

6. Feuerungsanlagen sind so einzurichten, daß die Nachbarschaft nicht durch Rauch, Ruß oder Gase belästigt wird.
7. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege. Müllgefäße müssen so untergebracht sein, daß sie von den öffentlichen Wegen nicht sichtbar sind.
8. Als Einfriedigungen an der Wegegrenze sind nur Hecken bis zur Höhe von 0,75 m und Zäune bis zur Höhe von 0,60 m zulässig, wenn diese durch Hecken verdeckt werden. Andere Einfriedigungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie einem besonders gepflegten Landschafts- und Straßenbild entsprechen.
9. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Vorschriften der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere die §§ 10 bis 15. Unberührt bleiben die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Plottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203) und Beschränkungen nach den §§ 9 und 10 des Denkmalschutzgesetzes vom 6. Dezember 1920 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 224-a) bei den im Plan rot umrandeten Gebäuden.

Othmarschen 6

Begründung

VOM 04.11.1963

I

Auf Grund des Aufbaugesetzes in der Fassung vom 12. April 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 230-b) ist der Durchführungsplan D 476 entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1960 (Amtlicher Anzeiger Seite 785) öffentlich ausgelegt.

Am 29. Juni 1961 sind die planungsrechtlichen Vorschriften des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) in Kraft getreten. Nach § 174 Absatz 1 BBauG in Verbindung mit § 3 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) sind eingeleitete Verfahren nach den Vorschriften des Bundesbaugesetzes weiterzuführen. Der Durchführungsplan-Entwurf D 476 war somit als Bebauungsplan-Entwurf nach dem Bundesbaugesetz weiterzuführen, und zwar mit der neuen Bezeichnung "Bebauungsplan Othmarschen 6".

II

Der nach § 1 der 3. DVO/BBauG als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) sieht für das Plangebiet Grünflächen und Wohnbaugebiet vor. Die Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße angemerkt.

III

Für die Gebiete beiderseits der Elbchaussee zwischen dem Hirschpark in Nienstedten und dem Altonaer Rathaus sind bereits mehrere Bebauungspläne aufgestellt worden. Diese Pläne verfolgen das Ziel, den einzigartigen Charakter der Elbchaussee mit den in die großen Gärten eingefügten Häusern im Zusammenhang mit dem Landschaftsbild der Elbe zu erhalten oder wiederherzustellen.

Die Elbchaussee verläuft nahezu parallel zur Elbe und verbindet die westlichen Stadtteile mit Altona. Sie ist durch die landschaftlichen Schönheiten und historischen Gegebenheiten im Laufe der Entwicklung zu einem besonderen Anziehungspunkt Hamburgs geworden. Die zum Teil erheblichen Höhenunterschiede bieten immer wieder wechselvolle Ausblicke auf den Elbstrom. Die eingestreuten, großzügig angelegten Parks sowie die weiträumigen parkähnlichen Gartenanlagen der privaten Grundstücke haben das Gesicht der Straße geprägt.

Das Plangebiet umfaßt die Flächen südlich der Elbchaussee zwischen dem Schulberg und dem Lüdemanns Weg. Ausgewiesen sind durch Baugrenzen umgebene Flächen für ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Der vorhandene Bestand konnte weitgehend berücksichtigt werden. Im Plan sind die Flächen gekennzeichnet, die unter Landschaftsschutz stehen.

Entlang der Elbchaussee befanden sich mehrere Landsitze namhafter hamburgischer Familien sowie ein Mühlenbetrieb. Die großen Gärten und Parkanlagen wurden im Laufe der Jahrzehnte parzelliert, die Gebäude entweder abgebrochen oder baulich stark verändert. Erhalten geblieben ist die um 1840 von dem Baumeister Forsmann errichtete Villa auf dem Flurstück 1524; sie steht heute unter Denkmalschutz. Auf dem Gelände, etwa zwischen Övelgöner Mühlenweg und Lüdemanns Weg, wurde bereits im 18. Jahrhundert eine Gastwirtschaft betrieben. Der Övelgöner Mühlenweg erinnert an die hier früher befindliche Mühle. Der das Plangebiet im Osten begrenzende Weg wurde nach dem Gründer einer Badeanstalt an der Elbe benannt.

Entlang des unteren Steilufers liegt Övelgönne, eine alte malerische Ansiedlung. Einige ältere Gebäude stehen unter Denkmalschutz.

Die Straßenlinien an der Elbchaussee ermöglichen es, das Profil des östlichen Teils der Straße etwa ab Jenischpark auf vier Fahrspuren mit beiderseitigen Radfahrwegen, Schutzstreifen und Fußwegen zu bringen. Vorgesehen ist eine Straßenbreite von mindestens 21,20 m. Sie wurde an einigen Stellen unter Berücksichtigung der vorhandenen Bäume und Hecken geringfügig vergrößert. Es ist beabsichtigt, den Övelgöner Mühlenweg mit dem Lüdemanns Weg zu verbinden. Dadurch kann der nördliche, zur Elbchaussee führende Teil des Övelgöner Mühlenweges dem Bauland zugeführt werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 92 240 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 440 qm (davon neu etwa 900 qm) und für Grünflächen etwa 1 900 qm benötigt.

Die vom Flurstück 1483 für eine Grünverbindung von der Elbchaussee zum Weg Üvelgönne benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die übrigen, neu für öffentliche Zwecke vorgesehenen Flächen sind von der Freien und Hansestadt Hamburg zu erwerben; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der neuen Straßen- und Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.