

B e g r ü n d u n g

I

5. Mai 1976

Archiv

Der Bebauungsplan Wandsbek 45 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Mai 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 745) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Straßenzug Wandsbeker Zollstraße/Ahrensburger Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um unter Berücksichtigung der baulichen Entwicklung im Plangebiet durch die Schließung der Blockrandbebauung im Nordosten und nach Beseitigung des überalterten Gewerbebestandes auf den Blockinnenflächen eine städtebaulich bessere Lösung für die Gestaltung des Innenhofbereichs zu ermöglichen. Damit soll gleichzeitig eine Verbesserung der Wohnqualität für die Bewohner der umliegenden Wohnhäuser erreicht werden.

Von dem Bebauungsplan wird das Gebiet des Durchführungsplans D 427 vom 14. Oktober 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 430) umfaßt, der neben ein- und zweigeschossigen Läden vorwiegend Wohngebiet für drei- und viergeschossige Wohnhäuser sowie neue Straßenflächen, Stellflächen und Garagenanlagen ausweist.

Die vorhandene Bebauung im Plangebiet besteht aus ein- bis fünfgeschossigen, zumeist aber viergeschossigen Wohngebäuden unterschiedlichen Alters. In den Erdgeschossen entlang der Wandsbeker Zollstraße befinden sich Läden und eine Gaststätte. Auf dem Flurstück 1920 sowie an der Kedenburgstraße auf dem Flurstück 1940 sind gewerbliche Betriebe vorhanden.

Die ergänzende geplante Bebauung ist den bereits errichteten Neubauten angepaßt worden und deshalb überwiegend viergeschossig vorgesehen. Zur Abrundung der vorhandenen Bebauung werden an der Ecke Kedenburgstraße/Wandsbeker Zollstraße daneben noch ein Baukörper in sechsgeschossiger und, um einen vorhandenen Brandgiebel abzudecken, im westlichen Blockinnenbereich ein Baukörper in dreigeschossiger geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Im Planbereich ist eine bauliche Verdichtung beabsichtigt, bei der die Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) überschritten werden. Die Überschreitung nach § 17 Absatz 8 ergibt sich aus der Anpassung an die bei Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung überwiegend bereits vorhandene Bebauung und ist deshalb durch städtebauliche Gründe gerechtfertigt. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen und künftig erwünschten Läden in den Erdgeschossen wird das Plangebiet größtenteils als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf Grund des Bestandes wird für die Fläche an der Ecke Ahrensburger Straße/Kedenburgstraße Mischgebiet in zwei- bis viergeschossiger Bauweise festgesetzt, um dort auch weiterhin eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen.

Der Straßenzug Wandsbeker Zollstraße/Ahrensburger Straße als Teilstück der Bundesstraße B 75 soll, je nach Lage der Parkbuchten und der Abbiegespuren, in einer Breite von etwa 29 m bis 33 m ausgebaut werden. Diese Straßenflächen sind bereits im Durchführungsplan D 427 enthalten. Sie werden für Eckabschrägungen geringfügig erweitert und in der Wandsbeker Zollstraße im Bereich der Flurstücke 1931 bis 1935 zur Berücksichtigung erhaltenswerter Gebäudesubstanz eingeschränkt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 21 050 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 5 350 m² (davon neu etwa 800 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beim endgültigen Straßenausbau müssen ein fünfgeschossiges, ein zweigeschossiges und zwei eingeschossige Gebäude beseitigt werden. In diesen Gebäuden befinden sich etwa 18 Wohnungen, eine Gaststätte und 5 Läden.

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 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.

