

Archiv

Begründung

I

Der Bebauungsplan Sinstorf 3 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 das Plangebiet zum größten Teil als Wohnbaugrund aus. Nur die südlichen Teile des Plangebiets sind als Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen. Die Winsener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet ist größtenteils mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut. Die unbebauten Flächen an der Landesgrenze werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Plan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln sowie Verkehrsflächen zu sichern.

Für den größten Teil des Plangebiets ist unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Um den Charakter dieses Gebiets zu erhalten, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. Die Flächen an der Winsener Straße beiderseits Speckshörn sind als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es ist beabsichtigt, innerhalb des Wohngebiets die bestehenden Anlagen zur Oberflächenentwässerung auszubauen. Der südliche Teil des Plangebiets ist in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan als Gewerbegebiet vorgesehen. Zulässig sind zweigeschossige Gebäude. Auf der Fläche sollen in erster Linie nicht störende Gewerbebetriebe untergebracht werden. Dabei wird angestrebt, auf den an das Wohngebiet angrenzenden Flächen Betriebe mit geringem Verkehrsaufkommen anzuordnen. Das Anpflanzungsgebot für dicht wachsende Bäume und Sträucher an der Nordgrenze des Gewerbegebiets dient dem Schutz der benachbarten Wohnbebauung. In dem östlich des Gewerbegebiets vorgesehenen

allgemeinen Wohngebiet sollen in erster Linie die in den Gewerbebetrieben tätigen Aufsichtskräfte (Hausmeister, Lagerverwalter u. a.) untergebracht werden. So entsteht zwischen der Landesgrenze und dem Gewerbegebiet eine neutrale Nutzung in Fortsetzung der angrenzenden Wohngebiete auf niedersächsischem Gebiet.

Die Werbeanlagen im Plangebiet sollen auf ein Mindestmaß beschränkt werden, um den besonderen Charakter der Wohnsiedlung im Grünen an der Landesgrenze zu erhalten und einen einwandfreien Übergang zur Landschaft im Landkreis Harburg zu ermöglichen.

Der im Plan dargestellte Abschnitt der Winsener Straße wird als Teil der Bundesstraße 4 abgestuft, behält jedoch die Funktion einer Sammelstraße. Die B 4 wird zukünftig auf einer neuen Trasse westlich des Plangebiets verlaufen. Die Straßen Hufeisen und Speckshörn müssen unter Berücksichtigung der zunehmenden Motorisierung verbreitert werden. Für die Straße Hufeisen ist eine 5,5 m breite Fahrbahn mit beidseitigen 1,25 m breiten Gehwegen vorgesehen. Die für die Straße Speckshörn ausgewiesene Breite von 10,0 m ist wegen der Länge der Straße und ihrer Funktion als Geh- und Fahrverbindung der niedersächsischen Siedlungsteile mit der Winsener Straße als Mindestforderung anzusehen. Die Erschließung des Gewerbegebiets erfolgt durch eine von der Winsener Straße abzweigende Stichstraße.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-o).

IV

Das Plangebiet ist 72 200 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 15 600 qm (davon neu etwa 1600 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.