

B e g r ü n d u n g

Eimsbüttel 3

18.2.1970

Archiv

I

Der Bebauungsplan Eimsbüttel 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 1505) 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 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. In Heußweg ist die U-Bahnlinie Barmbek - Stellingen eingetragen.

III

Im Plangebiet ist eine viergeschossige Randbebauung mit größtenteils gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen vorhanden. In der Mitte des Plangebiets ist auf dem Flurstück 76 ein Gewerbebetrieb (Möbel-Speditionsfirma) vorübergehend untergebracht. Südlich daran anschließend befindet sich auf den Flurstücken 75 und 344 eine Tankstelle mit Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt. Auf den rückwärtigen Flächen der Flurstücke 345, 910, 491, 489 und 770 ist ein Röhrenbunker vorhanden. An der Ecke Heußweg/Eichenstraße, auf dem Flurstück 923, steht ein Pastorat.

Der Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung regeln sowie Grünflächen und Verkehrsflächen für eine Anlieferstraße sichern.

An der Wiesenstraße und am Heußweg ist in Anlehnung an den Bestand für ein allgemeines Wohngebiet viergeschossige Bebauung, teilweise mit Staffelgeschoß, vorgesehen. Die Bauflächen an der

Osterstraße sind als Kerngebiet mit einem, vier, fünf und acht Geschossen ausgewiesen. Das geplante achtgeschossige Geschäftshochhaus am Heußweg bildet eine städtebauliche Dominante und ermöglicht an der U-Bahnhaltestelle Osterstraße eine großzügige Platzgestaltung.

Um im Kerngebiet eine geschlossene Schaufensterfront zu sichern, ist für die Vorderseite der Gebäude im Erdgeschoß eine "ladenartige Gestaltung" festgesetzt.

Es erscheint städtebaulich vertretbar, für das überwiegend bebaute Plangebiet nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung höhere Nutzungswerte festzusetzen; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Auf der bundeseigenen Gemeinbedarfsfläche an der Emilienstraße liegt der Haupteingang zu einem Röhrenbunker. Die Gemeinbedarfsfläche mit dem Pastorat ist in ihren bestehenden Grenzen übernommen.

Die Grünfläche ist in Anlehnung an den festgestellten Teilbauungsplan TB 696 vom 19. Dezember 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1959 Seite 1) ausgewiesen, um eine städtebaulich gesunde Entwicklung in dem Plangebiet zu erreichen. An der Wiesenstraße ist innerhalb der Grünfläche ein Kinderspielplatz vorhanden. Die Grünflächen sollen der Auflockerung der Bebauung und zur Abschirmung der Wohngebiete an der Wiesenstraße von dem Kerngebiet dienen. Dieser Grünfläche kommt bei dem mit Grün- und Parkanlagen unterversorgten Stadtteil besondere Bedeutung für die Bevölkerung zu.

Die in der Mitte des Plangebiets von der Emilienstraße zum Heußweg verlaufende neue Straße dient als Ladestraße vorwiegend zur rückwärtigen Belieferung der gewerblich und geschäftsmäßig genutzten Grundstücke an der Osterstraße, an der Gehwegüberfahrten nicht zugelassen sind. Die Erschließungsstraße wird im westlichen Teil über eine Tiefgarage führen, die zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung für das achtgeschossige

Gebäude notwendig ist. Die Durchführung der Leitungsarbeiten wird durch eine höhenmäßige Festlegung der Tiefgarage sichergestellt. Die Osterstraße als Hauptverkehrs- und Einkaufsstraße muß in diesem Bereich unbedingt vom Be- und Entladebetrieb freigehalten werden, zumal die Größe der Unternehmen einen starken Warenverkehr erwarten läßt. Neue Straßenflächen werden zur Verbreiterung der Osterstraße und des Heußweges sowie für die platzartige Erweiterung an der Ecke Heußweg/Osterstraße benötigt.

Die Einschränkungen der Außenwerbungsanlagen ist vorgesehen, weil das Gelände von dem vorgesehenen Kerngebiet aus nach Südosten und Nordosten leicht abfällt und weil Gerüste und Halterungen für Werbeanlagen oberhalb der Traufe den Bewohnern der dort befindlichen intensiven Wohnhausbebauung störend ins Auge fallen würden, besonders, wenn die Werbung im wesentlichen nach der Nordwestseite (Heußweg) und Südwestseite (Osterstraße) gerichtet wäre.

Der Plan enthält außerdem einen Streckenabschnitt der U-Bahnlinie Barmbek - Stellingen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 42 920 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 440 qm (davon neu etwa 8 630 qm), für neue Parkanlagen etwa 5 200 qm, für ein Pastorat etwa 600 qm und für eine Fläche für den Zivilschutz etwa 150 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind mit zwei dreigeschossigen Wohnhäusern, einem Laden, zwei viergeschossigen Wohnhäusern mit einem Laden, zwei Gewerbebetrieben und mehreren Garagen bebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlagen 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 die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). 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.