 1446 werden durch eine besondere Umfahrtskehre von der rückwärtigen Aufschließungsstraße aus erschlossen. Innerhalb der Umfahrtskehre sollen öffentliche Parkplätze angeordnet werden. Für die Herstellung einer spindelförmigen Rampenanlage auf dieser Verkehrsfläche für die Zufahrt zu den Parkdecks der Gebäude an der Hammer Straße kann eine Sondernutzung des öffentlichen Grundes zugelassen werden.

Im Wohngebiet werden Werbeanlagen nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Brüstung des ersten Obergeschosses zugelassen mit Rücksicht auf die das Plangebiet im Süden begrenzende schützenswerte offene Wohnhausbebauung. Neue Straßenflächen werden für die Anlegung der rückwärtigen Erschließungsstraße benötigt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 50 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 450 qm (davon neu etwa 3 950 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neuen Straßenflächen zum geringen Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beim Bau der Aufschließungsstraße müssen ein Behelfsheim sowie Teile eines Gebäudes (Keller) beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils 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.

2

0

0