

B e g r ü n d u n g

Eigentum der Plankamm...

# Archiv

I

Der Bebauungsplan Wandsbek 34 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Es handelt sich um eine vereinfachte Planänderung unter den Voraussetzungen des § 13 Absatz 1 BBauG. Der Plan hat daher nicht 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 größtenteils als Fläche für Arbeitsstätten aus. Westlich Puvogelstraße/ nördlich Fenglerstraße ist Wohnbaugebiet vorgesehen. Die Wandsbeker Zollstraße (B 75) ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

An der Wandsbeker Zollstraße sind ältere Wohngebäude zum Teil mit Einzelhandelsgeschäften vorhanden. An der Ecke Puvogelstraße/Fenglerstraße befinden sich ein dreigeschossiges und ein fünfgeschossiges älteres Wohngebäude. Die übrige Bebauung des Plangebiets ist ungeordnet. Sie besteht aus Behelfsheimen, Lagerräumen und älteren Gebäuden, die teils zu Bürozzwecken, sonst gewerblich genutzt werden. Der Plan umfaßt einen Teil des durch Gesetz vom 24. Februar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 38) festgestellten und nach § 173 Absatz 3 des Bundesbaugesetzes als Bebauungsplan fortgeltenden Durchführungsplans D 428. Dieser Plan sieht an der Wandsbeker Zollstraße vorwiegend Geschäftsgebiet vor. An der Puvogelstraße ist ein dreigeschossiges Wohngebäude mit einem eingeschossigen Ladenbau an der Fenglerstraße festgesetzt.

Im Rahmen eines Umlegungsverfahrens erwies es sich als notwendig, die bisherigen Festsetzungen unwesentlich zu ändern. Die an der Wandsbeker Zollstraße vorgesehenen dreigeschossigen Gebäude im westlichen und mittleren Teil sollen um 2,0 m bzw. um 9,0 m nach Osten erweitert und die östlich an die mittlere Gebäudegruppe anschließenden eingeschossigen Gebäude geringfügig nach Osten versetzt und nach Süden verlängert werden. Die dreigeschossige Bebauung im östlichen Teil soll etwas verkürzt und zur Einmündung der Puvogelstraße eingeschossig festgelegt werden. Bis auf das allgemeine Wohngebiet an der Puvogelstraße, in das das bisherige Ladengebiet an der Fenglerstraße einbezogen wurde, ist das Baugebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es erscheint städtebaulich vertretbar, für das bebaute Wohngebiet nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung höhere Nutzungswerte festzusetzen; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die geplante Verbreiterung der Wandsbeker Zollstraße, die Verlängerung der Fenglerstraße bis zur Effttingestraße und die Einbeziehung des nördlichen Teils des Dalmerkampfs in das Baugebiet wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Durch die Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Sie sind für die Nutzung der betroffenen und der benachbarten Grundstücke nur von unerheblicher Bedeutung, ermöglichen jedoch eine Bebauung des Blockinnern unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten sowie eine Neuordnung der im Plangebiet liegenden Grundstücke.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 17 350 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 160 qm (davon neu etwa 1 700 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen zum größeren Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Das Gebäude Wandsbeker Zollstraße 140/144 ist zwischenzeitlich abgebrochen worden. Von der geplanten Verbreiterung der Wandsbeker Zollstraße werden ein viergeschossiges Wohngebäude, ein zweigeschossiges Gebäude, vier eingeschossige Gebäude und ein Behelfsheim mit insgesamt zwanzig Wohnungen, zwei Läden, einer Gaststätte und einer Polsterei betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

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