

Begründung

Eigentum der Plankammer
Archiv

Vom 01. Dezember 1967

I

Der Bebauungsplan Wandsbek 30 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 1505) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) sieht entlang der Wandse Grünflächen und Außengebiete, im übrigen Wohnbaugebiet vor.

III

Der Bebauungsplan Wandsbek 30 liegt im Gebiet des Durchführungsplans D 438, der durch Gesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 359) festgestellt wurde und nach § 173 Absatz 3 des Bundesbaugesetzes als Bebauungsplan fortgilt.

Im Plangebiet befinden sich auf dem Flurstück 1993 eine Holz- und Möbelfabrik, auf dem Flurstück 1990 eine Metallwarenfabrik und auf dem Flurstück 1988 eine Holzhandlung. Die Wohnhäuser an der Ahrensburger Straße sind zwei- und dreigeschossig. Das dreigeschossige Wohnhaus an der Straße Bei der Hopfenkarre ist jüngeren Datums. Auf dem Flurstück 2225 ist im Jahre 1960 eine befristete Tankstelle errichtet worden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um ein städtebaulich befriedigendes Gesamtbild der Bebauung am Wandselauf in diesem Gebiet zu gewährleisten und um Verkehrsflächen für die Verbreiterung der Ahrensburger Straße zu sichern.

Anstelle der im Durchführungsplan auf den Flurstücken 1988 und 1990 vorgesehenen viergeschossigen Baukörper sind im Bebauungsplan achtgeschossige Gebäude ausgewiesen. Die geplante Bebauung ist im Zusammenhang mit den Ausweisungen der festgestellten Nachbarpläne zu betrachten. Sie weisen für die Flurstücke 875 und 1983 ebenfalls achtgeschossige Wohnhäuser aus. Mit den im Bebauungsplan Wandsbek 30 vorgesehenen Ausweisungen wird eine bauliche Nutzung erreicht, die für dieses verkehrsgünstig gelegene Gebiet angemessen ist. Der so erzielte großzügige Freiraum zwischen den Baukörpern bildet eine optische Erweiterung der angrenzenden Parkanlage. Die an der Ahrensburger Straße und an der Straße Bei der Hopfenkarre ausgewiesenen bzw. vorhandenen drei- und viergeschossigen Wohnhauszeilen bilden zu den achtgeschossigen Baukörpern eine deutliche Abstufung. Durch die neue Stellung der Gebäude wird eine unwesentliche Grenzverschiebung des Wandse-Grünzuges nach Norden erforderlich. Die übrige Ausweisung des D 438 wurde hinsichtlich Nutzung und Geschößzahl geringfügig geändert.

Für die ausgewiesene Bebauung in dem vorgesehenen Bodenordnungsgebiet müssen die Stellplatzverpflichtungen in Gemeinschaftsanlagen erfüllt werden, weil der starke Verkehr bei dem geplanten Ausbau der Ahrensburger Straße es notwendig macht, die Zahl der Gehwegüberfahrten zu beschränken. Die genaue Lage der Gemeinschaftsanlagen wird im Umleitungsverfahren nach § 61 Bundesbaugesetz festgelegt.

Die Ahrensburger Straße (B 75) wird den künftigen Verkehrserfordernissen entsprechend nunmehr auf insgesamt 33,0 m Breite festgesetzt. Die Straße bei der Hopfenkarre bleibt unverändert.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Wandsbek, Jenfeld und Marienthal vom 21. Februar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 36).

IV

Das Plangebiet ist etwa 25 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 470 qm (davon neu etwa 1 600 qm), für öffentliche Grünflächen etwa 6 650 qm und als Wasserfläche etwa 850 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die Flächen für die Verbreiterung der Ahrensburger Straße sowie die Flächen für den Wandse-Grünzug durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beim Ausbau der Straße müssen 6 Wohnhäuser mit 23 Wohnungen und bei der Herrichtung der Grünfläche müssen mehrere ältere Schuppen und Garagen beseitigt werden. Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Ahrensburger Straße sowie durch die Herrichtung der öffentlichen Grünflächen 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.