

Archiv

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Wilstorf 17

30. Mai 1978

I

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 18. Juli 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 919) stattgefunden.

Der Bebauungsplan hat vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes öffentlich ausgelegen. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2 a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplan (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

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 überwiegend Wohnbauflächen dar. Geringe Teilflächen im Westen des Plangebiets sind als Grünflächen dargestellt. Die Winsener Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für ein privates Altenwohnheim mit Pflegestation zu sichern. Außerdem sollen Art und Maß der baulichen Nutzungen für die vorhandenen Baugrundstücke geregelt werden. Für das Versehrtenheim an der Straße Am Frankenberg wurde eine Erweiterungsfläche vorgesehen.

Im östlichen Teil des Plangebiets, begrenzt von einem Teilstück der Bundesstraße B 4 - Winsener Straße - befinden sich Wohngebäude mit ein- und zweigeschossiger Nutzung sowie ein Versehrtenheim. Westlich anschließend sind das Ausflugslokal "Wilstorfer Schützenhaus", ein kleiner Friedhof sowie ein landwirtschaftliches Betriebsgebäude mit Wohnhaus vorhanden. Der übrige Teil des stark zerklüfteten Geländes ist unbebaut.

Entsprechend dem Bestand wird im Osten des Plangebiets reines und allgemeines Wohngebiet ein- und zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise festgesetzt. Lediglich für die Wohnzeile westlich des Wroostweges wird geschlossene Bauweise bestimmt. Die Ausweisung von überbaubaren Grundstücksflächen soll für die vorhandenen Gebäude Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

Das Ausflugslokal "Wilstorfer Schützenhaus" mit seinen zugehörigen Flächen und den dort vorhandenen Schießsportanlagen wird wegen der besonderen Art der Nutzung sowie wegen seiner einmaligen Lage zu den großflächigen Parkanlagen um den Außenmühlenteich herum als Baugrundstück für besondere bauliche Anlagen, das privatwirtschaftlichen Zwecken dient, festgesetzt. Die dort zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 2 Nummer 2. Die überbaubare Fläche wird zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 ausgewiesen. Auf der Grundlage von Schallmessungen ist eine Überdachung des Pistolenschießplatzes durchgeführt worden.

Als Sondergebiet neu festgesetzt wurde im Südwesten des Plan-
gebiets Flächen für ein privates Altenwohnheim mit Pflege-
station (vgl. § 2 Nummer 1). Für das Altenwohnheim besteht
im südlichen Teil Harburgs ein Bedarf, der an diesem land-
schaftlich bevorzugten Standort bei guter Anbindung an den
öffentlichen Personennahverkehr realisiert werden soll. Für
die stark gegliederten Baumassen der Altenwohnheim-Anlage sind
bei einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschosflächenzahl
von 0,6 im wesentlichen ein- bis dreigeschossige Baukörper
festgesetzt; nur in einem kleinen Teilbereich auf der nörd-
lichen Grundstücksfläche sind vier Geschosse zulässig. Die
Festsetzung der Baugrenzen und Geschoszahlen, die nach der
öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in Anpassung an die
Hochbauplanung geändert wurde, soll eine differenzierte Bebau-
ung sichern. Die Anordnung der Gebäude, die sich dem sehr be-
wegten Gelände anpaßt, soll im übrigen unter Wahrung möglichst
großer Freiflächen erfolgen. Im Hinblick auf den mindestens
50 m entfernt liegenden Schießstand beim Ausflugslokal soll
die nördliche Gebäudehälfte des Altenwohnheimes im Interesse
des Lärmschutzes mit ihren Wohnräumen nur nach Süden ausge-
richtet werden. Durch eine Auflage im Baugenehmigungsbescheid
ist sichergestellt, daß durch die Anlage von Erdwällen, Ab-
pflanzungen, schallschützende Verglasungen und entsprechende
konstruktive Durchbildungen von Decken und Wänden mögliche
Lärmbeeinträchtigungen der Bewohner der Altenwohnanlage ausge-
schlossen sind.

Die vor einigen Jahren auf das Flurstück 2033 verlegte Hof-
stelle wird zusammen mit den östlich angrenzenden Flurstücken
als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die westlich
angrenzenden Flächen außerhalb des Plangebiets sind in den
Teilbebauungsplänen TB 864 und TB 865 vom 9. August 1960
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 398) als
öffentliche Park- und Grünanlagen ausgewiesen. Diese Auswei-
sung soll nicht geändert werden.

Das vorhandene Versehrtenheim wird als Sonderstiftung von der
Arbeits- und Sozialbehörde verwaltet. Die Fläche wird deshalb

als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit ist durch die Festsetzung von Baugrenzen an der Straße Am Frankenberg gegeben. Die Bebauung ist zweigeschossig bei einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosflächenzahl von 0,5 zulässig.

Der an der Straße Am Frankenberg vorhandene Friedhof der Evang.-luth. Paul-Gerhardt Kirchengemeinde ist dem Bestand entsprechend auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen festgesetzt worden. In der öffentlich ausgelegten Planfassung war für diese Fläche noch die Ausweisung "Parkanlage" getroffen worden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die vorhandenen Straßen. Geringfügige Straßenverbreiterungen sind zur Anlage von öffentlichen Parkplätzen, die dem Anliefer- und Besucher-verkehr dienen sollen, vorgesehen. Die Straßenflächen der Winsener Straße beinhalten neben Böschungsflächen auch Straßenbegleitgrün.

IV

Das Plangebiet ist etwa 126 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 300 m² (davon neu etwa 500 m²) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenzwecke ausgewiesenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes vorgenommen werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.