

B e g r ü n d u n g

# Archiv

## I

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Mai 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 619) 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 einen etwa 40 m tiefen Geländestreifen nördlich der Wellingsbütteler Landstraße als Wohnabgabebiet aus. Der restliche Teil des Plangebiets bis zur Alster ist als Grünfläche und Außengebiet gekennzeichnet.

## III

An der Wellingsbütteler Landstraße stehen überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser offener Bauweise. An der Ecke Wellingsbütteler Landstraße/Grüner Winkel befindet sich ein Hotel mit Gastwirtschaft. Im westlichen Planbereich ist der Alsterwanderweg am linken Alsterufer angelegt und führt dann über die Illiesbrücke - außerhalb des Plangebiets - am rechten Flußufer entlang. Die Flächen zwischen den Privatgrundstücken und der Alster im westlichen Planbereich sind als öffentliche Parkanlage hergerichtet. Die Flurstücke zwischen Grüner Winkel und Gundlachs Twiete reichen größtenteils bis an die Alster. Der überwiegende Teil des Plangebiets steht unter Landschaftsschutz.

Durch den Bebauungsplan sollen die bauliche Entwicklung des Plangebiets geordnet, die für den Straßenverkehr erforderlichen Flächen und eine Grünzone entlang der Alster gesichert werden.

Bereits durch den hier gültigen Baustufenplan wird das Wohngebiet an der Wellingsbütteler Landstraße durch ein Verbot gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, durch eine Beschränkung der Wohnungszahl auf zwei Wohnungen je Hauseinheit und die Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße geschützt. Der Bebauungsplan weist reines Wohngebiet aus und übernimmt die Bestimmung über die Beschränkung der Wohnungszahl und setzt ebenfalls eine Mindestgrundstücksgröße fest. Lediglich das Flurstück 149 Ecke Grüner Winkel/Wellingsbütteler Landstraße wurde als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen ausgewiesen, weil sich hier das Hotel mit Gastwirtschaft in verkehrsgünstiger Lage für die Stadtteile an der oberen Alster befindet.

Die rückwärtigen Flurstücksteile zwischen Grüner Winkel und der östlichen Plangrenze sollen nicht bebaut werden, um einen besonders wichtigen Grünzug im Alstertal in voller Breite mit seinem Baumbestand zu erhalten. Die Ausweisung der Parkanlage entspricht dem Bestand.

Die Wellingsbütteler Landstraße und der Wellingsbütteler Weg müssen verbreitert werden, da sie als wichtige Ausfallstraße erheblichen Verkehr, besonders zu den Alstervororten, aufzunehmen haben. Für den ruhenden Verkehr sind Parkspuren vorgesehen. Der Plan weist hierfür im Ostteil kleinere Flächen aus.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 325).

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 132 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9 000 qm (davon neu etwa 400 qm), für Parkanlagen etwa 36 000 qm und als Wasserfläche etwa 11 000 qm benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen für Straßen etwa 400 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Fläche ist unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

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