

**Archiv**

I

14. 9. 1970

Der Bebauungsplan Eidelstedt 9 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - 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 (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 überwiegend als Wohnbaugebiet aus. An der Mühlenau sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Die Kieler Straße und die neu ausgewiesene Straße, die das Plangebiet von Westen nach Osten durchzieht, sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben.

III

Im nördlichen Teil des Geltungsbereiches des Plans sind an der Elbgaustraße, Kieler Straße und am Wischhofsweg ein- und zweigeschossige Wohnhäuser, teils mit Läden im Erdgeschoß und teils mit gewerblicher Nutzung auf den rückwärtigen Grundstücken beziehungsweise Grundstücksteilen, aus der Zeit vor dem ersten Weltkrieg vorhanden. In der Mitte dieses Gebietes befinden sich nördlich der neu angelegten Straße Drieschweg ein Gartenbaubetrieb und landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im südlichen Teil des Plangebiets befindet sich an der Kieler Straße eine mehrgeschossige Wohnhausbebauung mit erdgeschossigen Läden in geschlossener Bauweise aus der Nachkriegszeit. Am Kapitelbuschweg, Mühlenauweg und Wischhofsweg sind mehrere zwei- bis viergeschossige

Neubauten und drei neugeschossige Punkthäuser vorhanden. Entlang der Reichsbahnstraße sind ein- und zweigeschossige Wohnhäuser, teilweise mit gewerblicher Nutzung, desgleichen am Kapitelbuschweg, vorhanden. Auf dem Flurstück 1339 am Furtweg - Mühlengraben ist ein Gartenbaubetrieb ansässig. Auf dem Flurstück 1349 am Kapitelbuschweg befindet sich ein öffentlicher Kinderspielplatz. Die Mühlengraben, teilweise reguliert, durchfließt vom Furtweg zur Kieler Straße dieses Gebiet.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Geschäftsentwicklung, die sich in den letzten Jahren im Bereich des Eidelstedter Platzes vollzogen hat, zu ordnen und um einen weiteren Geschäftsflächenausbau zu ermöglichen. Der Bebauungsplan umfaßt an der Elbgaustraße den südlichen Teil des geplanten Ortszentrums von Eidelstedt. Zusammen mit den im nördlich angrenzenden Bebauungsplan ausgewiesenen neuen Geschäftsbauten wird durch diese Zielsetzung die Möglichkeit zur Bildung eines dem Bevölkerungszuwachs im Stadtteil Eidelstedt entsprechenden Orts- und Einkaufszentrums geschaffen. Unter Berücksichtigung vorhandener Baumgruppen wird auf der Südseite der für den Fahrverkehr aufzuhebenden Elbgaustraße ein zweigeschossiges Ladengebiet angeordnet, das seinen Abschluß an der Kieler Straße, am Wischhofsweg und an der Nord-Süd-Fußgängerverbindung bis zur neuen Belieferungs- und Erschließungsstraße findet. In diesem Gebiet sind auch Warenhäuser zulässig. Für die Angabe der Geschosßzahl des Ladengebiets gelten die im Bebauungsplan angegebenen Höhenpunkte der Elbgaustraße mit + 20,5 und 21,0 über Normalnull (NN). Um für den Ortskern und das Ladengebiet ein einheitliches und geschlossenes architektonisches Straßenbild zu erhalten, wurde für das Ladengebiet eine Dachneigung von maximal sechs Grad festgesetzt.

Sowohl zur Abrundung der vorhandenen und im Bebauungsplan ausgewiesenen Wohnhausbebauung am Wischhofsweg - Wiebelstraße, als auch wegen der Nähe zum Ortszentrum, wird zwischen dem Ladengebiet und dem Drieschweg eine Gruppe von mehrgeschossigen

Hochhäusern ausgewiesen. Unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Gebäude und der Nutzung der Grundstücke sind im südlichen Abschnitt der Kieler Straße als auch am Kapitelbuschweg allgemeine oder reine Wohngebiete ausgewiesen.

Um diesen Wohngebieten trotz der Nähe zum Zentrum eine notwendige Wohnruhe zu sichern, werden die in Wohngebieten möglichen Ausnahmen entsprechend § 1 Absatz 4 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Es soll damit auch erreicht werden, daß sich die Geschäftsinteressen auf das eigentliche Zentrumsgelände konzentrieren und dieses dadurch gestärkt wird.

An der Kieler Straße und an der Reichsbahnstraße sind Gewerbegebiete für die gewerbliche Nahversorgung der umliegenden Baugebiete vorgesehen. Diese Gebiete eignen sich besonders für eine gewerbliche Ausweisung, da die Grundstücke ohnehin gemischt genutzt werden. Da in diesen der Nahversorgung dienenden Gewerbegebieten möglichst kleine Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen, ist die Errichtung von Lagerhäusern und Lagerplätzen unzulässig.

Entlang der Mühlenau sind Grünflächen vorgesehen, die die Grünverbindung von der Kieler Straße zum Bahnhof Eidelstedt bilden. Diese Grünflächen sollen als Parkanlage mit einem neuen öffentlichen Kinderspielplatz hergerichtet werden. Dieser ist als Ersatz für den am Kapitelbuschweg durch das Gewerbegebiet überplanten Kinderspielplatz gedacht. Um der Bevölkerung der Wohngebiete außerhalb des Plangebiets die Möglichkeit einer gefahrlosen Fußwegverbindung zum Landegebiet und zum Ortszentrum zu geben, soll innerhalb der Parkanlage eine Nord-Süd-Wegeverbindung geschaffen werden. Ebenso ist ein Anschluß an den Mühlenauweg vorgesehen.

Die Wasserflächen sind nach dem Bestand ausgewiesen. Im Bebauungsplan ist als unverbindliche Vormerkung die vorgesehene Mühlenau-Regulierung eingetragen. Änderungen der vorhandenen

Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335). 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 dem Wischhofsweg und der Kieler Straße als Fahrstraße aufgehoben. Dieser Straßenabschnitt dient in Zukunft nur dem Fußgängerverkehr. Der Durchgangsverkehr wird über eine neue, in west-östlicher Richtung das Plangebiet kreuzende Verkehrsstraße (Drieschweg) geleitet, die der Ausweisung im Aufbauplan 1960 entspricht. Sie erhält überörtliche Bedeutung, da sie einerseits über die Kieler Straße an die Bundesautobahn Hamburg-Flensburg herangeführt wird und andererseits eine wichtige Verkehrsverbindung zwischen den Stadtteilen Lurup, Eidelstedt und Lokstedt darstellt. Für den Ausbau dieses Straßenzuges ist daher eine Breite von 25,0 m, im Stauraum der Kreuzung Drieschweg/Wiebelstraße von 32,0 m erforderlich. Aus Gründen der Verkehrssicherheit werden am Drieschweg die Gehwegüberfahrten weitgehend ausgeschlossen. Der Durchgangsverkehr der Reichsbahnstraße soll über die Wiebelstraße und den Drieschweg zur Kieler Straße geleitet werden. Der Wischhofsweg wird zwischen Drieschweg und Thormannstieg für den Fahrverkehr aufgehoben.

Wegen der Aufhebung des nördlichen Teils der Elbgaustraße für den Fahrverkehr wird für das Ladengebiet eine neue Anlieferstraße mit Parktaschen angeordnet. Die Anlieferung erfolgt über die ausgewiesenen Stellplatzanlagen mit dafür besonders hergerichteten Entladezonen. Für die Abwicklung des künftigen Anlieferverkehrs ist vorgesehen, daß eine Durchfahrt durch die ausgewiesene Garagenanlage möglich ist, so daß die zu beiden Seiten liegenden Stellplätze miteinander verbunden werden können. Die ausgewiesene Garage dient dem Bedarf der gemäß § 2 der Verordnung über Garagen und Einstellplätze (Reichsgaragenordnung - RGaO -) vom 17. Februar 1939 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts II 21302-k) erforderlichen Stellplätze für das bestimmte Ladengebiet sowie für den Besucherverkehr des Ortszentrums. Entlang einer von Norden nach Süden verlaufenden Fußwegverbindung wurden Läden

angeordnet, die gleichzeitig Hochgaragen und Anlieferverkehr verdecken sollen. Mit dieser Fußwegverbindung sollen die Wohngebiete ihren direkten Zugang zum Einkaufszentrum erhalten.

Die Kieler Straße wird im Bebauungsplangebiet im Mittel auf 25,0 m mit seitlichen Standspuren ausgebaut. Für das Gewerbegebiet ist der Ausbau des Kapitelbuschweges mit seitlicher Standspur auf 15,0 m erforderlich. Die Stellplatzanlagen sind den einzelnen Gebieten zugeordnet. Für die an der Wendrichstraße belegenen Wohnhäuser ist eine Stellplatzanlage am Mühlenuweg vorgesehen. Um eine Fülle von Gehwegüberfahrten zu den Stellplatzanlagen zu vermeiden, ist für die Kieler Straße, Flurstücke 1348, 3263, 1350, 1354, 3047, 1355 und 1356 der Gemarkung Eidelstedt ein Geh- und Fahrrecht für den Anschluß der betreffenden Flurstücke festgesetzt worden. Hierbei wurde die vorhandene Durchfahrt auf dem Flurstück 1355 berücksichtigt, da diese die letzte der vorhandenen Durchfahrten in diesem Baugebiet ist.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 204 950 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 46 360 qm (davon neu etwa 15 660 qm) für neue Grünflächen etwa 11 000 qm und für Wasserflächen 3 130 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen Teile der für Straßenzwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind zum Teil bebaut. Beim Ausbau der Kieler Straße müssen fünf eingeschossige, fünf zweigeschossige Gebäude mit acht Läden und zweiundzwanzig Wohnungen sowie für den Ausbau der neuen Erschließungsstraße und des Kapitelbuschweges ein eingeschossiges, ein dreigeschossiges Gebäude, eine Veranda eines zweigeschossigen Gebäudes und ein Behelfsheim beseitigt werden. Betroffen sind ein Speditionsbetrieb und fünf Wohnungen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der beiderseits des öffentlichen Fußweges zwischen der neuen Erschließungsstraße und der Elbgaustraße ausgewiesenen Ladenbebauung entstehen für die Anlegung des Weges anteilige Kosten für die Beseitigung von zwei zweigeschossigen Gebäuden mit acht Wohnungen, einem geräumten Möbellager in Behelfsbauweise sowie drei Treibhäusern. Die Kosten werden in einem voraussichtlichen Erschließungsbescheidverfahren von dem künftigen Bauherrn übernommen.

Weitere Kosten entstehen durch den Bau der Straßen, die Herrichtung der Grünflächen und die Verlegung des Wasserlaufes.

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 die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). 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.