

B e g r ü n d u n g

Hoheluft-West 4 / Hoheluft-Ost 7

Archiv

I

26.8.69

Der Bebauungsplan Hoheluft-West 4/Hoheluft-Ost 7 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Mai 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 619) 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. Die Gärtnerstraße und die Hoheluftchaussee sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben mit zusätzlicher Kennzeichnung von Schienenwegen in der Hoheluftchaussee.

III

Im Plangebiet ist eine überwiegend viergeschossige Randbebauung vorhanden. An der Gärtnerstraße und der Wrangelstraße stehen auf den rückwärtigen Grundstücken sogenannte Terrassenhäuser; die hinteren Grundstücksteile Ecke Gärtnerstraße/Hoheluftchaussee werden durch Kellergaragen genutzt. Auf dem Flurstück 3894 ist ein Kindertagesheim der Freien und Hansestadt Hamburg vorhanden. Das Flurstück 4034 ist mit einem Motel mit dazugehöriger Garagenanlage bebaut. Der mittlere Teil des Plangebiets wird größtenteils gewerblich genutzt oder dient Parkzwecken. Auf dem Flurstück 3891 befindet sich eine an Gewerbebetriebe vermietete Halle eines ehemaligen Straßenbahndepots.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Nutzung der Grundstücke festzulegen und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Die im Plangebiet vorhandene viergeschossige Randbebauung wurde entsprechend im Plan übernommen. An der Hoheluftchaussee wurde wegen der dort vorhandenen intensiven Geschäftsnutzung der Grundstücke eine überwiegend ein- bis viergeschossige Bebauung als Kerngebiet vorgesehen. An der Gärtnerstraße und am Eppendorfer Weg sieht der Plan dagegen allgemeines Wohngebiet für eine viergeschossige Bebauung vor, während an der Wrangelstraße reines Wohngebiet festgesetzt wurde. Durch diese Ausweisung soll vermieden werden, daß sich die Ladennutzung in das ruhige Wohngebiet hineinentwickelt. Im reinen Wohngebiet sind Läden nur ausnahmsweise zulässig. Es erscheint städtebaulich vertretbar, für das überwiegend bebaute Plangebiet nach § 17 Absatz 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) höhere Nutzungswerte festzusetzen; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Flächen im Innern des Plangebiets sind wegen der vorhandenen Nutzung zum Teil als Gewerbegebiet ausgewiesen. Sie werden erreicht von der Hoheluftchaussee und vom Eppendorfer Weg. Diese Festsetzung weicht von der Darstellung des Aufbauplans ab. Da die hier vorhandenen Betriebe aber der Nahversorgung dienen, handelt es sich hierbei um eine städtebauliche Entwicklung aus dem Aufbauplan. Außerdem sind hier in Verbindung mit dem vorhandenen Kindertagesheim Grünflächen ausgewiesen, die einen Kinderspielplatz aufnehmen sollen; die vorhandenen Kinderspielplatzflächen im Ortsteil 316 entsprechen bei weitem nicht dem Bedarf in diesem dicht bebauten Gebiet. Das für den Kinderspielplatz benötigte Gelände ist bis auf eine Teilfläche des Flurstücks 3895 bereits Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die im Zuge der stark befahrenen Bundesstraße 5 - Teilabschnitt Alsenplatz - Reinckeplatz - liegende Kreuzung Gärtnerstraße/Breitenfelder Straße/Hoheluftchaussee gehört zu den verkehrsreichsten Kreuzungen im Bezirk Eimsbüttel. Sie mußte erweitert werden, um den noch ständig wachsenden Verkehrsanforderungen gerecht werden zu können. Die Hoheluftchaussee wurde als stark

belastete Ausfallstraße vierspurig ausgebaut.

Auf den Flächen für unterirdische Bahnanlagen in der Hoheluftchaussee soll eine Teilstrecke der U-Bahn-Linie Innenstadt - Niendorf gebaut werden. Die Ausweisung im Bebauungsplan ersetzt gemäß § 28 Absatz 3 Satz 1 des Personenbeförderungsgesetzes vom 21. März 1961 (Bundesgesetzblatt I Seite 241) die nach diesem Gesetz erforderliche Planfeststellung. Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans entsteht an den Grundstücken, die von den unterirdischen Bahnanlagen betroffen werden, eine öffentliche Last (vgl. §§ 8 ff des Hamburgischen Enteignungsgesetzes vom 14. Juni 1963 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77). Entschädigungen bestimmen sich nach den §§ 11 ff des Hamburgischen Enteignungsgesetzes.

IV

Das Plangebiet ist etwa 70 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 960 qm (davon neu etwa 2 030 qm), für neue Grünflächen etwa 7 776 qm und für ein Kindertagesheim etwa 4 474 qm benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind teilweise bebaut. Im Eigentum der Stadt befinden sich die Flurstücke 3747, 3891 und 3894 sowie die als neue Straßenfläche ausgewiesenen Grundstücksteile an der Gärtnerstraße mit Ausnahme des Teils vom Flurstück 3895. Die für die Verbreiterung des Eppendorfer Weges und der Hoheluftchaussee erforderlichen Flurstücke müssen größtenteils noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg angekauft werden. Beseitigt werden müssen auf der Fläche für den Spielplatz drei- und zweigeschossige Häuser mit insgesamt 29 Wohnungen, ein eingeschossiges gewerblich genutztes Gebäude, eine eingeschossige Lagerhalle mit einem dazugehörigen zweigeschossigen Bürogebäude und mehrere Lager-schuppen. Die für die Verbreiterung der Gärtnerstraße ausgewiesenen Flächen sind von Baulichkeiten geräumt

Weitere Kosten werden durch den restlichen Ausbau der Gärtnerstraße und die Anlage des Spielplatzes sowie den Bau der U-Bahn 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.