

B e g r ü n d u n g

21.6.1971

Archiv

I.

Der Bebauungsplan Eißendorf 23 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1970 (Amtlicher Anzeiger Seite 1217) 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 Wohnbaugebiet aus. Daneben sind in geringem Umfang Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Die Bremer Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet liegt im Osten des Ortsteils Eißendorf zwischen der Bundesstraße 75 und dem Marmstorfer Weg. Es weist erhebliche Höhenunterschiede auf.

Im Norden des Plans befindet sich entlang der Bremer Straße eine mehrgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise. Entlang des Marmstorfer Weges und an der Straße Am Kleinen Dahlen sind freistehende Einfamilienhäuser, zum Teil in Form von Doppelhäusern, vorhanden. Ein Teil des Plangebiets ist unbebaut und ungenutzt.

Der Plan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln und weitere Flächen für die Wohnbebauung zu sichern und aufzuschließen.

Der Charakter des Plangebiets wird durch die bewegte Geländeform und die vorhandene offene Bebauung bestimmt. Durch die

Ausweisung von terrassenförmigen Baukörpern mit ein- und zweigeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise auf den bisher unbebauten Teilen im Inneren des Plangebiets soll sich ein den Hanglagen einfügendes Siedlungsbild ergeben und zugleich eine der zentrumsnahen Lage des Gebiets angemessene Verdichtung erzielt werden. Die Festlegung der höchstzulässigen Dachneigung und der Traufhöhen für die neu ausgewiesene Bebauung auf den Hangflächen ist erforderlich, um den Freiraum der an der Bremer Straße vorhandenen Bebauung und die Bauweise der terrassenförmigen Hangbebauung zu sichern.

Unter Berücksichtigung des Bestandes wird an der Bremer Straße allgemeines Wohngebiet mit drei- und viergeschossiger Nutzung in geschlossener Bauweise und im südlichen Teil des Plangebiets reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Für die Bebauung an der Bremer Straße wurden Kellergaragen und Stellplätze ausgewiesen. Diese Anlagen erhalten Zufahrten zur Bremer Straße.

Die Bebauung im Inneren des Plangebiets soll vom Marmstorfer Weg durch eine Stichstraße erschlossen werden. Die übrige Erschließung erfolgt durch die vorhandenen Straßen, für die zum Teil Verbreiterungen vorgesehen sind, in Verbindung mit neu ausgewiesenen Wohnwegen. Die topographischen Gegebenheiten erfordern die Anlage von Differenzstufen und Podesten innerhalb der Wohnwege. Die Stellplatzverpflichtung für die neu ausgewiesene Wohnbebauung soll auf Stellplätzen unter den Gebäuden erfüllt werden.

Im Bereich der Einmündung der Hohen Straße in die Bremer Straße wurden zusätzlich Straßenflächen ausgewiesen. Der Anschluß des Grundstücks Bremer Straße 147 - Flurstück 66 - soll durch ein Geh- und Fahrrecht gesichert werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 81 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 100 qm (davon neu etwa 6 100 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für Straßenzwecke benötigten Flächen noch etwa 5 600 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden müssen ein zweigeschossiges Wohngebäude und ein Anbau mit insgesamt fünf Wohnungen.

Weitere Kosten werden 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.

