

22.3.1971

Archiv

I

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Januar 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 105) 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 den größten Teil des Plangebiets als Wohnbaugebiet aus. Flächen am Mühlenteich und an der Alster sind als Grünflächen und Außengebiete vorgesehen. Der Straßenzug Fuhlsbüttler Straße - Ratsmühlendamm ist als wichtige Verkehrsverbindung hervorgehoben. Im Aufbauplan sind ferner Schienenwege dargestellt.

III

Die Grundstücke an der Straße Struckholt und an der Wellingsbütteler Landstraße sind größtenteils mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Westlich der U-Bahn befindet sich ein Gymnasium, südlich der Alster ein Sportplatz. Die Flächen am Mühlenteich und an der Alster sind als öffentliche Grünanlagen hergerichtet; innerhalb dieser Anlagen stehen zwei Bootshäuser. Das Gebiet zwischen Fuhlsbüttler Straße, Wellingsbütteler Landstraße und Bahnanlagen gehört größtenteils zum Ohlsdorfer Friedhof und wird für Betriebsanlagen genutzt. Nördlich daran anschließend befinden sich einige Gewerbebetriebe und Wohnhäuser. An der Fuhlsbüttler Straße steht ein Verwaltungsgebäude des Landesbundes Hamburg der Kleingärtner.

Die städtebauliche Ordnung des Plangebiets und die für den Verkehr erforderlichen Flächen sollen durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Die Ausweisung der Wohngebiete und des Schulgrundstücks folgt der jetzigen Nutzung. In Entwicklung aus dem Aufbauplan wird das Wohngebiet an der Wellingsbütteler Landstraße nach Osten erweitert. Durch die westlich der Straße Struckholt festgelegte Baulinie wird angestrebt, eine Verbindung der nördlich und südlich dieser Grundstücke im Plan festgelegten Parkanlagen durch private Grünanlagen zu erhalten. Die gemischt genutzte Fläche nördlich vom Wasserkamp wird als Gewerbegebiet zur Versorgung der Umgebung ausgewiesen. Diesem Zweck dient auch das Ladengebiet westlich der Hochbahnhaltestelle Klein Borsel. Im allgemeinen Wohngebiet nordwestlich der Wellingsbütteler Landstraße sind der Versorgung dienende Anlagen zulässig; sie werden daher im reinen Wohngebiet zur Erhaltung des jetzigen Charakters ausgeschlossen.

Um den Erfordernissen der ständig ansteigenden Verkehrsdichte gerecht werden zu können, ist für den Verkehrsknoten Fuhlsbüttler Straße/Ratsmühlendamm/Wellingsbütteler Landstraße eine Straßenausweitung auf der Ostseite notwendig. Die Wellingsbütteler Landstraße hat erheblichen Verkehr zu den Alstervororten aufzunehmen und soll daher vier Fahrspuren für den Durchgangsverkehr erhalten. Für die Anliegerfahrzeuge ist außerdem eine Parkspur erforderlich. Dadurch wird die vorgesehene Verbreiterung der Straße auf 25,0 m notwendig. Die Wegeverbindung zwischen der Wellingsbütteler Landstraße und der Straßenkehre der Straße Struckholt soll ausschließlich dem Fußgängerverkehr dienen. Zur Bewältigung des starken Verkehrs von der Fuhlsbüttler Straße zur Langenhorner Chaussee und zur Autobahn sowie zur Entlastung der Kreuzung des Ratsmühlendamms mit der außerhalb des Plangebiets liegenden Verbindung Maienweg/Brombeerweg ist in diesem Kreuzungsbereich eine Straße in Hochlage für den Verkehr aus der Fuhlsbüttler Straße vorgesehen, die am Knoten Fuhlsbüttler Straße/Wellingsbütteler Landstraße beginnt. Die Straße Wasserkamp ist für den Verkehr nicht mehr erforderlich und soll später aufgehoben werden.

Die Parkanlage südlich vom Wasserkamp nimmt Betriebseinrichtungen des Ohlsdorfer Friedhofs und Lehrgärten des Landesbundes

Hamburg der Kleingärtner auf. Das Verwaltungsgebäude des Landesbundes soll zunächst innerhalb der Parkanlage bestehen bleiben. Außerdem dient diese Parkanlage der Abschirmung des Bahnkörpers von den Baugebieten.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 325).

IV

Das Plangebiet ist etwa 225 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 200 qm (davon neu etwa 4 600 qm) für Parkanlagen etwa 51 400 qm (davon neu etwa 300 qm), für das Gymnasium etwa 26 700 qm (davon neu etwa 150 qm), für die Bahnanlagen etwa 31 000 qm und für die Wasserflächen etwa 27 000 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für die Straßenverbreiterung etwa 1 900 qm und zur Erweiterung der Parkanlagen etwa 300 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neuen Straßenflächen sind größtenteils unbebaut. Etwa 700 qm sind noch freizulegen. Es werden 6 Gebäude mit 10 Wohnungen, 3 Läden und 2 gewerblichen Betrieben betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Parkanlagen und der neuen Schulflächen 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.