

I

Der Bebauungsplan Wilstorf 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Dezember 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 1559) 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 vorwiegend als Wohnbaugebiet aus. Der Betriebshof der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft ist als Schienenwege gekennzeichnet. Die Winsener Straße ist als übergeordnete Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand des dichter bebauten Teils von Wilstorf und grenzt an der Westseite an die Bundesstraße 4. Die Flächen fallen von Osten nach Westen um etwa 5 m.

Am Reeseberg befinden sich mehrere um die Jahrhundertwende erstellte Mehrfamilienhäuser und zwei neue vier- und fünfgeschossige Punkthäuser, unmittelbar daneben eine Tankstelle. An dem sehr steilen Tivoliweg stehen alte dreigeschossige Wohngebäude in geringem Abstand zur gegenüberliegenden Straßenseite und ein neues vier- und fünfgeschossiges Punkthaus.

An der Kniggestraße/Ecke Heckengang befindet sich ein Baugeschäft. Südlich davon stehen ältere Wohnbauten. Unmittelbar nordwestlich davon liegt der dringend erweiterungsbedürftige Betriebshof der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft.

Die Gebäude auf dem Flurstück 975 sind zwischenzeitlich abgebrochen worden. Auf dem Flurstück 1004 steht ein Einfamilienhaus. Die Flurstücke 953 und 1903 an der Winsener Straße sind bebaut und mit ebenerdigen Läden besetzt.

Der Plan wurde aufgestellt, um die von der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft geplante Erweiterung des Betriebshofs zu sichern und die Ergänzung der noch möglichen Bebauung festzulegen.

Um einen ordnungsmäßigen und der Verkehrsnachfrage angepaßten Betrieb im Harburger Raum aufnehmen zu können, ist es erforderlich, den Betriebshof mit jetzt etwa 80 Einstellplätzen auf etwa 125 Einstellplätze zu erweitern. Die künftigen Flächen des Betriebshofs beziehen ein Einfamilienhausgrundstück (Flurstück 1004), eine alte Hoffläche (Flurstück 975), Teilflächen der aufzuhebenden Straßenfläche Heckengang und zwei angrenzende Grundstücksteile ein. Um die umliegende Wohnbebauung vor Lärmbelästigungen durch den Betriebshof zu schützen, soll die Erweiterungsfläche teilweise abgesenkt und zu den Wohngebieten durch eine Stützmauer abgeschirmt werden. Ferner hat die Hamburger Hochbahn AG die Verpflichtung übernommen, einmalig einen 5,0 m breiten Anpflanzungsstreifen auf den Nachbargrundstücken entlang der Grundstücksgrenze auf ihre Kosten herzustellen, wenn dies von den Eigentümern gefordert wird. Außerdem sollen die Fahrzeuge geräuschlos vorgewärmt werden und die Abwicklung des ein- und ausfahrenden Verkehrs so geregelt werden, daß die Nachtruhe kaum gestört wird.

Bei weitgehender Berücksichtigung des Bestandes weist der Plan allgemeines Wohngebiet in offener und geschlossener Bauweise mit ein- bis fünfgeschossiger Nutzung aus. Es erscheint städtebaulich vertretbar, für das bebaute Wohngebiet nach § 17 Absatz 8 der Baunutzungsverordnung höhere Nutzungswerte festzusetzen; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die vorhandenen Straßen sollen ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend verbreitert werden und erhalten an den Straßeneinmündungen zur besseren Verkehrsübersicht stärkere Eckabschrägungen. Der Tivoliweg soll wegen seines starken Gefälles in Zukunft nur noch als Fußweg genutzt werden. Der südöstliche Teil des Heckenganges endet in einer Kehre.

IV

Das Plangebiet ist etwa 55 700 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 330 qm (davon neu etwa 925 qm) und für einen Betriebshof der Hamburger Hochbahn Aktiengesellschaft etwa 18 950 qm (davon neu etwa 8 500 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neuen Straßenflächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind bis auf eine vorgesehene Abschrägung der Straßenecke Reeseberg/ Kniggestraße ungebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau 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.

