

25.6.1973

Arbeits

I

Der Bebauungsplan Eimsbüttel 27 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. März 1972 (Amtlicher Anzeiger Seite 382) 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 465) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Im mittleren Teil des Plangebiets sind Grünflächen und Außengebiete dargestellt. Die Kieler Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Im Norden des Plangebiets, vorwiegend an der Kieler Straße, werden die Grundstücke gewerblich durch Tankstellen und ein Abbruchunternehmen genutzt.

Im übrigen Plangebiet sind überwiegend vier- und fünfgeschossige Wohngebäude, teilweise mit Läden, Gaststätten oder Handwerksbetrieben in den Erdgeschossen, vorhanden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen sowie Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Durch den Bebauungsplan wird der durch Gesetz vom 14. Januar 1966 festgestellte Bebauungsplan Eimsbüttel 1 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 26) geändert, der im nördlichen Teil des Plangebiets an der Kieler Straße Gewerbegebiet vorsah. Diese Ausweisung soll in Kerngebiet umgewandelt werden, um Bauabsichten auf einer größeren Fläche in dem Gebiet Rechnung zu tragen.

Für diese Flächen wurde eine viergeschossige Nutzung bei einer Grundflächenzahl von 0,7 und Geschoßflächenzahl von 1,6 sowie für einen anderen Teil des Kerngebiets eine viergeschossige Nutzung mit einem integrierten siebengeschossigen Baukörper mit einer festgesetzten Grundfläche der baulichen Anlagen von 2 800 qm und einer Geschoßfläche von 11 000 qm festgesetzt. Eine Erhöhung des siebengeschossigen Baukörpers um drei Geschosse ist möglich, wenn sichergestellt ist, daß keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintreten wird.

Für die vorhandene Wohnbebauung an den Straßen Alter Weg, Högenstraße, Rellinger Straße und Kieler Straße nördlich Armbruststraße wurden entsprechend dem Bestand allgemeine und reine Wohngebiete geschlossener Bauweise für zwei- und viergeschossige Nutzungen festgesetzt.

Südlich des Kerngebiets an der Kieler Straße ist ein Kindertagesheim der Freien und Hansestadt Hamburg vorgesehen. Dieses Kindertagesheim wird ^{gegen} die Lärm- und Geruchsbelästigungen, die von dem Kraftfahrzeugverkehr auf der Kieler Straße ausgehen, durch einen bepflanzten Wall abgeschirmt werden. Die Zuwegung erfolgt von der Methfesselstraße aus.

Südlich des Kindertagesheims ist eine Fläche für eine Parkanlage ausgewiesen. Innerhalb der Parkanlage soll ein Spielplatz für die Kinder aus dem dichtbebauten westlichen Teil Eimsbüttels eingerichtet werden.

In Verlängerung der Methfesselstraße zwischen Kindertagesheim und Parkanlage ist ein 5 m breiter Fußweg geplant. Über diesen Fußweg, einen Fußgängerüberweg an der Kieler Straße und die Torstraße kann die Parkanlage am Ziegelteich (westlich des Plangebiets) erreicht werden.

Wegen des Anliegerverkehrs aus den im Kerngebiet geplanten Dienstleistungsbetrieben muß die Kieler Straße um einen Ausfädelungsfahrestreifen und einen Streifen für öffentliche Stellplätze verbreitert werden. Nördlich daran anschließend ist die Kieler Straße um eine Linksabbiegespur für den in die Wolffstraße gerichteten Verkehr zu verbreitern. Diese Verbreiterung ist im

Interesse einer ungestörten zügigen Verkehrsabwicklung auch im Zusammenhang mit der geplanten Verdichtung des in der "Stellinger Linse" bereits vorhandenen Wohngebiets unvermeidlich, da die Zufahrt zur "Stellinger Linse" nur über die Wolffstraße erfolgen kann.

Armbruststraße und Alter Weg werden in Kehren vor der Kieler Straße enden, nur die Fußgängerverbindungen bleiben erhalten.

Die Ausgewiesene Nutzung im Wohngebiet überschreitet die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) festgelegten Höchstwerte. Im Hinblick auf die günstige Lage dieses Gebietes ist es städtebaulich vertretbar, von diesen Werten gemäß § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung abzuweichen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 79 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 100 qm (davon neu etwa 2 100 qm), für ein Kindertagesheim neu etwa 4 350 qm und für Grünflächen neu etwa 3 250 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch die Aufstellung von Pavillons auf der Fläche für das Kindertagesheim, durch die Herrichtung der Parkanlage sowie durch den Straßenbau 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.