

5. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des berechnigten hamburgischen Landesrechts 21302-n). 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 4 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 Aufbau-plan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Die Flächen entlang der Stellau sind als Grünflächen und Außengebiet ausgewiesen.

III

An der Straße Am Sooren befinden sich mehrere Einfamilienhäuser und eine Gärtnerei. Die übrigen Flächen sind überwiegend unbebaut und werden landwirtschaftlich genutzt.

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 Gebietes zu ermöglichen sowie die für zentrale Einrichtungen, Grün- und Verkehrsflächen benötigten Flächen zu sichern. Ausgewiesen sind ein- und zweigeschossige Wohnhäuser. Die Gärtnerei an der Straße Am Sooren ist berücksichtigt.

Das Plangebiet wird von der Brockdorffstraße her durch die als Wohnsammelstraßen auszubauenden Straßen Am Sooren und Sorenkoppel erschlossen. Diese Straßen sollen eine Breite von 21,0 m erhalten. Es ist vorgesehen, die Straße Am Sooren bis an die geplante ringförmige

Straße östlich des Plangebiets zu verlängern. Für die weitere Aufschließung der Wohngebiete ist der Bau von neuen Straßen und Wohnwegen erforderlich.

Die Grünflächen im nördlichen Teil des Plangebiets bilden einen Teil des Grünzuges entlang der Stellau. An diesem Grünzug soll eine Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung vom Außengebiet an der Landesgrenze herangeführt werden. Auf der Schulfläche soll eine Volksschule errichtet werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 240 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 37 200 qm (davon neu etwa 18 700 qm), für Grünflächen etwa 40 000 qm, für die Schule etwa 25 000 qm und als Wasserfläche etwa 1 300 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen, Grün- und Schulflächen ausgewiesenen Flächen erworben werden. Sie sind überwiegend unbebaut. Lediglich auf dem Flurstück 2360 befindet sich ein Wohngebäude mit Nebenanlagen. Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, den Bau der Schule und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

V

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