

Archiv

I

7.12.1971

Der Bebauungsplan Eidelstedt 17 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. September 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 1203) 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 das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus.

III

Das Plangebiet ist an den vorhandenen Straßen mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Entwicklung städtebaulich zu ordnen, die bauliche Nutzung der Grundstücke festzusetzen und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Die vorhandene Einzelhausbebauung wurde in Anlehnung an den Bestand entsprechend ausgewiesen.

Für diejenigen Teile des Plangebiets, in denen offene Bauweise festgesetzt ist, wurde dort, wo es wegen ausreichender Grundstückstiefe vertretbar ist, der Abstand zwischen der vorderen und hinteren Baugrenze auf 20,0 m erweitert. Hierdurch soll eine starre Aufreihung der Einzelhäuser an einer Baulinie vermieden und den Eigentümern mehr Bewegungsfreiheit für die Bemessung der Größe ihrer Vorgartenfläche ermöglicht werden.

Um zu verhindern, daß dieser Baugrenzabstand dazu führt, daß hier Gebäude errichtet werden, die in ihren Abmessungen - bezogen auf die Maßstäblichkeit der Umgebung - unproportionierte und übergroße Baukörper ergeben, die das gesamte Straßenbild wie auch die jeweiligen Nachbarn beeinträchtigen, wurde - ein besonders großes Grundstück ausgenommen - die Festsetzung getroffen, daß nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind.

Im Hinblick auf die günstige Lage dieses Gebiets zur Pinneberger Chaussee und zum Eidelstedter Zentrum wurde für die Flächen im Blockinnern, die sich fast ausschließlich im Eigentum einer Baugesellschaft befinden, eine verdichtete Bebauung ausgewiesen. Vorgesehen ist daher ein stark gegliederter und gestaffelter Baukörper von bis zu fünf Geschossen.

Bei der Planung wurde besondere Rücksicht auf die umliegenden Einzelhausgrundstücke genommen. Zu den vorhandenen Gebäuden wurde ein ausreichender Abstand gesichert.

Die Erschließung dieses Bauvorhabens erfolgt über eine neue Straße zwischen Ästweg und Goldregenweg.

Der entstehende Verkehr wird gegenüber dem Einzelhausgebiet im wesentlichen durch die Bildung eines Innenhofs abgeschirmt. Außerdem wird dadurch, daß die Erschließungsstraße zwei Krümmungen erhält, die Geschwindigkeit der Fahrzeuge reduziert, so daß auch hierdurch eine Verminderung der möglichen Lärmbelastigung erreicht wird.

Durch diese Ausweisung wird die optimale Beziehung der neuen mehrgeschossigen Bebauung zu der vorhandenen Einzelhausbebauung und eine gute städtebaulich befriedigende Gestaltung des Erschließungsraumes gesichert.

Auf dem vorderen Teilen der Flurstücke 285 und 286 am Halstenbeker Weg sollen Altenwohnungen errichtet werden. Die Baukörper dafür wurden in die Ausweisung für die geplante Bebauung im Blockinnern einbezogen, um auch dort eine städtebaulich

gute Lösung mit den geringsten Beeinträchtigungen für die umliegenden Einzelhausgrundstücke zu ermöglichen.

Vom Halstenbeker Weg ist eine Wegeverbindung durch das Erschließungsgebiet zur Lohkampstraße geplant. Sie führt entlang der Fläche, die für die Errichtung von Altenwohnungen vorgesehen ist (Flurstücke 285, 286) über die Erschließungsstraße weiter durch die Fläche für Gemeinbedarf mit kirchlichen Einrichtungen zur Bushaltestelle und Schule an der Lohkampstraße. Hier können die aus dem nördlichen Einzugsbereich der Schule kommenden Schulkinder ohne die erheblichen Umwege der vorhandenen Straßen und ohne Gefährdung durch den Kraftfahrzeugverkehr zur Schule Lohkampstraße gelangen. Die Länge des Wohnblocks zwischen Jasminweg und Zweigweg von fast 700 Metern macht die Querverbindung für Fußgänger wünschenswert. Auch ist es für die vorhandene kirchliche Einrichtung günstig, an diesem Weg zu liegen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 156 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 24 430 qm (davon neu etwa 5 900 qm) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die noch nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindlichen neuen Straßenflächen erworben werden. Sie sind unbebaut. Der überwiegende Teil der neu ausgewiesenen Straßenflächen wird im Wege der Erschließung unentgeltlich an die Freie und Hansestadt Hamburg übereignet.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau 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.