

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Wilstorf 10 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 1359) 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 Innere des Plangebiets als Fläche für Arbeitsstätten aus. Entlang der Rönneburger Straße, der Winsener Straße und der Jägerstraße ist Wohnbaugebiet vorgesehen. Die Winsener Straße (B 4) ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet ist entlang der Jägerstraße mit zweigeschossigen und entlang der Rönneburger Straße mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Auf dem Flurstück 1920 an der Rönneburger Straße befindet sich ein Großhandelsbetrieb mit einem Verwaltungsgebäude an der Straße und mit rückwärtigen Hallenbauten. Die in der Mitte des Plangebiets liegenden Flächen sind bisher baulich ungenutzt, obwohl diese Flächen seit etwa zehn Jahren zur gewerblichen Nutzung anstehen und seit langem ein großer Bedarf an aufgeschlossenen Gewerbegebieten besteht. An der Ecke Rönneburger Straße/Winsener Straße stehen die Reste eines alten Gehöftes, umgeben von schutzwürdigem Baumbestand. Im geplanten Gewerbegebiet südöstlich davon und nördlich des ehemaligen Gehöftes an der Winsener Straße befindet sich je eine Tankstelle.

Mit diesem Plan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung geregelt und Flächen für öffentliche Zwecke gesichert werden.

Unter Berücksichtigung des Bestandes ist das Bauland an der Jägerstraße als reines Wohngebiet und an der Rönneburger Straße/Ecke Mensingstraße als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die eng aneinandergrenzenden zweigeschossigen Doppelhäuser im östlichen Teil der Jägerstraße kommen einer geschlossenen Bauweise sehr nahe. Durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird eine Entwicklung zu einer echten geschlossenen Bauweise möglich. Zugehörige Stellplätze werden auf den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke 1069 bis 1072 ausgewiesen. In städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan ist der nordwestliche Teil des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sind hier Gebäude bis zu zwei Geschossen bei einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 zulässig.

An der Mensingstraße ist die Errichtung einer Sonderschule (Hilfsschule) geplant, die ihren Einzugsbereich zwischen der Bremer Straße und den Bahnanlagen im Osten des Harburger Kerngebiets haben wird.

Das Gewerbegebiet soll durch eine Stichstraße von der Rönneburger Straße aus erschlossen werden, die mit einer Kehre abschließt. Von der Kehre bis zur Jägerstraße ist ein Fußweg geplant. Weitere neue Straßenflächen werden für den Ausbau der vorhandenen Straßen benötigt. Um einen sicheren Verkehrsablauf zu gewährleisten, sind Gehwegüberfahrten im Bereich der Einmündungen der Rönneburger Straße und der Jägerstraße in die Winsener Straße - einer Teilstrecke der Bundesstraße 4 - ausgeschlossen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 100 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 670 qm (davon neu etwa 6 070 qm), für eine neue Schule etwa 14 000 qm und für ein neues Abspannwerk etwa 2 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Straßen- und Schulflächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind zum Teil bebaut. Betroffen werden zwei zweigeschossige Doppelhäuser an der Mensingstraße, ein eingeschossiges Wohnhaus an der Jägerstraße/Ecke Winsener Straße und ein eingeschossiges Wohnhaus an der Rönneburger Straße/Ecke Mensingstraße mit zehn Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und den Bau der Schule 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.