

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Lohbrügge 16 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. März 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 311) 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 und die Fläche südlich Schulkoppelweg als Grünfläche und Außengebiet aus. Die Bergedorfer Straße sowie der Köhnckeweg sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben.

### III

Das Plangebiet ist vorwiegend mit ein- bis dreigeschossigen, veralteten Wohngebäuden bebaut, die um die Jahrhundertwende errichtet wurden. Ausnahmen bilden die neueren nach dem Kriege erbauten Einfamilienhäuser am Ulmenhang und einige im Plangebiet verstreute zwei- und dreigeschossige Gebäude.

Im nördlichen Bereich an der Lohbrügger Landstraße bestehen Läden, eine Gaststätte sowie eine Tankstelle an der Ecke Johannes-Rabo-Str.og. Zwischen Brüdtweg und Johann-Meyer-Straße befinden sich mehrere Gewerbebetriebe sowie ein Gemeindehaus der freikirchlichen Gemeinde. Eine Tankstelle und eine HEW-Station befinden sich am Sander Damm auf den Flurstücken 1891 und 1925.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung zu ordnen. Die durch Lohbrügge-Nord verursachte städtebauliche Neugestaltung des ganzen Raumes erfordert in unmittelbarer Nähe zum geplanten Geschäftszentrum Lohbrügge und zum Bahnhof Bergedorf für das Gebiet zwischen Brüdtweg und Johann-Meyer-Straße eine höchstmögliche Nutzung. Da die geplante hohe Nutzung sich bei den vorhandenen Grundstückszuschnitten nicht verwirklichen läßt, würde für diesen Bereich eine Mindestgrundstücksgröße von 5 000 qm festgesetzt. Dazu ist ferner erforderlich, die vorhandene Straße Köhnckeweg in die geplante Wohnbaufläche einzubeziehen und als öffentliche Straße aufzuheben. Die Ausweisung zwischen Brüdtweg und Johann-Meyer-Straße bezweckt die Beseitigung der veralteten Bausubstanz und sieht die Errichtung von Wohnhochhäusern vor, wobei es möglich ist, in Abschnitten vorzugehen. Eine Ordnung des Grund und Bodens im Sinne des Plans ist notwendig. Wenn eine einheitliche Bebauung in diesem Gebiet gesichert ist, kann die vorgeschriebene Mindestgrundstücksgröße unterschritten werden.

Die Flächen zwischen Ulmenliet und Brüdtweg sind dem vorhandenen Bestand entsprechend ausgewiesen. Es handelt sich durchweg um neuere und bessere

Bausubstanz. Die Fläche zwischen Höperfeld und Lohbrügger Landstraße wird entsprechend der bereits eingetretenen gewerblichen Entwicklung als Kerngebiet ausgewiesen.

Unter Berücksichtigung der zentralen Lage und des Bedarfs an Parkflächen für das geplante Wohngebiet ist es erforderlich, die jetzt unbebauten Flächen auf den Flurstücken 1924 und 1891 für öffentliche Parkflächen auszuweisen. Die vorhandene HEW-Station bleibt dabei bestehen. Als Folge der Entwicklung wird die überörtliche wichtige Verkehrsverbindung Bergedorf-Glinde-Rahlstedt nicht - wie im Aufbauplan vorgesehen - durch den Köhnckeweg, sondern durch die aus Gründen der Verkehrssicherheit verbreiterte Johann-Meyer-Straße geführt und ausgewiesen. Für die Neuplanung des Wohngebiets werden aus Gründen der Verkehrssicherheit an den Straßen Brüdtweg und Höperfeld Parkbuchten sowie eine Straßenverbreiterung des Brüdtweges vorgesehen. Ebenso wird die Straße Ohlstücken auf 12,0 m verbreitert und über das Flurstück 1031 auf die Straße Höperfeld geführt.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 109 100 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 25 900 qm (davon neu etwa 4 600 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Hiervon sind folgende bebaute Grundstücke betroffen: Ohlstücken Nr. 7, 5 und 3, Höperfeld Nr. 4 und 2, Johannes-Rabe-Stieg Nr. 5, Höperfeld 5 und 3, Brüdtweg Nr. 27, 25, 21, 19, 17 und 3 mit etwa 30 Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des fünften Teils enteignet werden.