

21. Mai 1980

Freie und Hansestadt Hamburg,  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8  
Ruf 35 10 71

Begründung

Archiv

zum Bebauungsplan Eimsbüttel 29 / Stellingen 57

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nummer E 1/78 vom 14. Februar 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 321) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. Januar 1979 und 20. März 1979 (Amtlicher Anzeiger Seiten 101 und 497) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Bauspielfeldes und für den Bau eines Abspannwerkes der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG zu schaffen, sowie Flächen für die Realisierung des Straßenausbaues zu sichern. Darüber hinaus werden für die Baugebiete die höchstzulässigen Maße der baulichen Nutzung festgesetzt.

#### 4. Angaben zum Bestand

Auf den Baugrundstücken an der Tiedemannstraße stehen neben zwei-, drei- und viergeschossigen Wohngebäuden ein- und zweigeschossige gewerblich genutzte Gebäude mit Betrieben folgender Branchen: Einspritztechnik, Getränkegroßhandlung, Pumpenherstellung und Autoreparatur. Die Baugrundstücke an der Kieler Straße und Alter Weg sind mit einer Heimwerkerverkaufshalle, zwei Tischlereien, Maschinen- sowie Metallbauunternehmen besetzt. Einige zweigeschossige Wohngebäude werden zum geringen Teil auch für Büro Zwecke in Anspruch genommen. Das Baugrundstück an der Tiedemannstraße / Högenstraße und Langenfelder Damm ist mit einer eingeschossigen Lagerhalle bebaut. Die Baulichkeiten sind unterschiedlichen Alters, zum Teil um die Jahrhundertwende und zum Teil nach 1950 erstellt. Das geräumte Grundstück an der Ecke Alter Weg / Högenstraße wird in einem Teilbereich bereits als Kinderspielplatz genutzt.

Die Tiedemannstraße, die Högenstraße sowie die Straße Alter Weg sind noch nicht endgültig ausgebaut.

#### 5. Planinhalt

An der Tiedemannstraße und an der Högenstraße ist unter Berücksichtigung des Bestands Mischgebiet für eine viergeschossige Nutzung in geschlossener Bauweise festgesetzt worden. Diese Ausweisung entspricht der dort vorhandenen engen räumlichen Verflechtung von Wohngebäuden und Gewerbebetrieben. Auf den restlichen Baugrundstücken an der Tiedemannstraße und an der Straße Alter Weg wird entsprechend der vorhandenen Nutzung zweigeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Die in den Misch- und Gewerbegebieten vorhandene Bausubstanz wird durch die Baugrenzen weitgehend in ihrem Bestand gesichert. Hierfür wurden im wesentlichen die Flächenausweisungen des Bebauungsplans Eimsbüttel 14 vom 28. März 1967 in den Plan übernommen. Für das Mischgebiet und das Gewerbegebiet wurden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung jeweils zulässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung festgesetzt. Einer während der

öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregung, die Grund- und Geschößflächenzahlen für das im Mischgebiet liegende Flurstück 1659 zu erhöhen, konnte nicht gefolgt werden, da die Überschreitung der Höchstwerte der Baunutzungsverordnung städtebaulich nicht gerechtfertigt ist.

Um den steigenden Energiebedarfsansprüchen aus den umliegenden Baugebieten Rechnung zu tragen, werden das den Hamburgischen Electricitäts-Werke AG - HEW - gehörende Flurstück 1538 der Gemarkung Stellungen sowie ein Teilstück der Högenstraße als Versorgungsfläche festgesetzt, um darauf ein Abspannwerk errichten zu können. Die Traufhöhe für das Abspannwerk wurde entsprechend den betrieblichen Erfordernissen auf 9 m (32,3 m über Normalnull) begrenzt. Zu den westlich und nordwestlich anschließenden Baugrundstücken sollen in den Grenzabstandsflächen Anpflanzungen vorgenommen werden.

Die Tiedemannstraße, die Högenstraße und die Straße Alter Weg müssen verbreitert und zum Teil begradigt werden. Für die Straße Alter Weg ist ein Wendeplatz vor der Kieler Straße vorgesehen, um die durch Verkehr stark belastete Kieler Straße als Teilstück der Bundesstraßen B 4 und B 5 weitgehend von einmündendem Verkehr freizuhalten. Auch durch den Ausschluß von Gehwegüberfahrten soll erreicht werden, daß der Durchgangsverkehr auf der Kieler Straße möglichst wenig beeinträchtigt wird. Der Anschluß der Grundstücke an der Kieler Straße erfolgt in der Tiedemannstraße und im Alten Weg.

Der Einmündungsbereich der Högenstraße in den Langenfelder Damm ist den heutigen Erfordernissen des Verkehrs angepaßt. Der Ausschluß von Gehwegüberfahrten am Langenfelder Damm sowie an der Högenstraße dient der Aufrechterhaltung des fließenden Verkehrs auf dem Langenfelder Damm. Der Anschluß des Grundstücks der HEW erfolgt an der Tiedemannstraße. Von dem Ausschluß der Gehwegüberfahrten am Langenfelder Damm werden jedoch Ausnahmen regelmäßig und ausschließlich dann vorgesehen, wenn seitens der HEW Transformatoren vom und zum Abspannwerk zu transportieren sind.

Die Tiedemannstraße und die Högenstraße werden unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen an den fließenden und ruhenden Verkehr sowie der vorhandenen Bäume in unterschiedlichen Straßenbreiten festgesetzt. Es wird ein Ausbau mit zwei Fahrspuren und in einigen Straßenabschnitten Parkbuchten sowie Gehwegen an beiden Straßenseiten durchgeführt. Im nördlichen Abschnitt der Högenstraße wird an der Westseite auf den Ausbau einer Parkbucht verzichtet, so daß die vorhandenen privaten Stellplätze an der Ostseite vor dem Gebäude Tiedemannstraße 1 - 3 vorerst erhalten bleiben können.

Auf dem südlichen Teil des stadteigenen Flurstücks 3443 an der Ecke Alter Weg / Högenstraße ist 1978 bereits in einem ersten Bauabschnitt entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Eimsbüttel 14 ein Kinderspielplatz auf einer kleineren Fläche angelegt worden. Ein etwa 1,5 m hoher Erdwall, der nur vom Zugang unterbrochen wird, umgibt die Spielfläche. In einem zweiten Bauabschnitt soll auf den übrigen Flächen ein pädagogisch geleiteter Bauspielplatz mit Spielhaus hergerichtet werden, um den erheblichen Fehlbedarf an Spielplätzen für Kinder und Jugendliche der Altersgruppe von 10 - 17 Jahren im Kerngebiet von Eimsbüttel zu reduzieren. Um eine Lärmbeeinträchtigung für die südlich der Straße Alter Weg angrenzende Wohnbebauung so gering wie möglich zu halten, werden die besonders lärmintensiven Einrichtungen des Bauspielplatzes in dem Bereich entlang der Högenstraße angeordnet. Darüber hinaus wird der Bauspielplatz an der Nord-, West- und zum Teil auch an der Südseite mit einer etwa 2, m hohen Bohlenwand umgeben. Vor der Bohlenwand wird ein Streifen von etwa 5 m Breite im Norden und etwa 2 m Breite an der Högenstraße mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Diese Bepflanzung setzt sich auch an den übrigen der Straßenseite zugewandten Flächen fort.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan Eimsbüttel 29 / Stellingen 57 werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Stellingen-Langen-

felde vom 7. September 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 931, 1955 Seite 61), der Teiländerung des Baustufenplans Stellingen-Langfelde vom 22. November 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 452) sowie der Teilbebauungspläne TB 127 vom 29. März 1955 und TB 255 vom 18. September 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1955 Seite 154, 1956 Seite 444) und des Bebauungsplans Eimsbüttel 14 vom 28. März 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 126) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 28 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für den Bauspielplatz etwa 5 300 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3 600 m<sup>2</sup>) und für Straßen etwa 8 250 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 100 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen zum Teil durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Ein eingeschossiger Garagenbau, der heute bereits auf öffentlichem Grund steht, muß beseitigt werden. Die Fläche des Bauspielplatzes ist unbebaut und im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Für die Herrichtung des Bauspielplatzes sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen des Spielhauses stehen ab 1980 im Haushaltsplan Mittel beim Titel 8820.759.05 "Herrichtung eines Spielplatzes Alter Weg / Högenstraße in Eimsbüttel einschließlich Grundstücksentsorgung, Teilbetrag" zur Verfügung. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

#### 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die im Abschnitt 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch

Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke bzw. Grundstücksteile und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Wohnungsmieter und gewerblichen Nutzer sowie die dort Beschäftigten möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Bei Betriebsverlegungen wird Hamburg bemüht sein, die besonderen betrieblichen Erfordernisse zu berücksichtigen. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Soweit nicht Hamburg, sondern ein anderer als Begünstigter für neue öffentliche Flächen ausgewiesen ist, oder wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.