

B e g r ü n d u n g

Archiv

I

18. Dez. 1973

Der Bebauungsplan Jenfeld 2 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Oktober 1972 (Amtlicher Anzeiger Seite 1473) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

III

Das Plangebiet ist nur noch mit wenigen Gebäuden unterschiedlichen Alters bebaut. Am Öjendorfer Damm befinden sich zwei zweigeschossige Wohnhäuser. Das Erdgeschoß des nördlichen wird von einem Einzelhandelsbetrieb genutzt. An der Straße Bei den Höfen ist ein Grundstück mit zwei neueren zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaut. Am Denksteinweg befindet sich eine zwanzigklassige Volksschule, an der Südwestecke der Kreuzung Rodigallee/Öjendorfer Damm eine Omnibuskehre mit Bereitstellung und eine Wartehalle der Hamburger Hochbahn AG. An der Nordwestecke der Kreuzung Rodigallee/Öjendorfer Damm wird mit wider-
ruflicher Genehmigung ein Gebrauchtwagenhandel betrieben. Die Gebäude auf den Flurstücken 1872 und 1168 sind zwischenzeitlich abgebrochen bzw. geräumt worden. Die übrigen Flächen liegen zur Zeit brach. Das Plangebiet wird von einem größeren Regens-
wassersiel durchquert.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Entwicklung eines Zentrums für den Stadtteil Jenfeld vorzubereiten und zu leiten. Dieses Zentrum soll der Versorgung der Bevölkerung des in den letzten Jahren stark gewachsenen Stadtteils mit Dienstleistungen und Gütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs dienen. Der Bebauungsplan stellt eine Weiterentwicklung des preisgekrönten Entwurfs eines vorangegangenen Architekten-Wettbewerbs dar.

Durch den Bebauungsplan Jenfeld 2 wird der Teilbebauungsplan TB 798 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 208) geändert.

Westlich des Öjendorfer Damms werden Flächen für eine Nutzung als Kerngebiet festgesetzt. Um die beabsichtigte Entwicklung eines Einkaufszentrums zu sichern, sind im Kerngebiet nördlich der Rodigallee im Erdgeschoß nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie sonstige Läden zulässig. An einer parallel zum Öjendorfer Damm verlaufenden Fußgängerpassage soll ein größeres Angebot an Ladenflächen geschaffen werden. Im Zusammenhang damit ist auf der nicht überbaubaren Fläche südlich der Straße Bei den Höfen die Einrichtung eines Wochenmarktes vorgesehen. Es wird angestrebt, darüber hinaus außer Café und Restaurant, Räume für Praxen und Büros sowie eine Altentagesstätte in Verbindung mit Altenwohnungen einzurichten. Nicht störende Gewerbebetriebe sind in den Erdgeschossen der viergeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile südlich Bei den Höfen und Ecke Rodigallee/Öjendorfer Damm zulässig. Das kleine Gewerbegebiet südlich der Rodigallee ist für kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Mit diesen Ausweisungen soll die Unterbringung von wohnungsnahem Gewerbe im Zentrumsbereich ermöglicht werden. Im Hinblick auf die zentrale Lage und um einem vorhandenen Bedarf zu entsprechen, sind außer den gewerblichen und sozialen Einrichtungen auch eine größere Zahl von überwiegend kleineren Wohnungen im Zentrum geplant. Dadurch wird gleichzeitig eine Belebung des Gebiets auch außerhalb der Verkaufszeiten sowie eine architektonisch wünschenswerte Höhenstaffelung und Gebäudegruppierung erreicht. Gestaltete und unter anderem auch als Kinderspielplätze hergerichtete Freiflächen für

die Wohnungen sollen auf den Dachflächen der Läden angelegt werden. Durch die ausnahmsweise zugelassene Überschreitung der Zahl der Vollgeschosse für die drei- sowie fünf- bis siebengeschossigen Gebäude im Kerngebiet nördlich der Rodigallee um ein Vollgeschoß ist die Möglichkeit gegeben, die erforderlichen Abstellräume der Wohnungen in einem Vollgeschoß oberhalb der Ladenebene ohne Verlust von Wohnflächen anzuordnen. Die für die acht- und neungeschossigen Gebäude ermöglichte ausnahmsweise Überschreitung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse bis zu drei weiteren Geschossen ist gestalterisch erwünscht, kann jedoch mit Rücksicht auf mögliche Beeinträchtigungen des Fernsehempfangs in der Umgebung nur zugelassen werden, wenn entweder nachgewiesen wird, daß keine Störungen eintreten werden oder voraussichtlich eintretende Störungen durch technische Maßnahmen, die der Bauherr als Verursacher zu tragen hat, beseitigt werden.

Bei der geplanten intensiven Nutzung ist der Bau von mehrgeschossigen Garagenanlagen unvermeidlich. Da deren Schaffung auch im öffentlichen Interesse liegt, sollen die dafür zu erstellenden Flächen nicht auf die festgesetzten Geschoßflächen angerechnet werden. Die für das Kerngebiet erforderlichen Flächen für den ruhenden Verkehr werden in je einer mehrgeschossigen Garagenanlage südlich der Straße Bei den Höfen und südlich der Rodigallee erstellt. Das Kerngebiet südlich der Rodigallee wird durch eine Fußgängerbrücke über die Rodigallee mit der nördlichen Fläche verbunden, um auf der Ebene der als Freiflächen angelegten Dächer der Läden einen unmittelbaren und gefahrlosen Zugang zu den dortigen Wohnungen zu schaffen. Durch die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet südlich der Rodigallee soll weiterer Wohnungsbau in Zentrumsnähe ermöglicht werden.

Nördlich der Rodigallee wird die vorhandene zwanzigklassige Volksschule am Denksteinweg als Baugrundstück für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Der Zuschnitt der Schulfläche wird dabei gegenüber dem Teilbebauungsplan TB 798 entsprechend der durch die Planung des Zentrums veränderten städtebaulichen Situation neu festgelegt. Die auszutauschenden Flächen waren für Schulzwecke noch nicht hergerichtet. Auch der neue Flächenschnitt ermöglicht die Anlage einer Schulspielfläche.

Im Zusammenhang mit dem Bau des Zentrums wird die Verbreiterung der Rodigallee und des Öjendorfer Damms im Zentrumsbereich zur Aufnahme von Abbiegespuren und Bushaltestellen erforderlich. Dabei wird die vorhandene Omnibuskehre südlich der Rodigallee um das kleine dort festgesetzte Kerngebiet herumgeführt. Für das Kerngebiet nördlich der Rodigallee ist eine neue Erschließungsstraße zwischen Rodigallee und der Straße Bei den Höfen geplant, um die durch Liefer- und Kundenverkehr ausgelöste Belastung nicht auf den Denksteinweg zu lenken, wodurch unter anderem auch eine Gefährdung der Schulwege herbeigeführt werden würde. Südlich der Rodigallee soll durch einen Weg westlich des allgemeinen Wohngebiets eine Fußgängerverbindung vom Öjendorfer See/Jenfelder Bach über den Zentrumsbereich zum Jenfelder Moor gesichert werden. Dieser Fußweg wird nördlich der Rodigallee durch die Ladenpassage geführt beziehungsweise entlang der östlichen Schulgrenze verlaufen. Durch privatrechtliche Vereinbarung soll die Offenhaltung der Ladenpassage für die Allgemeinheit gewährleistet werden. Die Zugänglichkeit der Brücke über die Rodigallee wird im Rahmen eines Sondernutzungsvertrages geregelt werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 81 400 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22 800 qm (davon neu etwa 8 400 qm) und für eine Schule etwa 25 000 qm (davon neu etwa 3 600 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Gebäude auf den Flurstücken 1872 und 1168 sind zwischenzeitlich abgebrochen bzw.. geräumt worden. Die neu für die Schule benötigte Fläche ist unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den weiteren Schulbau einschließlich Herrichtung der Schulspielfläche 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.

C

C