

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Wilstorf 21

Archiv

1. Verfahrensablauf

28. Okt. 1982

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß H 1/79 vom 29. Dezember 1978 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 53) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. März 1979 und 19. März 1981 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 581, 1981 Seite 525) stattgefunden.

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 des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Jägerstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Wilstorf 21 wurde aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des ungenutzten Flurstücks 1077 an der Mensingstraße zu schaffen. Hier sollen im Rahmen des Einfamilienhausprogramms des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ausgewiesen werden.

In diesem Bereich war im Bebauungsplan Wilstorf 10 vom 23. Februar 1968 (Hamburgisches

Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 19) eine Fläche für den Gemeinbedarf für die Errichtung einer Sonderschule ausgewiesen, die nicht mehr benötigt wird.

Weiterhin soll auf den schmalen, tiefen Grundstücken an der Jägerstraße durch entsprechende Festsetzung eine zusätzliche hintere Bebauung ermöglicht werden.

4. Angaben zum Bestand

An der Jägerstraße stehen sieben, an der Mensingstraße zwei zweigeschossige Doppelhäuser.

Die Grundstücke an der Rönneburger Straße werden unterschiedlich genutzt:

In einem eingeschossigen, sieben zweigeschossigen und einem dreigeschossigen Haus befinden sich insgesamt 22 Wohneinheiten. Außerdem sind hier eine Tankstelle, ein Transportunternehmen für Nah- und Fernverkehr, ein Bürogebäude mit Halle der Deutschen Bundespost, eine Gaststätte und ein Motorradgeschäft vorhanden.

Am Musilweg befindet sich ein neuer Heimwerkermarkt, an der Mensingstraße ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW).

Das Flurstück 1077 ist derzeit als Grabeland verpachtet.

Die hinteren Grundstücksteile an der Jägerstraße dienen den Eigentümern als Gartenflächen.

5. Planinhalt

Die im Bebauungsplan Wilstorf 10 für eine Sonderschule festgesetzte Fläche wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt. Als Nutzungsmöglichkeiten wurden die Erweiterung des Gewerbegebiets und die Abrundung des Wohnbereichs in Betracht gezogen; beide Nutzungen sind im Planbereich bereits vorhanden.

Da die ehemalige Sonderschulfläche im wesentlichen von Wohngebäuden umgeben ist, wurde einer Wohnnutzung der Vorzug gegeben. Eine Ausweisung von Gewerbeflächen würde dazu führen, daß mehr Kraftfahrzeugverkehr in das vorhandene Wohngebiet gezogen wird. Außerdem würden neue Gewerbebetriebe die Wohnruhe durch zusätzliche Lärmeinwirkungen beeinträchtigen. Aus diesem Grunde konnte auch einer Anregung aus der öffentlichen Auslegung, auf dem Flurstück 1077 in vollem Umfange sog. Handwerkerhäuser zu ermöglichen, nicht gefolgt werden.

Mit der vorgenommenen Ausweisung kann gleichzeitig dem Bedarf an Bauplätzen für Einfamilienhäuser Rechnung getragen werden.

Das Flurstück 1077 wird zum überwiegenden Teil als reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Für alle Bauflächen entsprechen die Grundflächenzahlen und die Geschoßflächenzahlen den nach § 17 Absatz 1 zulässigen Höchstwerten der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Die gewählte Flächenausweisung ermöglicht eine zweckmäßige Grundstücksaufteilung und eine individuelle Anordnung der Baukörper.

Das Wohngebiet an der Mensingstraße wird weitgehend durch Einzelhausbebauung auf großen Gartengrundstücken geprägt. Zur Erhaltung dieser Struktur auch auf den neu zu erschließenden Flächen ist eine offene Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser mit jeweils nicht mehr als zwei Wohneinheiten festgesetzt worden.

Südlich der Einmündung der geplanten Erschließungsstraße wird eine kleine Teilfläche wegen der Nachbarschaft zum Abspannwerk und der günstigen Verkehrslage als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Hier sind neben Wohngebäuden auch nicht störende Gewerbebetriebe oder Läden für die Nahversorgung denkbar. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der Gebäude zu ermöglichen, ist hier zweigeschossige Bauweise ausgewiesen. Durch diese Festsetzung kann sich in diesem Bereich im Erdgeschoß eine

im allgemeinen Wohngebiet zulässige gewerbliche Nutzung in Verbindung mit einer Wohnnutzung im Obergeschoß entwickeln (sogenannte Handwerkerhäuser). Städtebaulich paßt sich die Zweigeschossigkeit in der Höhenentwicklung dem benachbarten Abspannwerk an. Auf Grund der geringen Grundstücksgrößen wurde hier eine Baukörperausweisung gewählt.

An der Jägerstraße zwischen Musilweg und Mensingstraße sind eng aneinanderstehende zweigeschossige Doppelhäuser vorhanden, die dem Charakter einer geschlossenen Bauweise sehr nahe kommen. Da außerdem diese Grundstücke sehr schmal sind, wird eine Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise vorgesehen, die sich im wesentlichen am Bestand orientiert. Es wird zweigeschossiges reines Wohngebiet festgesetzt. Die Zahl der Vollgeschosse ist zwingend vorgeschrieben, um die Einheitlichkeit der Straßenrandbebauung zu erhalten .

Da die Grundstücke sehr tief sind (90 bis 100 m) und es sich hier um baulich gut nutzbare innerstädtische, durch mehrere Bushaltestellen hervorragend erschlossene Flächen handelt, wird den Grundstückseigentümern eine zusätzliche hintere Bebauung angeboten. Durch die Flächenausweisung werden vielfältige Anordnungsmöglichkeiten für die vorgeschriebenen Einzel- und Doppelhäuser gegeben. Diese Flächen liegen unmittelbar neben dem ehemaligen Sonderschulgrundstück. Auch hier wird reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise festgesetzt, um damit den Gartencharakter weitgehend zu erhalten.

Im südlichen Planbereich sind in den Gebäuden an der Rönneburger Straße sowohl Wohnungen als auch gewerblich genutzte Räume vorhanden. Daher ist allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Hier sind bereits mehrere Grenzbebauungen vorhanden. Aus diesem Grund ist eine Weiterentwicklung der Bebauung nur durch die ausgewiesene geschlossene Bauweise sinnvoll. Dem Bestand und der umgebenden Bebauung entsprechend sind zwingend zwei Vollgeschosse vorgeschrieben. Die Flächenausweisung ermöglicht den Eigentümern eine dem Zuschnitt ihrer Grundstücke angemessene Ausnutzung.

Die Flächen im nordwestlichen Planbereich zwischen Musilweg und Rönneburger Straße sind als zweigeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Lediglich der vorhandene Garagentrakt an der Grenze zum Wohngebiet ist eingeschossig ausgewiesen, um zu verhindern, daß im Falle eines Abbruchs dieses Bestandes unmittelbar neben der Wohnbebauung ein zweigeschossiges Gebäude für gewerbliche Nutzung errichtet werden kann. Damit diese Flächen bedarfsgerecht genutzt werden können, wird auf die Ausweisung einer bestimmten Bauweise - offen oder geschlossen - verzichtet. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen den vorhandenen Bestand. Die Grund- und Geschößflächenzahlen entsprechen den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten. Um das Wohngebiet vor Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet zu schützen, sind für das Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Maßnahme ist notwendig, um in einer gerechten Interessenabwägung der gewerblichen Belange und der heranrückenden Wohnbebauung die planerische Vertretbarkeit beider Nutzungen zu ermöglichen.

Zwischen dem Gewerbegebiet und den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen befindet sich knickartiger Bewuchs mit erhaltenswerten Bäumen. Daher ist hier ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt (siehe § 2 Nummer 3). Zur optischen Abschirmung eines vorhandenen Garagentraktes ist im Anschluß an das Erhaltungsgebot ein 3 m breites Anpflanzungsgebot für dicht wachsende Bäume und Sträucher auf den nichtüberbaubaren Teilen der Wohnbauflächen vorgesehen.

Um ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG entsprechend seinem Bestand planungsrechtlich zu sichern, ist an der Mensingstraße eine Fläche für Versorgungsanlagen ausgewiesen. Die Traufhöhe des Abspannwerks wird auf 9,0 m über Straßenniveau begrenzt, damit eine städtebauliche Eingliederung in die benachbarte Bebauung gesichert bleibt.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt weiterhin über die vorhandenen Straßen, die mit Ausnahme der Mensingstraße endgültig ausgebaut sind. Hierfür war im nunmehr überplanten Bebauungsplan Wilstorf 10 eine Straßenverbreiterung vorgesehen. Da aber durch die Neuausweisung von Wohngebiet kein wesentlich höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, wird jetzt darauf verzichtet. Nur im Bereich des Flurstücks 1077 ist ein verbreiteter Ausbau vorgesehen, um öffentliche Parkplätze schaffen zu können.

Die Jägerstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, daher muß mit Verkehrslärm für die angrenzenden Gebiete gerechnet werden. Auf Grund der örtlichen Gegebenheiten sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Straße möglich. Deshalb ist in § 2 Nummer 2 eine näher bestimmte Festlegung von baulichen Schutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen worden. Diese Vorschrift kommt außer bei Neubauten auch bei genehmigungspflichtigen Umbauten zum Tragen.

Die neuen Wohnbauflächen werden durch eine 8,0 m breite Straße erschlossen, die in einer Kehre endet. Die Kehre ermöglicht auch großen Fahrzeugen, wie z.B. Möbelwagen, Tanklastzügen und Müllfahrzeugen das Wenden und somit das Anfahren der einzelnen Grundstücke.

Für die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke 1059 bis 1072 ist keine öffentliche Erschließungsstraße vorgesehen. Eine Bebauung und Erschließung dieser Flächen ist nur über private Wegeflächen (Pfeifenstielgrundstücke) vom Musilweg bzw. von der neuen Erschließungsstraße aus möglich.

Um gegebenenfalls eine Neuordnung der Grundstücke zu erleichtern, sind für den Bereich der Flurstücke 1059 bis 1068 und für die östlich davon liegenden Flurstücke 1071 und 1072 Bodenordnungsgebiete gekennzeichnet. Ein privater Entwässerungsgraben, der hier für die Oberflächenentwässerung benötigt wird, ist entsprechend seinem Bestand im Plan nachrichtlich übernommen.

Zwischen der Kehre des Musilwegs und der Kehre der
schließungsstraße ist ein 5,0 m
eine erforderlich werdende Si **B+V-Stelle**
Nummer 4). Diese Fläche brauc **2289**
zu werden, da die Unterhaltung **2289**
beiden Kehren erfolgen kann.

Im Plangebiet befinden sich erh
ten Beschränkungen nach der Bau-
tember 1948 (Sammlung des bereir
rechts I 791-i), zuletzt geänder
sches Gesetz- und Verordnungsblat

1336-

*Super-Verl.
Dienst*

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan
Wilstorf 10 vom 23. Februar 1968 (Hamburgisches Gesetz- und
Verordnungsblatt Seite 19) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 56 400 m² groß. Hiervon werden für Stra-
ßen etwa 9 400 m² (davon neu 2 300 m²) und für ein Abspannwerk
der HEW 2 600 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffent-
liche Zwecke benötigten Flächen noch etwa 700 m² durch die Freie
und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Straßenflächen sind
unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den **Straßen- und Sielbau entstehen.**

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des
Baundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen
Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder

Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. 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. Zwei vorgesehene Bodenordnungsgebiete sind im Plan gekennzeichnet.