

# G e s e t z

## über den Bebauungsplan Dulsberg 1

Vom *25. Sept. 1964*

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Dulsberg 1 für das Plangebiet Bahnanlagen - Osterbekkanal - Ostgrenze des Flurstücks 413 der Gemarkung Barmbek - Elsässer Straße - Straßburger Straße - Dehnhaiide (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 424) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Die im Plan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ist einzuhalten. Die Gewerbegebäude und die Hochgarage sind flach zu decken. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig und in den anderen Baugebieten oberhalb der Traufe unzulässig.
2. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke im Wohngebiet und die als private Grünflächen festgesetzten Teile anderer Baugrundstücke sind von Werbung freizuhalten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege. Die Grünflächen dürfen im Wohngebiet nicht durch Einfriedigungen getrennt werden. Bei Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ist ein Kinderspielplatz auf dem Baugrundstück oder in der Nähe anzulegen; je Wohnung sind in der Regel 5,0 qm erforderlich.
3. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3 und 4 Absatz 3 sowie die Baupolizei-verordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), § 7 Absatz 4 des Hamburgischen Wegegesetzes vom 4. April 1961 (Ham-burgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117) findet keine Anwendung.

### B e g r ü n d u n g

#### I

Der Bebauungsplan Dulsberg 1 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 1111) 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 1961 Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 463) weist den größten Teil des Plangebiets als Wohnbaugebiet aus. Nördlich vom Alten Teichweg sind Flächen für Arbeitsstätten vorgesehen. Grünflächen und Außengebiete sind am Osterbekkanal und südlich der Straße Dulsberg-Nord ausgewiesen. Im Westen und Norden des Plangebiets verlaufen Teile der Autobahnen.

## III

Der größte Teil des Plangebiets ist mit drei- und viergeschossigen Wohnhäusern bebaut. Am Alten Teichweg stehen Gebäude eines Betriebes der Fischindustrie. In der südlichen Hälfte des Plangebiets befinden sich am Straßburger Platz die Frohbotschaftskirche, an der Krausestraße eine Doppel-Volksschule und an der Lothringer Straße ein Kindertagesheim. Die Fläche zwischen den Bahnanlagen, dem Alten Teichweg, der Krausestraße und der Dehnhaiide ist mit Behelfsheimen und behelfsmäßigen gewerblich genutzten Gebäuden genutzt. In der Rasenfläche der Memeler Straße befindet sich ein Memelland-Gedenkstein.

Mit diesem Plan soll die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile gesichert und die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet werden. In Anlehnung an den Bestand wurde überwiegend Wohngebiet ausgewiesen. Für das Gebiet nördlich der Straße Alter Teichweg zwischen Krausestraße und Elsässer Straße besteht der Durchführungsplan D 229 vom 2. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 454). Mit diesem Plan sollten die Voraussetzungen zur Unterbringung einer möglichst großen Zahl kleinerer Handwerks- und Gewerbebetriebe geschaffen werden. Die Entwicklung hat jedoch gezeigt, daß in diesem Gebiet auch einzelne mittlere Betriebe untergebracht werden müssen, die von anderen Grundstücken des Stadtgebiets aus planerischen Gründen zu verlagern sind. Aus diesem Grunde ist es nicht sinnvoll, die im Durchführungsplan D 229 ausgewiesene Aufschließungsstraße beizubehalten. Es ist geplant, den mittleren und westlichen Teil des Gewerbegebiets vorwiegend für kleinere und die übrige Fläche für mittlere Gewerbebetriebe vorzusehen.

Die vorhandenen Baugrundstücke für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesheim, Frohbotschaftskirche) wurden berücksichtigt. Am Alten Teichweg soll ein Umspannwerk als Ersatz für die zu klein gewordene Anlage an der Stapelholmer Straße errichtet werden.

Die Fläche Ecke Elsässer Straße/Alter Teichweg ist für eine Hochgarage mit einem Fassungsvermögen von etwa 400 Fahrzeugen vorgesehen. In der näheren Umgebung sind kaum Einstellplätze oder Garagen vorhanden. Eine nachträgliche Errichtung von oberirdischen Garagen oder Einstellplätzen ist wegen der engen Bebauung, die vorwiegend in den zwanziger und dreißiger Jahren errichtet worden ist, nicht möglich. Unterirdische Garagen können wegen fehlender Zufahrten in den meisten Fällen nicht mehr geschaffen werden.

Der Aufbauplan sieht ein weitmaschiges Netz von kreuzungs- und anbau-freien Schnellstraßen für Kraftfahrzeuge (Stadtautobahnen) vor, da die übrigen Stadtstraßen dem weiter zunehmenden Verkehr später sonst nicht mehr gewachsen wären. Die Stadtautobahnen sollen das andere Straßennetz von Kraftfahrzeugen entlasten, die im Binnen- oder Fernverkehr längere Wege durch das Stadtgebiet zurücklegen. Die im Plan-gebiet östlich der Bahnanlagen dargestellten Verkehrsflächen bilden eine Teilstrecke der sogenannten Osttangente, die von der Bundesstraße 4/Europastrasse 3 über Fuhlsbüttel - Barmbek, Sievekingsallee, Biffestraße, Moorfleet zur Bundesautobahn an der Südliche Umgehung Hamburg verläuft. Die Osttangente erhält an der Sievekingsallee einen Anschluß an die Bundesautobahn nach Lübeck und in Höhe des Alten Teichweges einen Abzweig zur sogenannten Walddörferlinie der Stadtautobahn, die über Farmsen/Berne nach Bergstedt verläuft. Die Abzweigung in die Walddörfer folgt im Plangebiet etwa dem späterhin aufzuhebenden Osterbekkanal.

Die ausgewiesenen Grünflächen sind vorhanden. Sie bilden einen Teil des in Ost-West-Richtung verlaufenden Grünzuges, der am Sommerbad Dulsberg Anschluß findet an die Grünverbindung entlang des Eulenkamps, der Nordschleswiger Straße und der Wandsbeker Allee.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 250 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 85 000 qm (davon neu etwa 33 700 qm), für Grünflächen etwa 22 000 qm, für den Gemeinbedarf (Schulen, Kindertagesheim, Kirche, Umspannwerk) etwa 18 850 qm, für Bahnanlagen etwa 14 000 qm und für Wasserflächen etwa 7 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für Straßen noch etwa 5 800 qm erworben werden. Bei Freilegung sämtlicher für Straßen ausgewiesenen Flächen müssen zweiunddreißig Gebäude mit zweihundertsieben Wohnungen, drei Läden und dreiundzwanzig Gewerbebetrieben geräumt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

