

5. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge dienen zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet geschlossener Bauweise, für die Reihenhäuser und im Sondergebiet Läden, und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Flächen 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.
6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 213o2-n). Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Eißendorf, Vahrendorf Forst (Haake), Marmstorf und Sinstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-o).

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Sinstorf 1/Langenbek 5 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. April 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 459) 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 den mittleren Teil des Plangebiets als Grünflächen und Außengebiete aus. Der nördliche Teil am Rönneburger Kirchweg und der südliche Teil am Meckelfelder Weg sind als Wohnbaugebiet vorgesehen. Die Winsener Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Am nördlichen und südlichen Teil der Winsener Straße, am westlichen Teil des Rönneburger Kirchweges sowie am Meckelfelder Weg und an der Straße Am Kuchenberg stehen eingeschossige Wohnhäuser; einige Grundstücke werden auch gewerblich genutzt. Auf dem Flurstück 547 sind vier Behelfsheime vorhanden. Im übrigen wird das Plangebiet landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.

Mit diesem Plan soll die städtebauliche Ordnung der bereits bebauten Flächen gesichert und die künftige Nutzung der bisher unbebauten Gebiete festgelegt werden.

In städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan ist an der Ecke Winsener Straße/ Rönneburger Kirchweg ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die östlich anschließenden Flächen sind für eine zwei- und dreigeschossige Wohnhausbebauung vorgesehen. Die zweigeschossigen Gebäude sollen in Reihenhausform errichtet werden. Ein kleineres zweigeschossiges Sondergebiet Läden dient der Nahversorgung. Im südlichen Teil des Plangebiets sind ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise vorgeschrieben. Die vorhandene Bebauung wurde weitgehend berücksichtigt.

Im mittleren Teil des Plangebiets sind Flächen für eine Volksschule und ein Kindertagesheim ausgewiesen. Hieran schließen sich im Westen Flächen für die Landwirtschaft (Erwerbsgartenbau) an. Im Osten des Plangebiets sind öffentliche Grünflächen geplant. Hier soll ein Friedhof entstehen, der auch Flächen nördlich und südlich des Plangebiets umfaßt. Der Friedhof soll vom Wohngebiet und den Gemeinbedarfseinrichtungen durch einen Grünstreifen getrennt werden, der zugleich eine Fußwegverbindung aufnehmen wird. Diese Verbindung soll im Süden bis zum forstwirtschaftlich genutzten Gelände an der Landesgrenze geführt werden, das an den Forst Höpen anschließt.

Die Winsener Straße ist eine Bundesstraße (B 4) und genügt in ihren jetzigen Abmessungen nicht den Anforderungen. Sie muß auf 25,0 m verbreitert werden. Gleichzeitig müssen zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse Gehwegüberfahrten weitgehend ausgeschlossen werden. Weiterhin müssen der Rönneburger Kirchweg, der Meckelfelder Weg und die Straße Am Kuchenberg verbreitert werden. Für die Erschließung der neuen Wohn- und Gewerbegebiete sowie der Gemeinbedarfsflächen sind entsprechende Straßen und Wege ausgewiesen.

Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz.

IV

Das Plangebiet ist etwa 256 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 43 300 qm (davon neu etwa 30 500 qm), für eine neue öffentliche Grünfläche einschließlich Friedhof etwa 22 000 qm, für eine neue Schule etwa 25 000 qm und für ein neues Kindertagesheim etwa 4 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind teilweise bebaut. Beseitigt werden müssen zwei eingeschossige Wohnhäuser, eine Tankstelle, sieben Garagen und einige Nebengebäude.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Schule und des Kindertagesheims sowie durch die Herrichtung des Friedhofs und der öffentlichen Grünfläche 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.