

6. 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.
7. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
8. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3, 4 Absatz 3 und 8 Absatz 3 sowie 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. Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Wohldorf, Ohlstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-k).

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. November 1962 (Amtlicher Anzeiger Seite 1135) 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 als Wohnbaugebiet aus.

III

An den Straßen Am Hegen, Kielkoppel und Müssenkamp befinden sich mehrere Einfamilienhäuser und eine Gärtnerei. Die übrigen Flächen sind überwiegend unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt. Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz.

Für die Flächen beiderseits der Straße Am Hegen sind Bebauungspläne aufgestellt worden, um eine zusammenhängende und geordnete Bebauung eines größeren in sich geschlossenen und weitgehend unbebauten Gebiets zu ermöglichen sowie die für zentrale Einrichtungen, Grün- und Verkehrsflächen benötigten Flächen zu sichern. Ausgewiesen sind ein- bis viergeschossige sowie drei neugeschossige und ein fünfzehngeschossiges Wohngebäude. Die vorhandenen Gebäude konnten überwiegend berücksichtigt werden. An der Straße Am Hegen sind ein Ladengebiet und ein kleineres Gewerbegebiet vorgesehen. Das Ladengebiet soll in erster Linie Läden aufnehmen, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets notwendig sind. Das Gewerbegebiet ist für Handwerksbetriebe und ortsgebundenes Kleingewerbe vorgesehen. Ein Heizwerk für die Wärmeversorgung der zu erstellenden Wohngebäude soll errichtet werden. Weiterhin ist an der Straße Kielkoppel eine Fläche für eine Kirche ausgewiesen.

Das Plangebiet wird von der Schöneberger Straße her durch die als Wohnsammelstraße auszubauenden Straßen Kielkoppel und Sorenkoppel erschlossen. Diese Straßen sollen eine Breite von 21,0 m erhalten. Es ist vorgesehen, die Straße Kielkoppel bis an die geplante ringförmige Straße östlich des Plangebiets zu verlängern. Über die Straße Sorenkoppel wird nach Norden der Anschluß an den Straßenzug Brockdorffstraße - Am Sooren hergestellt. Für die Erschließung des Plangebiets ist der Bau von weiteren neuen Straßen und Wohnwegen erforderlich.

Es ist geplant, zwei Buslinien für die Bedienung des Siedlungsgebiets über Schöneberger Straße - Kielkoppel und Sorenkoppel sowie Brockdorffstraße - Am Sooren und Sorenkoppel mit Endstation Ecke Sorenkoppel/Am Hegen einzurichten. Die Straßenfläche an dieser Stelle ist für die Einrichtung einer Omnibuskehrschleife und die Abstellung wartender Busse vorgesehen.

Eine Fußwegverbindung führt vom Außengebiet an der Landesgrenze zum Zentrum an der Straße Am Hegen; sie wird im Gebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 4 bis an den Stellau-Grünzug fortgesetzt.

IV

Das Plangebiet ist etwa 347 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 70 850 qm (davon neu etwa 50 850 qm) und für eine Kirche etwa 4 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und die Aufhebung einer Teilfläche der Straße Sorenkoppel 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.