

18.2.1970

Archiv

I

Der Bebauungsplan Sülldorf 11 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juni 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 773) 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. Im Nordosten sind Schienenwege und ein Streifen Grünfläche festgesetzt. Die Sülldorfer Landstraße ist als überörtliche Verkehrsverbindung besonders hervorgehoben.

III

Der Entwurf umfaßt einen Teilbereich des festgestellten Bebauungsplans Sülldorf 1/Blankenese 5 vom 9. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 218), der die Grundlage für die vorhandene Bebauung bildete.

Der Bebauungsplan Sülldorf 1/Blankenese 5 sieht nördlich der Straße Heidrehmen außer einem größeren Stellplatz eine zweigeschossige Wohnhausbebauung vor. Östlich Forsteck ist im Hinblick auf die vorhandene Nutzung eine zweigeschossige Einzelhausbebauung ausgewiesen. Daran schließt sich eine drei- bis siebengeschossige Bebauung an. Westlich dieser Straße sieht der Plan eine längere, mehrfach gestaffelte dreigeschossige Zeile und ein viergeschossiges Punkthaus vor.

Im Hinblick auf die verkehrsgünstige Lage dieses Gebiets unmittelbar am S-Bahnhof Iserbrook und an der Sülldorfer Landstraße ergab sich die Notwendigkeit einer Verdichtung dieser Flächen.

In Verbindung mit dem S-Bahnhof und dem Bahnhofsvorplatz ist auf den Flächen zwischen Heidrehmen und der Sülldorfer Landstraße eine neun-, vier- und zwölfgeschossig gestaffelte Wohnhausbebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Um den Charakter dieser Gebiete nicht zu stören und um die Straße Heidrehmen nicht mit zusätzlichem Verkehr zu belasten, sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 2, 4, 5 und 6 der Bau-nutzungsverordnung ausgeschlossen. Die älteren Wohnhäuser am Forsteck sollen abgerissen und die vorhandene mehrgeschossige Bebauung im östlichen Teil des Plangebiets auf diese Flächen erweitert werden. Vorgesehen ist eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung. Die bisher noch unbebauten Flächen westlich der Straße Forsteck sind für eine gegliederte zwei- bis viergeschossige Bebauung vorgesehen. Sie bildet gleichzeitig den Abschluß der verdichteten und den Übergang zu der westlich anschließenden Einzel- und Reihenhausbebauung.

Für die Sülldorfer Landstraße ist eine Verbreiterung entsprechend ihrer Verkehrsbedeutung und wegen der Nähe des Kreuzungsbauwerks (Kreuzung S-Bahn/Sülldorfer Landstraße) der Ausschluß von Gehwegüberfahrten festgesetzt.

Der Anschluß der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke nördlich Heidrehmen an das Verkehrsnetz erfolgt über die Straßen Forsteck und Heidrehmen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114).

IV

Das Plangebiet ist etwa 47 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 10 210 qm (davon neu etwa 1 300 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die ^{neu} für den Verkehr benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau.

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.