

B e g r ü n d u n g

Freie und Hansestadt Hamburg
Landesplanung
& Hamburg 36, Stadthausbrücke
Ruf 35 10 71

Archiv

 Eigentum der Plankammer

I

3. Dez. 1975

Der Bebauungsplan Wandsbek 40 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. September 1974 (Amtlicher Anzeiger Seite 1317) öffentlich ausgelegen.

II

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 dar. Die Wandsbeker Zollstraße ist als Hauptverkehrsstraße gekennzeichnet.

III

Das Gebiet des Bebauungsplans besteht aus Flächen, für die im Durchführungsplan D 495 vom 4. April 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 136) Geschäftsgebiet mit ein- bis dreigeschossigen Gebäuden, eingeschossige Läden sowie die Verbreiterung der Wandsbeker Zollstraße und der Morewoodstraße vorgesehen sind. Der Durchführungsplan soll für den Bereich dieser Flächen geändert werden.

Das bisher überwiegend gewerblich genutzte Plangebiet ist zu einem großen Teil von älteren Gebäuden bereits geräumt worden. An der Morewoodstraße befinden sich noch zwei bewohnte Behelfsheime; auf dem Grundstück Wandsbeker Zollstraße 80 werden eingeschossige Gebäude als Lagerräume genutzt. Auf dem Flurstück 2094 (Wandsbeker Zollstraße 82/90) werden eine Tankstelle mit Werkstatt und Garagen sowie in einem dreigeschossigen neueren Wohnhaus eine Fahrschule und eine Gaststätte betrieben.

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um auf den zum zentralen Bereich Wandsbeks verkehrsgünstig gelegenen Flächen eine Kerngebietsbebauung mit einem hohen Maß baulicher Nutzung zu ermöglichen und die städtebauliche Situation in diesem Bereich südlich der Wandsbeker Zollstraße zu verbessern.

Es werden ein achtgeschossiges und zwei sechsgeschossige Gebäude mit zweigeschossigen, verbindenden Flachbaubereichen ausgewiesen. Alle Gebäude sind vornehmlich für Büronutzung vorgesehen. Zur Sicherung einer Abstimmung der Gebäude mit der Nachbarbebauung wird die Zahl der Vollgeschosse als zwingend ausgewiesen und im Arkadenbereich eine Baulinie festgesetzt.

Zulässig sind betriebsgebundene Wohnungen. Eine weitergehende Wohnnutzung wird im Hinblick auf die Immissionen an der stark befahrenen Bundesstraße B 75 im Norden des Plangebiets und ein Gewerbegebiet südlich des Plangebiets auch für Ausnahmefälle ausgeschlossen.

Die Straßenflächenausweisung entspricht weitgehend den Ausweisungen des Durchführungsplans D 495. Sie sichert die Flächen für die Verbreiterung der Wandsbeker Zollstraße als Teilstück der Bundesstraße B 75 auf 32,0 m. Es ist vorgesehen, vier Fahrspuren, zwei Haltespuren und beidseitig Rad- und Gehwege anzulegen. Die Morewoodstraße soll durch eine Verbreiterung auf 15,0 m für den dort vorherrschenden gewerblichen Kraftfahrzeugverkehr leistungsfähiger gemacht werden.

Die erforderlichen Stellplätze werden auf den Hofflächen in Tiefgaragen und auf den Dachflächen der zweigeschossigen Flachbaubereiche untergebracht. Weitere Stellplätze sind auch in den sechs- und achtgeschossigen Baukörpern zulässig; für diesen Fall findet die Vorschrift des § 2 Nummer 1 des Bebauungsplans Anwendung.

IV

Das Plangebiet ist etwa 11 650 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 150 m² (davon neu etwa 40 m²) benötigt.

Die neu für Straßen benötigten Flächen müssen noch von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beim Straßen-
ausbau müssen zwei behelfsmäßig hergerichtete eingeschossige
Gebäude mit insgesamt zwei Wohnungen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen 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 Grund-
stücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Boden-
ordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsge-
schäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete
Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des
Bundesbaugesetzes gebildet werden.

