

5. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) und die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen.

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Wilstorf 2 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 17. Februar 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 175) 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 überwiegend als Wohnbaugebiet aus. An der Winsener Straße und im südlichen Plangebiet sind Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen. Die Winsener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Der größte Teil des Plangebiets ist in den vergangenen Jahren erschlossen und mit zwei-, drei- und viergeschossigen Wohnzeilen sowie neun- und sechzehngeschossigen Hochhäusern bebaut worden. Im Bau befindet sich das Ladenzentrum mit Kellergarage, Tankstelle, Sparkasse, Wäscherei und ähnlichen Einrichtungen. Entlang der Rönneburger Straße ist eine gemischte Bebauung von ein- bis dreigeschossigen Einzel- und Miethäusern verschiedenen Alters vorhanden, durchsetzt mit ehemals bäuerlichen Anwesen. Im Südostteil des Plangebiets liegt eine Schulfläche, die mit einer Volksschule und einem Gymnasium bebaut ist.

Der Plan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung zu regeln sowie Flächen für den Gemeinbedarf, Straßen und Grünflächen zu sichern. Die Ausweisung des Baulandes berücksichtigt weitgehend den Bestand. Es ist vorwiegend als reines Wohngebiet festgesetzt. Im nördlichen und südlichen Teil des Plangebiets sowie teilweise an der Rönneburger Straße sind ein- und zweigeschossige Wohngebiete für Einzel- und Doppelhäuser oder Hausgruppen bzw. Reihenhäuser ausgewiesen. Das Ladengebiet westlich Hanhoopsfeld dient der Versorgung der Bewohner der Siedlung zwischen Winsener Straße und Rönneburger Straße sowie der Reihenhaussiedlung südlich des Plangebiets.

Die Winsener Straße muß als Teilabschnitt der Bundesstraße B 4 verbreitert werden. Um den fließenden Verkehr möglichst wenig zu beeinträchtigen, sind weitgehend Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Die Rönneburger Straße soll begradigt werden. Das Neubaugebiet ist mit zwei Straßen an die Rönneburger Straße angeschlossen, mit zwei weiteren Straßen im Zentrumsbereich an die Winsener Straße. Die beiden Anschlußstraßen an der Winsener Straße sollen als Einbahnstraßenpaar ausgebildet werden. Das Straßenstück im Bereich des Garagenkellers bleibt im privaten Eigentum und wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert. Außerdem werden Straßenflächen zur weiteren Erschließung des Gebiets benötigt.

Außer den zwei vorhandenen Schulen werden weitere Flächen für den Gemeinbedarf benötigt. Es handelt sich um eine Fläche für eine evangelische Kirche mit Gemeinderäumen und Pastorat und um eine Fläche für ein Kindertagesheim, ein Jugendheim und ein Heim der offenen Tür. Die Schulfläche wird um eine Fläche für einen Schulsportplatz erweitert. An der Winsener Straße ist die Fernsprechvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost berücksichtigt.

Außer der vorhandenen öffentlichen Grünfläche an der Rönneburger Straße werden weitere südlich der Schule und der sechzehngeschossigen Hochhäuser ausgewiesen. Sie sind als Fortsetzung der an der Rönneburger Straße beginnenden Parkanlagen nach Westen zu verstehen und sollen eine Verbindung zum Harburger Stadtpark herstellen. Der öffentliche Fußweg an der nördlichen Grenze des Flurstücks 2053 soll das Innere der Siedlung mit dem westlich der Winsener Straße geplanten öffentlichen Grün verbinden. Gleichzeitig erlaubt die Verbreiterung der Winsener Straße im Bereich des Flurstücks 2053 die Anlegung eines Fußweges zwischen dem Zentrum und dem geplanten öffentlichen Grün. Der an der Rönneburger Straße auf den Flurstücken 1134 und 2058 stehende Rundbunker unterliegt den Bestimmungen des Gesetzes über den zivilen Bevölkerungsschutz.

IV

Das Plangebiet ist etwa 303 800 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 55 700 qm (davon neu etwa 17 500 qm), für Grünflächen etwa 24 100 qm (davon neu etwa 11 700 qm), für Schulen etwa 48 800 qm (davon neu etwa 2 600 qm), für Kindertagesheim, Jugendheim und Heim der offenen Tür neu etwa 9 800 qm, für eine Fernsprechvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost neu etwa 3 200 qm und für eine Kirche neu etwa 4 800 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen, Schulen, Jugendheime - benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Grünflächen und den Bau eines Kindertages- und Jugendheims sowie Heims der offenen Tür 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 Teils enteignet werden.