

B e g r ü n d u n g

M. Feb. 1974 I

Archiv

Der Bebauungsplan Wandsbek 46 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 16. April 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 503) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt das Plangebiet überwiegend als gemischte Bauflächen dar. Entlang der Wandse, die als Wasserfläche dargestellt ist, sind Grünflächen gekennzeichnet.

III

Der Bebauungsplan Wandsbek 46 umfaßt Teilflächen des Durchführungsplans D 103 vom 5. Juli 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 372) und die Fläche des Bebauungsplans Wandsbek 39 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 102), die zum Teil geändert werden sollen.

Die Bebauung im Plangebiet besteht aus einigen neueren dreigeschossigen Wohngebäuden, einer neuen drei- bis siebengeschossigen gewerblichen Anlage an der Wandsbeker Königstraße, älteren ein- bis dreigeschossigen Gewerbegebäuden auf dem Flurstück 954 an der Litzowstraße, fünf weiteren über das Plangebiet verstreuten eingeschossigen Gewerbegebäuden, neun Behelfsheimen und einem siebengeschossigen Bunker an der Von-Hein-Straße. Die Gebäude auf den Flurstücken 937 und 938 an der Von-Hein-Straße sind zwischenzeitlich abgebrochen worden. Das Flurstück 955 ist Friedhof der Jüdischen Gemeinde Hamburg und steht unter Denkmalschutz.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Plangebiets neu zu ordnen, die Nutzung der Grundstücke neu festzulegen, das Maß der baulichen Nutzung teilweise zu erhöhen sowie Flächen für den Verkehr und Grünanlagen zu sichern.

Das im Bebauungsplan Wandsbek 39 ausgewiesene reine Wohngebiet wird in den Bebauungsplan Wandsbek 46 übernommen. Für das bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Flurstück 954 an der Litzowstraße ist in Anbetracht der günstigen Lage am Wandsegrünzug sowie in Anlehnung an das westlich ausgewiesene elfgeschossige Wohngebäude mit Staffelgeschoß nunmehr reines Wohngebiet mit einem differenzierten vier- bis achtgeschossigen Baukörper mit zusätzlichem Staffelgeschoß vorgesehen, der bei Beachtung der im § 2 des Plantextes enthaltenen Vorschrift um jeweils zwei weitere Vollgeschosse erhöht werden kann. Diese Ausweisung entspricht der zentrumsnahen und verkehrsgünstigen Belegenheit des Grundstücks.

Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet für die Fläche zwischen Von-Hein-Straße und Königsreihe wird im wesentlichen durch die vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäude mit Läden bestimmt. Mit Rücksicht auf die günstige Lage zum Bezirkszentrum am Wandsbeker Markt mit U-Bahn-Haltestelle und Bus-Bahnhof wird die Ausweisung für die Wohnzeilen im westlichen Planbereich von drei auf vier Geschosse erhöht. Die im Durchführungsplan D 103 ausgewiesene Stellgemeinschaftsfläche, die zum Teil selbständige Flurstücke erfaßt, wird nunmehr durch Tiefgaragen im Blockinneren ersetzt. Es erscheint städtebaulich vertretbar, für das überwiegend bebaute Gebiet nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) höhere Nutzungswerte festzusetzen. Die Flächen gehören zum überwiegend bebauten Kernbereich Wandsbeks. Ferner befinden sie sich in der Nähe eines großen und vielfältigen Arbeitsplatzangebots. Zudem grenzt das Gebiet unmittelbar an den Wandsegrünzug an, eine

IV

Das Plangebiet ist etwa 42 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 9 600 qm (davon neu etwa 3 550 qm), für neue Parkanlagen etwa 7 700 qm und für einen Friedhof etwa 4 900 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen und Parkanlagen - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Dabei sind ein Werkstattgebäude einer Tischlerei mit einem Behelfsheim, eine Garagenanlage, Herrichtungsräume einer Fischräucherei, Fabrikationsräume für Salat- und Mayonnaiseerzeugnisse, ein Verwaltungsgebäude sowie nicht mehr genutzte Kellerruinen zu beseitigen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünanlagen 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.

noch aufnahmefähige Volksschule befindet sich ebenfalls in unmittelbarer Nähe. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Für das Flurstück 924 an der Wandsbeker Königstraße wird dem neuen Bestand entsprechend Kerngebiet ausgewiesen. Das mit einem Hochbunker bebaute Flurstück 909 an der Von-Hein-Straße ist als Baugrundstück für den Gemeinbedarf - Zivilschutz - ausgewiesen.

Die Grünflächen an der Wandse sind für Erholungszwecke der Bewohner der umgebenden Wohnbebauung als Parkanlage festgesetzt. Diese Parkanlage ist zugleich Teilstück eines die Wandse begleitenden Grünzugs, der von Wandsbek nach Rahlstedt verläuft. Die ausgewiesene Parkanlage an der Litzowstraße/Ecke Kattunbleiche ist im Zusammenhang mit dem Friedhofsgelände zu sehen. Die jetzt dort vorhandenen Stellplätze bilden eine zwischenzeitliche Nutzung, die aufgegeben werden soll, wenn das Parkhaus an der Straße Hinterm Stern verwirklicht ist.

Die Erweiterung der Verkehrsflächen ist für die ausreichende Erschließung des Wandsbeker Kernbereichs zwischen Wandsbeker Königstraße und Wandsbeker Allee erforderlich. Die Begradigungen und Aufweitungen der Straßen Kattunbleiche und Hinterm Stern sind, wie im gesetzlichen Bebauungsplan Wandsbek 39 dargestellt, bereits realisiert. Die Königsreihe erhält eine Breite von 17,0 m. Hierin sind die Fahrbahnen, Bürgersteige und Parkbuchten enthalten. Die Verbreiterung der Wandsbeker Königstraße auf 20,0 m ist vorgesehen, um die zu erwartende Steigerung des Fahr- und Fußgängerverkehrs und öffentliche Parkspuren aufnehmen zu können. Die Heraufzonung und bauliche Erweiterung an der Südseite der Von-Hein-Straße macht es notwendig, die Straße auf 11,0 m zu verbreitern und durchgehend zu belassen. Hierdurch wird die im Durchführungsplan D 103 festgesetzte Grünfläche geringfügig verkleinert; die auf den Flurstücken 905, 906 und 950 ausgewiesene Kehre entfällt.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466).