

Archiv

I

Eigentum der Plankammer

Der Bebauungsplan Wandsbek 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 859) 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 im Nordwestteil des Plangebiets Wohnbau-gebiet, entlang des Wandselaufes und der Wendemuthstraße einen Streifen Grünfläche und Außengebiet, sonst Flächen für Arbeitsstätten aus. Die U-Bahn ist als Schienenweg, die Wandsbeker Marktstraße/Rüterstraße und die Wandsbeker Allee sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben.

III

Das Plangebiet ist überwiegend mit gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern sowie Betriebsgebäuden bebaut. Ecke Wandsbeker Allee und Kattunbleiche befindet sich die nach dem Kriege wieder aufgebaute Rudolf-Steiner-Schule. Während entlang der Wandsbeker Allee und Wandsbeker Marktstraße, bis auf einen kleinen Abschnitt, neue Geschäftshäuser entstanden sind, stehen an der Wandsbeker Zollstraße überwiegend Behelfsbauten. Die Bebauung an der Kattunbleiche ist in der Art und im Entstehungszeitpunkt unterschiedlich.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung zu ordnen und um Flächen für Straßenverbreiterungen und rückwärtige Erschließungen zu sichern.

Im nördlichen und mittleren Teil des Plangebiets sind neben der verbleibenden Rudolf-Steiner-Schule Gewerbegebiete ausgewiesen, in denen ein- bis viergeschossige Gebäude und ein achtgeschossiges Haus zulässig sind. Im übrigen sind an der Wandsbeker Allee, Wandsbeker Marktstraße und Wandsbeker Zollstraße vorwiegend Kerngebiete und ein kleines Ladengebiet festgelegt. Es sind ein-, drei-, vier- und fünfgeschossige Gebäude vorgeschrieben. Teilweise sind zusätzliche Staffelgeschosse ausgewiesen. Um den Charakter einer Geschäftsstraße zu erhalten, ist bestimmt worden, daß die Gebäude an der Wandsbeker Marktstraße und Wandsbeker Zollstraße im Erdgeschoß ladenartig zu gestalten sind.

Die Ausweisung der Baugebiete erfolgt teilweise in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan. Auch erscheint es städtebaulich vertretbar, teilweise nach § 17 Absatz 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) höhere Nutzungswerte festzulegen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die Verbreiterung der Wandsbeker Marktstraße und der Rüterstraße entspricht dem bereits teilweise vorgenommenen Ausbau dieser Ausfallstraße (Bundesstraße 75) nach Schleswig-Holstein. Um den Verkehr auf dieser Straße zügig zu halten, wird die hintere Erschließungsstraße erforderlich, von der die Belieferung der Geschäfte und Betriebe in den Geschäftshäusern und die Zufahrt zu den auf den einzelnen Grundstücken nachzuweisenden Stellplätzen erfolgen soll. Die Beschickung der Eckbebauung Wandsbeker Marktstraße und Wandsbeker Allee ist über die mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche vorgesehen. Da mit starkem Besucherverkehr gerechnet werden muß, der nicht gezielt auf einen Betrieb bzw. ein Grundstück gerichtet ist und für den deshalb eine neutrale Parkmöglichkeit vorbehalten werden muß, wurde auf dem Flurstück 676 Ecke Kattunbleiche und Erschließungsstraße eine öffentliche Parkfläche ausgewiesen.

IV.

Das Plangebiet ist etwa 55 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 500 qm (davon neu etwa 6 700 qm), für Wasserflächen etwa 1 000 qm und für eine Schule etwa 4 000 qm benötigt.

Die für neue Straßen benötigten Flächen befinden sich weitgehend im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Zu erwerben sind noch Flächen, die zum Teil bebaut sind. Beseitigt werden müssen 3 dreigeschossige und 2 zweigeschossige ältere Wohnhäuser sowie mehrere ein- und zweigeschossige gewerblich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile, die zum Teil Behelfsbauten sind. Betroffen sind 23 Wohnungen, 5 Läden, 2 Gaststätten, 2 Handwerksbetriebe und 3 Gewerbebetriebe (chemische Reinigung, Maschinenfabrik, Röhrenlager).

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen 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.