

B e g r ü n d u n g

Sinstorf 4
2.2.1970

Archiv

I

Der Bebauungsplan Sinstorf 4 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 im nördlichen Teil als Wohnbaugebiet aus. Im mittleren und südlichen Teil sind Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen, die sich im mittleren Bereich als schmaler Streifen bis an den Meckelfelder Weg ausdehnen. Die Winsener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet ist größtenteils unbebaut. Lediglich im Nordwesten und im Nordosten ist eine lockere Einzelhausbebauung vorhanden. An der Winsener Straße befindet sich eine Wellpappenfabrik. Die unbebauten Flächen werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wurde in erster Linie aufgestellt, um neue Verkehrsflächen festzusetzen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist bei weitgehender Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Es ist beabsichtigt, innerhalb des Wohngebiets die bestehenden Anlagen zur Oberflächenentwässerung auszubauen.

Das schon bestehende Gewerbegebiet wird nach Süden und Osten ausgeweitet, um dem ansässigen Betrieb die Möglichkeit einer

Erweiterung zu geben und um dringend notwendige Verlagerungen von Gewerbebetrieben durchführen zu können. Um eine Vielzahl von Gehwegüberfahrten am geplanten Äußeren Straßenring zu vermeiden und im Hinblick auf die Tiefe der Grundstücke, sind für das Gewerbegebiet Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt. Die Ausweisung des Gewerbegebiets erfolgt in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan.

Die Flächen südöstlich des Äußeren Straßenringes werden entsprechend der jetzigen Nutzung als Flächen für Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen. Für diese Flächen wird eine Aufforstung angestrebt, um eine Waldverbindung zwischen Staatsforst Höpen und Winsener Straße zu erreichen.

Die Winsener Straße soll entsprechend ihrer Bedeutung als Bundesstraße verbreitert und begradigt werden. Eine neue - zum großen Teil anbaufreie - Hauptverkehrsstraße soll als Teilstück des sogenannten Äußeren Straßenringes das Plangebiet durchqueren. Diese Ringstraße wird künftig die südlichen Stadtteile des Bezirks Harburg miteinander verbinden und nach nördlicher Umgehung der Gemeinde Meckelfeld an die Autobahn angeschlossen werden. Die Winsener Straße wird durch den Ring niveaugleich gekreuzt.

Der Knotenpunkt liegt zum Teil außerhalb des Plangebiets. Der nördliche Teil der Straße Weiherheide soll verbreitert werden und als Stichstraße mit einer Umfahrtskehre enden, während der südliche Teil durch den Äußeren Straßenring ersetzt wird. Der Stichweg im Verlauf des Kiekbuschweges erhält am Ende ebenfalls eine Umfahrtskehre. Er wird durch einen öffentlichen Fußweg mit dem Staatsforst Höpen, einem Erholungsgebiet jenseits der Landesgrenze, verbunden. Eine neue Stichstraße mit Umfahrtskehre soll die hinteren Grundstücksteile zwischen dem Kiekbuschweg und dem Meckelfelder Weg erschließen.

An der Winsener Straße und teilweise am Äußeren Straßenring sollen Gehwegüberfahrten ausgeschlossen werden, um einen

möglichst zügigen Verkehrsablauf sicherzustellen. Ebenfalls an der südlichen Straßenseite der Straße Am Kuchenberg sollen Gehwegüberfahrten nicht zugelassen werden, damit die Wohnstraßen nicht mit gewerblichem Verkehr belastet werden. Die vorhandenen Straßen erhalten zur besseren Verkehrsübersicht stärkere Eckabschrägungen.

Der südliche Teil des Plangebiets unterliegt 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 etwa 429 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 52 200 qm (davon neu etwa 34 700 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind im wesentlichen unbebaut; lediglich ein älteres, zweigeschossiges Wohngebäude mit zwei Wohnungen am Meckelfelder Weg muß dem Straßenbau weichen und ein sehr altes, eingeschossiges Gebäude mit zwei Wohnungen steht der Verbreiterung der Winsener Straße im Wege.

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 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.

10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

3

3

B e g r ü n d u n g

zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sinstorf 4

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Sinstorf 4 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486,3489).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H2/94 vom 11. Juli 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1733) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der "Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Sinstorf 4" hervorgeht.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß und Ziele der Planänderung

Der Bebauungsplan Sinstorf 4 vom 2. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 48) sieht für die tiefen Grundstücke zwischen Meckelfelder Weg und Kickbuschweg rückwärtige Bebauungsmöglichkeiten vor, die über eine 8 m breite öffentliche Straße mit Kehrenkopf vom Höpengrund aus erschlossen werden sollen. Dieses Ziel ist nicht realisierbar, da mehrere Eigentümer kein Interesse an einem Verkauf der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen haben.

Eine Befragung hat zudem ergeben, daß eine Mehrheit der betroffenen Grundeigentümer die Aufgabe der im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsstraße befürworten. Deshalb soll angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs der Bevölkerung eine Realisierung der rückwärtigen Bebauung dieser Grundstücke durch private Zuwegungen von den Straßen Kickbuschweg, Höpengrund und Meckelfelder Weg aus über das jeweilige "Stammgrundstück", unter Aufhebung der nur unter hohem Kostenaufwand zu erstellenden Erschließungsstraße, erfolgen.

Entsprechend der Planänderung werden in dem in der Anlage schraffiert dargestellten Bereich die Festsetzungen für die westlich der Straße Höpengrund abzweigende rückwärtige öffentliche Erschließungsstraße mit 8 m Breite und Kehrenkopf aufgehoben; infolge dieser Änderung wird auch das Leitungsrecht von 5 m Breite zwischen dem Kehrenkopf und der Straße Weiherheide aufgehoben. Außerdem werden die Erweiterungsflächen der Straßen Kickbuschweg und Höpengrund auf die Grenzen der für diese Straßen neu gebildeten Flurstücke 304 und 297 reduziert, weil sie auf Grund der heutigen Verkehrserfordernisse in diesem Bereich nicht mehr benötigt werden. Zudem sind hier von einigen Eigentümern als Begrenzungen ökologisch wertvolle Buchenhecken angepflanzt, die erhalten werden sollen. Die aufzuhebenden Straßenverkehrsflächen werden als nicht überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden, um die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum zu begrenzen und eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern. Die auf Grund der Planänderung erforderlichen textlichen Vorschriften werden als § 2 Nummer 2 in das Gesetz über den Bebauungsplan eingefügt; die bisher inhaltlich auf das Leitungsrecht abgestimmte Nummer 2 ist gegenstandslos geworden. Mit den nunmehr getroffenen Regelungen zur Planänderung kann die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen über die Bildung von sog. Pfeifenstielgrundstücken oder durch Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz ermöglicht werden. Diese von den Anliegern gewünschte private Erschließung von Grundstücksflächen im Blockinnenbereich anstelle eines bislang vorgesehenen öffentlichen Wohnwegs ist mit der Grundkonzeption des 1970 festgestellten Bebauungsplans vereinbar, weil es sich in den betroffenen Bereichen nur um räumlich geringfügige Änderungen handelt, mit denen die beabsichtigte städtebauliche Ordnung dieses an der Landesgrenze liegenden Gebiets insgesamt nicht beeinträchtigt wird. So bleibt die Funktion der durchgehenden Straßenverbindung Höpengrund - Kickbuschweg mit ihren Zufahrtsmöglichkeiten sowohl zum Meckelfelder Weg als auch zur Straße Weiherheide weiterhin bestehen. Unverändert bleiben auch die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (maximal zweigeschossige Bebauung), die Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig)

sowie die Lage der festgesetzten Baugrenzen mit den 15 m tiefen überbaubaren Flächen. Die Abstände der Gebäude sind so bemessen, daß die planungsrechtlich schon bislang zulässige zweigeschossige rückwärtige Bebauung weder im Erscheinungsbild der Straßen störend wirkt noch im Hinblick auf Topographie und Lage der Baukörper zu unzumutbaren Verschattungen führt. Die Anzahl der Vollgeschosse ist als ein planungsrechtlicher Beitrag zum kosten- und flächensparenden Bauen unverändert bestehen geblieben. Nach allem kann die mit dem Bebauungsplan verfolgte Konzeption einer maßvollen Verdichtung des Wohngebiets unter Wahrung einer starken Durchgrünung entsprechend der Lage am Stadtrand weiterhin aufrecht erhalten werden.

Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), ergeben sich durch die Planänderung nicht. Die Ausweisungen führen zu einer Verbesserung landschaftsplanerischer Belange, weil die Versiegelungen der Flächen durch private Zuwegungen sowie die reduzierten Straßenbreiten geringer sind als bei Realisierung der bisher geplanten Straßenverkehrsflächen.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.