

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

B e g r ü n d u n g

vom 12. 7. 77

I

Grundlage des Bebauungsplans Ohlsdorf 11 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. September 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1397) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den größten Teil des Plangebiets als Wohnbauflächen dar. Der Straßenzug Fuhlsbüttler Straße /Ratsmühlendamm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die Alster ist als Wasserfläche dargestellt.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im nördlichen Teil des Plangebiets im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus etwa 200 Wohnungen in mehrgeschossiger Bauweise zu errichten. Hierbei wurden für das städtebauliche Konzept insbesondere die verkehrsgünstige Lage und die landschaftlichen Gegebenheiten am Alsterufer berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt an der oberen Alster unmittelbar nördlich der Badeanstalt Ohlsdorf, etwa 8 km vom Stadtkern entfernt. Die Alster weitet sich in diesem Bereich zu einem rechteckigen Becken von mehr als 70 m Breite aus. Das Wohnbauland, das von der Alster nur durch den schmalen Justus-Strandes-Weg getrennt ist, steht im Westen in enger Verbindung zur Wasserfläche mit den umgebenden Böschungen und Grünanlagen. Im Osten dagegen wird es durch die Fuhlsbüttler Straße und den Schienenstrang der U-Bahn und S-Bahn weitgehend von den umgebenden Gebieten abge-

schnitten. Die öffentlichen Nahverkehrsmittel sind gut erreichbar: Zur U-Bahn/S-Bahn-Übergangshaltestelle Ohlsdorf beträgt die Entfernung von der Mitte des Plangebiets etwa 400 m, zur U-Bahn-Haltestelle Klein Borstel etwa 350 m. Das Einkaufszentrum Fuhlsbüttel (Erdkampsweg) liegt etwa 500 m entfernt. Naherholungsmöglichkeiten bietet der Alsterlauf mit den Alsterwanderwegen und den in den letzten Jahrzehnten verbreiterten und verbesserten den Wasserlauf begleitenden öffentlichen Grünanlagen.

Im südlichen Teil des Plangebiets am Justus-Strandes-Weg sowie an den Straßen Am Hasenberge und Im Grünen Grunde stehen viergeschossige Wohngebäude aus der zweiten Hälfte der zwanziger Jahre. Der nördliche Teil des Plangebiets wurde bis vor einigen Jahren von der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft als Straßenbahndepot genutzt; vorhanden sind noch eine Straßenbahnhalle, die als Möbellager genutzt wird, und ein Personal-Wartehäuschen. Auf dem geräumten Teil dieses Gebiets befinden sich etwa 180 Sozialwohnungen im Bau. Am Justus-Strandes-Weg steht ein Gebäude, das bis vor kurzem für ein Umspannwerk genutzt wurde. Das Gelände zwischen Justus-Strandes-Weg und Alster ist als Parkanlage hergerichtet.

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Ohlsdorf 11 wird der Baustufenplan für Fuhlsbüttel, Alsterdorf, Groß-Borstel und Ohlsdorf vom 3. Januar 1951/14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 287, 1955 Seite 61) in der Fassung der Verordnung vom 28. Juni 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257) geändert, der bislang den größten Teil des Plangebiets als dreigeschossig bebaubares Mischgebiet, eine kleinere Teilfläche im Süden als dreigeschossig bebaubares Wohngebiet auswies. Im nördlichen Teil des Plangebiets wird nunmehr eine den heutigen Bedürfnissen und städtebaulichen Auffassungen entsprechende Wohnhausbebauung nach Abbruch der nicht mehr verwendungsfähigen Altbauten ermöglicht, darunter einige Wohnungen für rollstuhlgebundene Behinderte.

Die südlich im Plangebiet vorhandenen viergeschossigen roten Ziegelbauten aus der zweiten Hälfte der zwanziger Jahre stellen eine gute Baugruppe dar, auf die bei der weiteren Bebauung sowohl in städtebaulicher als auch in gestalterischer Hinsicht Rücksicht genommen wird. Das bei den früheren Bauten angewandte Prinzip der Hofumbauung ist daher auf die Neubebauung übertragen worden. Um dennoch eine bessere Beziehung zwischen Bebauung und Landschaft herzustellen, werden die neuen Wohnhöfe nach Westen zur Alster hin geöffnet. Die baulichen und landschaftlichen Gegebenheiten erfordern außerdem eine maßstäbliche, materialmäßige sowie farbliche Anbindung des Neubauvorhabens an den Baubestand. Daher werden hier im wesentlichen Gebäude mit nicht mehr als vier Geschossen errichtet und als Außenmaterial vorwiegend rotes Ziegelmauerwerk verwendet. Diese Wohnhausbebauung wird durch die mehrgeschossigen Wohnhäuser des nördlichen Planbereichs so ergänzt, daß insgesamt ein in sich abgeschlossener harmonischer Wohnkomplex entsteht. Für die vorhandenen Läden und nicht störenden Gewerbebetriebe an den Straßen Am Hasenberge und Im Grünen Grunde soll von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung nicht behindert werden.

Das kleine ehemalige Straßenbahnpersonal-Wartehäuschen an der Fuhlsbüttler Straße, ein Fachwerkbau aus dem 19. Jahrhundert, soll erhalten bleiben und im Rahmen der Wohnanlage einer sinnvollen Verwendung zugeführt werden. Der 3,5 m hohe Schutzwall an der Fuhlsbüttler Straße erhält zusätzlich eine 1,5 m hohe Palisadenwand und wird mit dichtwachsenden Gehölzen bepflanzt. Der Wall dient der Abschirmung der beiden unteren Wohngeschosse sowie der Gartenanlagen der Wohngrundstücke gegen den Verkehrslärm auf der Fuhlsbüttler Straße. Für die zur Straße gerichteten Gebäudeseiten werden weitere Lärmschutzmaßnahmen an den Wohngebäuden auf der Grundlage des § 22 Absatz 3 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) erforderlich.

Die Erschließung der neuen Wohnhausbebauung erfolgt über eine private Anliegerfahrbahn entlang der Fuhlsbüttler Straße mit Zufahrt über den Parkplatz am Nordende des Justus-Strandes-Weges und Ausfahrt zur Straße Im Grünen Grunde. Der nördliche Abschnitt des Justus-Strandes-Weges soll für den Fahrverkehr aufgehoben werden, um eine bessere Beziehung zwischen den gärtnerisch zu gestaltenden Freiflächen des Wohngebietes und der Wasserfläche sowie den Uferanlagen der Alster herzustellen. Der verbleibende von der Straßenkehre des Justus-Strandes-Weges zur Fuhlsbüttler Straße führende Gehweg wird jedoch bei notwendigen Instandsetzungsarbeiten an den Alsterbrücken für den Umleitungsverkehr benötigt.

Für ein Kindertagesheim am Justus-Strandes-Weg, das der Versorgung der Stadtteile Ohlsdorf und Fuhlsbüttel dienen soll, wird eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, die eine zweigeschossige Bebauung und Erweiterungen vom bestehenden, bisher anders genutzten Baulichkeiten zuläßt. Die neuen baulichen Nutzungen sollen sich der angrenzenden mehrgeschossigen Wohnhausbebauung so anpassen, daß auch hier die Gestaltung sowohl materialmäßig wie farblich die südlich angrenzende Altbebauung berücksichtigt.

Die Parkanlagen beiderseits des Justus-Strandes-Weges dienen der Erholung der Bevölkerung der Umgebung. Der Parkplatz Am Hasenberge ist für die Benutzer des Alsterwanderweges und für die Besucher der Badeanstalt Ohlsdorf angelegt worden. Die vorhandenen Parkbuchten an der Straße Im Grünen Grunde sowie der am Nordende des Justus-Strandes-Weges geplante Parkplatz sollen dem Besucherverkehr des Wohngebiets dienen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 80 300 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßen etwa 16 090 m² (davon neu etwa 1 880 m²), auf Parkanlagen etwa 7 790 m² (davon neu etwa 290 m²), auf das Kindertagesheim etwa 4 030 m² und auf Wasserflächen einschließlich Schleusenanlagen etwa 16 250 m².

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neuen Straßenflächen und das Baugrundstück des Kindertagesheims zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen werden im Zuge des Wohnungsbaus freigelegt.

Weitere Kosten entstehen durch die Umgestaltung des Justus-Strandes-Weges und durch den Bau des Kindertagesheims.

V

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

