

5. Die nicht überbauten Teile der Baugrundstücke im Wohngebiet und die als private Grünflächen festgesetzten Teile anderer Baugrundstücke sind von Werbung freizuhalten sowie gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten mit Ausnahme der erforderlichen Fahr- und Gehwege. An den im Plan bezeichneten Stellen sind Bäume und Sträucher anzupflanzen und zu erhalten.
6. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge und die Garagenfläche dienen zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet, und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Stellflächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
7. Ist ein Wohnweg länger als 50,0 m, so sind die Müllgefäße für alle an dem Wohnweg belegenen Grundstücke nicht mehr als 15,0 m von den Fahrwegen entfernt und von diesen nicht sichtbar unterzubringen.
8. Das festgesetzte Leitungsrecht berechtigt die Freie und Hansestadt Hamburg und die von ihr Beauftragten, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Für den Bau und die Unterhaltung dürfen vorübergehend auch benachbarte unbebaute Flächen benutzt werden. 2,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.
9. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3, 4 Absatz 3, 8 Absatz 3 Nummer 2 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n).

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Wilstorf 1 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 24. Oktober 1962 (Amtlicher Anzeiger Seite 1031) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan (Gesetz über den Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet vorwiegend als Wohnbaugebiet aus. An der Wilstorfer Straße ist eine Fläche als Grünfläche und Außengebiet vorgesehen.

III

Der südliche Teil des Plangebiets ist mit ein- und zweigeschossigen, der nördliche Teil mit zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Ein dazwischen liegender 80 bis 90 m breiter Streifen ist noch unbebaut. Hier befinden sich zur Zeit Kleingärten und ein Lagerplatz. Zur Winsener Straße hin schließen sich eine Sportplatzanlage und nördlich davon Grundstücke, die gewerblich genutzt werden, an. An der Ecke Winsener Straße/Arno-Holz-Straße befindet sich ein zweigeschossiges Wohnhaus, das mit einer Tankstelle und Werkstätten verbunden ist.

Mit diesem Plan sollen die städtebauliche Ordnung der überwiegend bebauten Teile des Plangebietes gesichert, die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet sowie die neue Lage des Sportplatzes festgelegt werden.

Um die Verkehrsverhältnisse zu verbessern und das Gelände weiter zu erschließen, ist es erforderlich, den Kapellenweg mit der Rembrandtstraße und die Sudermannstraße mit der Arno-Holz-Straße zu verbinden. Die Lönsstraße muß bis zum neuen Verbindungsstück Kapellenweg - Rembrandtstraße verlängert werden. Der Freudenthalweg ist zu verbreitern und mit der Straße Am Mühlenfeld zu verbinden. Fünf Meter breite Gehwege sollen durch den aufzuschließenden bisher unbebauten Geländestreifen führen. Am Ende des Eidigweges ist eine Kehre mit Fußweg zur Winsener Straße vorgesehen.

Die Fußgängerwege sollen das Wohngebiet Hanhoopsfeld mit dem Stadtpark verbinden und als Schulweg zu den Schulen Hanhoopsfeld (Volk- und Mittelschule) und Rönneburger Straße (Gymnasium) dienen.

Zwischen der Winsener Straße und dem verlängerten Kapellenweg ist eine öffentliche Grün- und Erholungsanlage vorgesehen, die mit der angrenzenden Sportplatzanlage eine zusammenhängende Grünfläche bilden wird. In der geplanten öffentlichen Anlage ist ein alter erhaltungswürdiger Eichenbestand vorhanden.

Die Spielfläche des unmittelbar an der Winsener Straße gelegenen privaten Sportplatzes soll so verlegt werden, daß zwischen Spielfeld und Straße ein genügend großer Freiraum bleibt, der - mit hochstämmigen Bäumen bepflanzt - den Platz zur Winsener Straße abschirmt. Die bereits bebauten Flurstücke werden im gesamten Plangebiet im wesentlichen dem gegenwärtigen Bestand entsprechend ausgewiesen.

Der mittlere, bisher unbebaute Teil soll hauptsächlich mit drei- und viergeschossigen Punkthäusern bebaut werden. Im Westen sind am Freudenthalweg eingeschossige Einfamilien-Reihenhäuser ausgewiesen. Östlich der Lönsstraße ist ein Ladenzentrum in ein- und zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. Im Nordosten des Plangebiets ist das Flurstück 331 als Gewerbegebiet ausgewiesen, da dort eine erhaltungswürdige Bausubstanz für gewerbliche Zwecke vorhanden ist. Zwischen dem Kapellenweg und der Winsener Straße nördlich der geplanten Grünanlage ist eine Gaststätte mit Wohnung, Garagen und Stellplätzen vorgesehen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 253 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 48 700 qm (davon neu etwa 9 800 qm) und für neue Grünflächen etwa 9 250 qm benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für Straßen und Grünanlagen benötigten Flächen erworben werden. Lediglich auf den künftigen Grünflächen sind ein älteres, im Kriege teilweise zerstörtes zweigeschossiges Gebäude mit einer im Erdgeschoß betriebenen Gaststätte mit Wohnung sowie ein Nebengebäude zu beseitigen. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der neuen Straßen- und Grünanlagen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teiles enteignet werden.

