

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wandsbek 50

I

v. 24. 10. 78

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1265) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2 a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Ahrensburger Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um die Voraussetzungen für den Bau von Eigenheimen zu schaffen. Durch den Bebau-

...

ungsplan werden Art und Maß der baulichen Nutzung auf den neu zu erschließenden Bauflächen festgesetzt und die erforderlichen Verkehrsflächen gesichert.

Damit wird im Bezirk Wandsbek eine der wenigen noch verfügbaren größeren Flächen innerhalb eines weitgehend mit Eigenheimen bebauten Gebiets, das von der Eichtalstraße bis jenseits des Holstenhofwegs reicht, überplant.

Das städtebauliche Konzept ist in einem Gutachterverfahren unter mehreren Architekten ermittelt worden. Der Bebauungsplan stellt im wesentlichen den Entwurf des ersten Preis-trägers dar.

Durch den Bebauungsplan Wandsbek 50 werden die Festsetzungen des Bebauungsplans Wandsbek 11 vom 22. Juni 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 145), der eine Fläche für eine Gärtnerei sowie Wohngebiete ausweist, geändert.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist zur Zeit Brachland. Es handelt sich dabei um Flächen einer ehemaligen Gärtnerei sowie um einige Einzelhausgrundstücke im südlichen Teil der Kurfürstenstraße. Im Bereich Ecke Ahrensburger Straße/Kurfürstenstraße stehen zwei- bis viergeschossige Wohngebäude, die im Erdgeschoß zum Teil kleinere Einzelhandelsgeschäfte sowie kleine Dienstleistungsbetriebe aufweisen. Die Grundstücke südlich davon sind mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut.

Für den größten Teil des Geländes zwischen der Luetkensallee und der Kurfürstenstraße wird reines Wohngebiet für maximal zweigeschossige geschlossene Bauweise mit höchstens zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Hierdurch wird das Wohngebiet den im Osten und Westen angrenzenden Einfamilienhausgebieten angepaßt. Es wird damit auch sichergestellt, daß bei der in verkehrsgünstiger Lage angestrebten Verdich-

tung der Einfamilienhauscharakter gewahrt bleibt. Die Gliederung des Neubaugebiets ergibt sich durch die Bildung einzelner Quartiere aus gegeneinander versetzten differenzierten Baukörpern. So entsteht eine Folge von Wohnhöfen, die das gesamte Baugebiet charakterisieren. Um innerhalb dieser Höfe verschiedene Arten des verdichteten Einfamilienhausbaus zu ermöglichen, sind einige Teilflächen eingeschossig und gegenüber den Höchstwerten in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) mit erhöhten Grund- und Geschoßflächenzahlen ausgewiesen. Eine Überschreitung nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung ist vertretbar, weil dadurch konzentriertere Flachbaugruppen entstehen können, die sich dann innerhalb des gesamten Wohngebiets von den überwiegend reihenhausartigen Bauzeilen räumlich absetzen, was der städtebaulichen Zielsetzung dieses Quartiergefüges entspricht. Durch diese bauformbedingte Überschreitung der höchstzulässigen Grund- und Geschoßflächenzahlen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Das Straßennetz ist ausreichend bemessen; die Kapazität der öffentlichen Verkehrsmittel steht der vorgenannten Erhöhung der Grund- und Geschoßflächenzahlen nicht entgegen. Sonstige öffentliche Belange stehen ebenfalls nicht entgegen.

Für das gesamte Neubaugebiet wird im Hinblick auf die verdichtete Bauweise über die Art der Beheizung in § 2 Nummer 1 Satz 1 aus lufthygienischen Gründen eine entsprechende Vorschrift getroffen; die im Satz 2 enthaltene Aussage über die Zulässigkeit von Kaminen wurde im Interesse der Bewohner aufgenommen.

In dem mit "A" gekennzeichneten Wohngebiet südlich der Ahrensburger Straße ist eine größere Fläche von jeglicher Bebauungsmöglichkeit freigehalten worden. Auf ihr soll ein für die Siedlung erforderlicher größerer Kinderspielplatz angelegt werden (vgl. § 2 Nummer 2); dabei sind der dort befindliche wertvolle Baumbestand und die Rhododendronstöcke, die in dieser Größe von außergewöhnlicher Seltenheit sind, zu erhalten. Dieser Bereich ist darüber hinaus im Zusammenhang mit dem nahe gelegenen Eich-

talpark zu sehen und stellt sowohl eine wertvolle Bereicherung des Straßenbilds als auch eine Schutzzone zwischen der Ahrensburger Straße und der neuen Wohnbebauung dar.

Im Randbereich der Ahrensburger Straße wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um außer dem Wohnen auch weitere Nutzungen zu ermöglichen. Die vorhandenen ein- bis zweigeschossigen Wohngebäude an der Kurfürstenstraße werden als Bestand für maximal zweigeschossige offene Bauweise in die Ausweisungen übernommen. Eine zusätzliche eingeschossige Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile in diesem Bereich wird durch die Ausweisung eines parallel zu den hinteren Grundstücksgrenzen geplanten öffentlichen Wohnwegs ermöglicht. Die Breite des Wohnwegs wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen von bisher 6,0 m und 7,5 m mit 5,0 m festgesetzt. Die Reduzierung hat allerdings zur Folge, daß die rückwärtigen Grundstücksflächen nicht mehr mit Kraftfahrzeugen zu erreichen sind, so daß für diese Flächen zwei gesonderte Stellplätze bestimmt werden mußten. Außerdem wurde für die unmittelbar an der Kurfürstenstraße liegenden bebauten Flurstücksteile die Festsetzung einer eingeschossigen Bauweise in die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise geändert, womit der bisherigen Ausweisung im Baustufenplan gefolgt und in stärkerem Maße auf den Bestand Rücksicht genommen wurde. Auch für die ein- und zweigeschossige Bebauung an der Kurfürstenstraße wird eine Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt, um den Einfamilienhauscharakter nicht zu gefährden.

Die Ahrensburger Straße wird ihrer übergeordneten Bedeutung entsprechend ausgebaut: der Straßenquerschnitt enthält neben einer vierspurigen Fahrbahn beidseitig Parkstreifen sowie Rad- und Gehwege. Geringfügige Flächenabtretungen an der Ziethenstraße und für zwei Eckabschrägungen im Einmündungsbereich der Luetkensallee und der Kurfürstenstraße in die Ahrensburger Straße werden erforderlich. Ein Ausbau der Ziethenstraße ist notwendig, um dem erhöhten Verkehrsaufkommen in

diesem Bereich Rechnung zu tragen; die Straßenbreite einschließlich Parkstreifen sowie beidseitiger Geh- und Radwege wird 20 m betragen. Die Luetkensallee und die Kurfürstenstraße werden dem Bestand entsprechend in die Planausweisungen übernommen.

Die innere Erschließung des Wohngebiets erfolgt über zwei Stichstraßen von der Luetkensallee und eine Stichstraße von der Kurfürstenstraße aus. Der neun Meter breite Straßenquerschnitt enthält beidseitige Gehwege. Darüber hinaus werden die Wendeplätze der beiden nördlichen Stichstraßen durch einen fünf Meter breiten Wohnweg verbunden, der nach Süden um ca. 50 m verlängert wird.

Für sämtliche Grundstücke kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nur über Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich in die Erschließungsstraßen geschaffen werden. Die genaue Lage und die Größe dieser Gemeinschaftsanlagen werden bei der Realisierung von Bauvorhaben über das Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Straßenführung der inneren Erschließung ist an einigen Stellen schräg abgelenkt, um das Straßenbild vielseitiger zu gestalten und die Geschwindigkeit der Kraftfahrzeuge zu reduzieren. Die Knickbereiche sind zum Teil als bepflanzte Mittelinseln vorgesehen. Dadurch werden dort die Übergänge von Wohnwegen gekennzeichnet. Der Hauptfußweg im westlichen Bereich erstreckt sich von Norden nach Süden und stellt somit eine durchgehende Gehwegverbindung im gesamten Wohngebiet her.

Die privaten Stellplätze sind im wesentlichen jedem Baugrundstück gesondert zugeordnet worden. Die Anfahrbarkeit erfolgt innerhalb der Quartiere über private Zuwegungen. Darüber hinaus befinden sich Garagen bzw. Stellplätze in den Randbereichen der Straßen. Die notwendigen Stellplätze für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile an der Kurfürstenstraße sind an den Wendeplätzen der beiden nördlichen Stichstraßen als "Flächen-

für Stellplätze" festgesetzt worden. Die öffentlichen Stellplätze sind überwiegend im Bereich der inneren Erschließung und zum Teil an der Luetkensallee und der Ziethenstraße vorgesehen.

Durch topographische Gegebenheiten bedingt muß ein Teil des Plangebiets zur Luetkensallee hin entwässert werden. Zur Sicherung der erforderlichen Sielleitungen wird ein Leitungsrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3).

IV

Das Plangebiet ist etwa 78 800 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 300 m² (davon neu etwa 8 200 m²) benötigt.

Für die Realisierung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen - benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.