

B e g r ü n d u n g

Stadtbauamt Hamburg
Bauressort
Landesplanungsamt
Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf 35 10 71

Archiv

30.11.76

I

Der Bebauungsplan Wilstorf 4 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 1969) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen und im westlichen Planbereich Grünflächen dar. Die Bundesstraßen B 4 und B 75 sind als Hauptverkehrsstraßen sowie als Autobahnen oder autobahnähnliche Straßen mit Anschlußstelle hervorgehoben.

III

Mit dem Bebauungsplan sollen die künftige Linienführung und die Verkehrsflächen für den Ausbau der Bundesstraßen B 4 (Hamburg-Maschen) und B 75 (Hamburg-Trelde) in diesem Bereich neu festgelegt werden. Die Planausweisung soll insbesondere einen Ausbau des Kreuzungsbereichs Hannoversche Straße / Hohe Straße / Winsener Straße teilweise in zwei Ebenen ermöglichen. Dabei sollen auch die angrenzenden Flächen neu überplant werden.

Im Norden des Plangebiets werden Teilflächen der Teilbebauungspläne TB 548 vom 6. September 1957 und TB 1135 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1957 Seite 405, 1961 Seite 214) überplant, die hier Straßenflächen, neue öffentliche Park- und Grünanlagen und eine Kindertagesheimfläche vorsehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um sehr unterschiedlich genutzte Flächen. Im nördlichen Teil an der Hohen Straße liegt neben älteren mehrgeschossigen Mietwohnhäusern ein ehemaliges Fabrikgelände, dessen Gebäude zu Lagerzwecken benutzt werden. Im nordöstlichen Teil an der Nöldekestraße befinden sich eine zweigeschossige Wohnzeile, ein kirchlicher Kinderhort, eine Begegnungsstätte für fremdländische Arbeitskräfte, ein Parkplatz für Personenkraftwagen, ein Wohnwagenverkaufsplatz, eine Polizeiwache sowie ein freier begrünter Platz. Entlang der Winsener Straße stehen mehrgeschossige Mietwohnhäuser in meist geschlossener Bauweise. Die Erdgeschosse dieser Gebäude sind im nördlichen Abschnitt der Winsener Straße fast ausnahmslos mit Läden besetzt. Diese Grundstücke sind gleichzeitig stark durchsetzt mit kleinen und mittleren Gewerbebetrieben, u.a. einer Baustoffhandlung. Außerdem sind Dienstleistungsbetriebe vorhanden.

Am Außenmühlendamm liegt ein Sportplatz mit Umlaufbahn und baulichen Nebenanlagen. Unter dem Sportplatz verläuft der verrohrte Engelbach, der den Außenmühlenteich mit dem Seevekanal verbindet und östlich vom Sportplatz als freies Gewässer geführt wird. Östlich der Maretstraße befindet sich ein Gebäude mit Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes.

Beiderseits der Winsener Straße wurde Kerngebiet ausgewiesen. In Hinblick auf die auch zukünftig verstärkt auftretenden Lärmbelastigungen sollen hier Wohnungen nur ausnahmsweise zugelassen werden. Die rückseitigen Flächen nördlich des Vinzenzweges sowie Flächen südlich der Hohen Straße sind für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen und werden als zweigeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Der Grad der baulichen Ausnutzung in den Gewerbegebieten wird mit Rücksicht auf das östlich angrenzende Kerngebiet entlang der Winsener Straße bzw. die nördlich der Hohen Straße vorhandene dichte Wohnbebauung begrenzt. Außerdem soll dadurch eine Beeinträchtigung der Anbindung der nördlich des Plangebiets liegenden Wohnquartiere an den Grünbereich des Außenmühlenteichs im Zuge des Engelbachs vermieden werden. Aus demselben Grunde wurde für das Gewerbegebiet südlich

der Hohen Straße offene Bauweise festgesetzt. Das Wohngebiet an der Maretstraße / Ecke Hohe Straße wird in Anlehnung an den Bestand als dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen; das Maß der baulichen Nutzung entspricht etwa dem jetzt vorhandenen Ausnutzungsgrad. In das Wohngebiet sind auch die in der Maretstraße befindlichen Einrichtungen des Deutschen Roten Kreuzes einbezogen worden, für die Erweiterungsmöglichkeiten durch den Plan gesichert werden.

Im Bereich der Einmündung der Winsener Straße in die Hannoverische Straße sind zur Vermeidung von Verkehrsbehinderungen Zufahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen worden. Der Anschluß der Grundstücke ist über einen südlich davon liegenden Teil der Winsener Straße und die Nöldekestraße festgesetzt.

Die jetzt durch die Polizei genutzten Flächen, die aufzuhebende Jutestraße sowie freiliegende Flächen südwestlich der Jutestraße sollen die Gebäude für die Zentrale eines neu zu bildenden größeren Polizeibezirks aufnehmen. Im Bebauungsplan ist hierfür eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche bestimmt worden.

Zwischen den Straßen Außenmühlenweg, Außenmühlendamm und Vinzenzweg befindet sich der Sportplatz Außenmühle. Er soll um ein Mehrzweck-Kleinfeld vergrößert werden und ist in der entsprechenden Größe ausgewiesen. Diese Sportanlage beendet die Kette der Freiflächennutzungen, die sich entlang dem Engelbach aus dem Raum Sinstorf und Marmstorf erstrecken. Entlang des Engelbachs soll innerhalb der Sportfläche ein beidseitig begrünter öffentlicher Weg geführt werden, der eine Verbindung von der Innenstadt und deren nördlich des Plangebiets gelegenen dichten Wohnquartieren zum Stadtpark darstellt und zugleich die Grünflächen optisch bis an die Winsener Straße heranzuführen soll.

Für den Vinzenzweg ist wegen seiner künftigen Bedeutung als Hauptzuwegung zum Stadtparkbereich eine Verbreiterung für die Anlage von Fußwegen und Baumbepflanzungen vorgesehen.

Die Gemeinschaftsstrecke der Bundesstraßen B 4 und B 75 stellt neben dem Bundesautobahnnetz die wichtigste Verbindung der Bundesstraßen und der städtischen Hauptverkehrsstraßen nördlich und südlich der Elbe dar. Die Untersuchungen zum Bedarfsplan für den Ausbau der Bundesfernstraßen in den Jahren 1971 bis 1985 haben für diese Gemeinschaftsstrecke einen vierspurigen Richtquerschnitt ergeben. Die Flächensicherung innerhalb des Plangebiets soll ermöglichen, die Bundesstraße B 75 im Verlauf Hannoversche Straße / Hohe Straße in etwa gleichbleibender Höhenlage kreuzungsfrei (zum größeren Teil auf Stützen, zum kleineren Teil als Dammstrecke) zu führen. Die dafür teilweise vorgesehene neue Trasse wird die Bebauung an der Hohen Straße südlich umgehen. Dabei ist vorgesehen, die Winsener Straße und die Wilstorfer Straße über Anschlußrampen zu erreichen. Im östlichen Anschluß an das Plangebiet sollen der Seevekanal und das Gelände der Bundesbahn mit einer neu zu erstellenden Brücke überquert werden.

Nach dem Verzicht auf die im Flächennutzungsplan ursprünglich dargestellte neue Trasse für die Bundesstraße B 4 wird der Ausbau der Winsener Straße erforderlich. Um den Eingriff in die vorhandene Substanz entlang dieser Straße möglichst gering zu halten, wurden die Ausweisungen des Teilbebauungsplans TB 1135 unverändert übernommen.

Die Hannoversche Straße und die Winsener Straße bleiben darüber hinaus im Rahmen dieses neuen Verkehrskonzepts als Straßen für den örtlichen Verkehr in gleicher Höhenlage wie bisher bestehen. Damit kann auch die an der Hannoverschen Straße gelegene wichtige Zufahrt zum nördlich angrenzenden Industriegebiet weiterhin erhalten bleiben. Die von dem dort ansässigen Industriebetrieb genutzte Stellplatzfläche an der Hannoverschen Straße ist dem Bestand entsprechend übernommen worden. Die Jutestraße und der Außenmühlenweg können aufgehoben werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 149 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 57 000 m² (davon neu etwa 30 000 m²), für eine Fläche

für die Polizei etwa 8 400 m² (davon neu etwa 6 700 m²), für einen Sportplatz etwa 30 600 m² (davon neu etwa 4 500 m²) und für Wasserflächen etwa 2 400 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den für öffentliche Zwecke (Straßen und Sportplatz) ausgewiesenen Flächen etwa 12 900 m² durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden müssen ein Kindertagesheim, eine Polizeirevierwache, 16 Wohnhäuser mit 109 Wohnungen, 13 sonstige Gebäude (gewerbliche oder Nebengebäude) und 2 Garagen. In den Gebäuden befinden sich außerdem 12 betroffene Gewerbe- oder Handwerksbetriebe sowie 7 Läden, 2 Gaststätten und mehrere Dienstleistungsbetriebe.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Polizeidirektion und den Ausbau des Sportplatzes entstehen. An den Kosten für den Straßenbau wird sich der Bund beteiligen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes 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 (siehe die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). 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.

