

B e g r ü n d u n g

# Archiv

8.2.1971

I

Der Bebauungsplan Eidelstedt 8 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 1. April 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 393) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz 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 überwiegend als Wohnbaugesbiet aus. Die von Altona nach Kaltenkirchen führende Eisenbahnlinie ist als Schienenweg gekennzeichnet und zwischen Niekampsweg und Pinneberger Chaussee in zwei Schienenwege aufgespalten. Zwischen den beiden Schienenwegen befindet sich eine kleine Fläche für Arbeitsstätten. Die Pinneberger Chaussee ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

An der Pinneberger Chaussee und an der Lohkampstraße befinden sich ein- bis dreigeschossige Neubauten mit erdgeschossigen Läden sowie Gebäude aus der Zeit vor dem zweiten Weltkrieg, die überwiegend gewerblich genutzt werden. Entlang der Elbgaustraße und des Niekampsweges sind ein- und zweigeschossige ältere Wohnhäuser in offener Bauweise, die teilweise für gewerbliche Zwecke oder als Läden genutzt werden, vorhanden, desgleichen an den Straßen Ekenknick und Lohwurt, jedoch aus der Zeit vor und nach dem zweiten Weltkrieg. Die vorhandene Schule zwischen Ekenknick und Elbgaustraße ist ein Behelfsbau aus den ersten Nachkriegsjahren mit einer abseits vom Schulkomplex stehenden Turnhalle. Am Eidelstedter Platz sind in letzter Zeit neue Geschäftshäuser mit erdgeschossigen Läden entstanden.

Der Bebauungsplan umfaßt den nördlichen Teil des geplanten Ortszentrums von Eidelstedt. Er wurde aufgestellt, um die Geschäftsentwicklung, die sich in den letzten Jahren im Bereich des Eidelstedter Platzes vollzogen hat, zu ordnen und durch einen weiteren Geschäftsflächenausbau das Zentrum Eidelstedt zum Entlastungszentrum von überörtlicher Bedeutung auszubauen; außerdem sollen die Bebauung der anschließenden Wohngebiete, die Bebauung und Aufschließung anschließender kleinerer Gewerbegebiete für Nahversorgung geregelt und die Flächen für den Gemeinbedarf gesichert werden. Zusammen mit den im südlich angrenzenden Bebauungsplan Eidelstedt 9 ausgewiesenen neuen Geschäftsbauten wird durch diese Zielsetzung die Möglichkeit zur Bildung eines dem Bevölkerungszuwachs im Stadtteil Eidelstedt entsprechenden Orts- und Einkaufszentrums gegeben.

Der im Bebauungsplangebiet Eidelstedt 8 enthaltene Teil dieses Eidelstedter Ortszentrums liegt beiderseits der Lohkampstraße, am Eidelstedter Platz sowie zwischen Ekenknick und Elbgaustraße. Dieses Gebiet ist als Kerngebiet ausgewiesen und als Fußgängereinkaufszentrum geplant. Aus diesem Grunde werden die Lohkampstraße und die Elbgaustraße im Bereich des Kerngebiets als Fahrstraße aufgehoben und nur noch dem Fußgängerverkehr gewidmet. Entlang dieser Fußwegverbindungen werden ein- bis achtgeschossige Geschäftsbauten ausgewiesen und der Bestand dieses Gebiets teilweise in den Bebauungsplan übernommen. Wegen vorhandener Versorgungsleitungen, die durch ein Leitungsrecht gesichert werden, ist die zweigeschossige Geschäftsbebauung zwischen Ekenknick und Lohwurt zurückgesetzt worden. Das zweite Vollgeschoß wird durchgehend als Stellplatzanlage hergerichtet. Um den Freiraum zu gestalten und das Straßenbild aufzulockern, sind Auskragungen ausgewiesen worden. Ferner sollen auf den aufzuhebenden Straßenflächen in geeigneter Form kleine Ladenpavillons und Kioske angeordnet werden. Der neu dem Fußgängerverkehr gewidmete Teil der Elbgaustraße zwischen Wischhofsweg und Kieler Straße soll durch ein sechsgeschossiges Geschäftsgebäude mit Arkaden seinen Akzent erhalten und

gleichzeitig den Freiraum um die südliche Baumgruppe auf dem Flurstück 1473, außerhalb des Plangebiets, östlich der Elbgaustraße, zu einem Platz abschließen. Die weitere angrenzende Bebauung ist als Kerngebiet für eine ein- bis dreigeschossige Bebauung bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Eidelstedt 9 als zweigeschossige Ladenbebauung ausgewiesen. Auch auf dem aufzuhebenden Teil der Elbgaustraße sollen Kioske und Pavillons aufgestellt werden. Um eine breite Fußgängerpassage zu erreichen, werden die Arkaden mit einem Gehrecht belastet.

4/ Für den Ortskern soll ein einheitliches und geschlossenes architektonisches Straßenbild erreicht werden. Deshalb wird für das Kerngebiet eine Dachneigung von maximal sechs Grad festgesetzt. Im Hinblick auf den reinen Fußgängerverkehr im Ortskernbereich sind im mehrgeschossigen Kerngebiet ab zweitem bzw. bei der im zweiten Vollgeschoß festgesetzten Garagennutzung ab drittem Vollgeschoß Wohnungen allgemein zulässig.

5/ Im Wohngebiet wurde der Bestand, je nach Lage und entsprechendem Erhaltungszustand der Gebäude, weitgehend in den Bebauungsplan übernommen. Um den Wohngebieten trotz der Nähe zum Zentrum die notwendige Wohnruhe zu sichern, werden die in Wohngebieten möglichen Ausnahmen entsprechend § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung weitgehend ausgeschlossen. Für den Bereich der Flurstücke 1585 und 1586 wurde auf den Ausschluß der Ausnahmen nach § 1 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung verzichtet, da auf dem Flurstück 1586 eine gewerbliche Nutzung vorhanden ist. Es soll damit auch erreicht werden, daß die Geschäftsinteressen sich auf das eigentliche Zentrumsgebiet konzentrieren und dieses somit gestärkt wird.

6/ Die zu einem Ortszentrum gehörenden Gewerbebetriebe, die überwiegend den Bedürfnissen der benachbarten Wohngebiete dienen sollen, werden im südlichen Teil des Geltungsbereichs am Niekampsweg - Elbgaustraße ausgewiesen. Dieses Gebiet ist wegen seiner Lage und seines gemischt genutzten Baubestandes dafür besonders geeignet. Da in diesen der Nahversorgung dienenden Gewerbebetrieben möglichst kleine Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, ist die Errichtung von Lagerhäusern und Lagerplätzen unzulässig.

Für den nordwestlichen Teil des Bezirksamtsbereichs Eimsbüttel wird unter Einbeziehung der vorhandenen Turnhalle an der Straße Lohwurt eine Sonderschule eingerichtet. Im Kerngebiet des Ortszentrums soll an geeigneter Stelle eine öffentliche Bücherhalle ihren Platz finden.

Zur verkehrsmäßigen Erschließung des Ortskerns Eidelstedt wird das vorhandene Straßennetz grundlegend geändert. Um ein gefahrloses Einkaufen im neuen Einkaufszentrum Eidelstedt zu gewährleisten, wird die Elbgaustraße zwischen Wischhofsweg und Kieler Straße sowie die Lohkampstraße zwischen Bahnanlagen und der Pinneberger Chaussee als Fahrstraße aufgehoben. Zwischen diesen aufzuhebenden Fahrstraßen wird eine weitere Fußwegverbindung angeordnet, so daß bis zum Ladenzentrum südlich der Elbgaustraße Fußwegverbindungen bestehen. Als Ersatz für die Elbgaustraße als Durchgangsstraße wird eine neue Verbindungsstraße vom Niekampsweg/Elbgaustraße über den Drieschweg zur Kieler Straße geschaffen. Im Hinblick auf die Aufhebung eines Teils der Lohkampstraße soll der Fahrverkehr aus Richtung Nord - Eidelstedt und Halstenbek durch den Niekampsweg zur neuen Elbgaustraße als südliche Verbindung des geplanten Einkaufszentrums an die Kieler Straße geleitet werden. Wegen dieser Maßnahmen und der Anordnung von Parktaschen, die im Hinblick auf die westlich angrenzende Wohnbebauung notwendig ist, ist der Ausbau des Niekampsweges erforderlich. Für diese Straße müssen daher Ausbaubreiten zwischen 16,0 und 20,0 m vorgesehen werden. Die Verlängerung der Straße Lohwurt, Verbindung der Straßen Lohwurt und Ekenknick sowie deren Verbindung an die Elbgaustraße - Wischhofsweg stellt ein zusammenhängendes Wegenetz der äußeren Erschließung dar. Um eine Störung des Fußgängerverkehrs zu vermeiden bzw. auf ein Minimum zu reduzieren und ein gutes Funktionieren der Anlieferung von Waren zu gewährleisten, erfolgt die Belieferung für den südwestlich der Lohkampstraße geplanten Teil des Kerngebiets über die Straße Lohwurt und die neue Verbindungsstraße zwischen Lohwurt und Ekenknick sowie für den zwischen Ekenknick, Eidelstedter Platz und der Elbgaustraße ausgewiesenen Teil über gemeinsame Innenhöfe vom Eidelstedter Platz bzw. für den westlich der vorgesehenen Gehverbindung geplanten Teil von der Straße

Eckenknick her. Für den zwischen der Pinneberger Chaussee und der Lohkampstraße ausgewiesenen Teil des Kerngebiets soll die Belieferung mittels an der Pinneberger Chaussee vorgesehener Ladezonen als auch durch die im Plan ausgewiesenen Garagen unter Erdgleiche vorgenommen werden. Gehwegüberfahrten können wegen starker Verkehrsbelastung der Pinneberger Chaussee - Eidelstedter Platz und des Stauraums der Straßen südöstlich des Flurstücks 1537 in diesem Straßenabschnitt mit Ausnahme des Flurstücks 1519 für die Innenhofbelieferung nicht zugelassen werden. Auf Grund dieser tiefbautechnischen Maßnahmen ist für die Pinneberger Chaussee Flurstück 1533, 1536 bis 1540 und 654/7 der Gemarkung Eidelstedt, für den Eidelstedter Platz Flurstücke 1515 bis 1519, 1521 bis 1523 und 3409 der Gemarkung Eidelstedt jeweils ein Geh- und Fahrrecht für den Anschluß der betroffenen Flurstücke festgesetzt worden. Gleichzeitig mit den Geh- und Fahrrechten sind Stellplatzanlagen ausgewiesen, die den einzelnen Gebieten zugeordnet sind. Da auf den zusammengehörenden Flächen nicht alle Stellplatzverpflichtungen durch erdgeschossige Anlagen erfüllt werden können, sind Garagen unter Erdgleiche angeordnet worden. Da diese Flächen auch der Anlieferung dienen können, sind sie als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.

Die im Norden des Plangebiets ausgewiesene Bahnlinie der Eisenbahngesellschaft Altona - Kaltenkirchen - Neumünster soll als Schnellbahnlinie kreuzungsfrei ausgebaut werden. Für den im Einschnitt liegenden Bahnkörper werden Verbreiterungen vorgesehen. Die Lohkampstraße und Pinneberger Chaussee werden über den Bahnkörper überführt.

An der Pinneberger Chaussee soll ein neuer Bahnhof mit nördlich vorgelagertem Bahnhofsvorplatz entstehen.

Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt gemäß § 14 Absatz 3 des Landeseisenbahngesetzes (LEG) vom 4. November 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Entschädigungen bestimmen sich nach den §§ 40 und 41 Bundesbaugesetz.

IV

Das Plangebiet ist etwa 122 900 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 27 630 qm (davon neu etwa 10 830 qm), für eine Schule etwa 13 800 qm (davon neu etwa 9 630 qm), für Bahnanlagen etwa 15 540 qm (davon neu etwa 11 780 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen, Schule - noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut.

Die Straßenverkehrsflächen sind mit einem eingeschossigen Altbau im Verlauf des erweiterten Ekenknicks, zwei zweigeschossigen und einem eingeschossigen gewerblich genutzten Gebäude in Verbreiterung der Pinneberger Chaussee, einem zwei- und dreigeschossigen Wohngebäude im Verlauf des geplanten Fußweges entlang der Bahnanlagen sowie einem Schrottplatz mit zwei Behelfsbauten am Niekampsweg bebaut. Die restlichen Flächen sind unbebaut. Auf der Fläche für die Sonderschule stehen außer einem eingeschossigen gewerblich genutzten Gebäude noch fünf zweigeschossige und ein eingeschossiges Wohngebäude sowie ein Behelfsheim.

Außer den Kosten für den Grundstücksankauf und für die Substanzbeseitigung werden weitere Kosten durch den Straßenbau sowie den Bau der Schule entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Enteignungen für die oberirdischen Bahnanlagen bestimmen sich nach § 17 LEG in Verbindung mit dem Hamburgischen Enteignungsgesetz vom 14. Juni 1963 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77). 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.