

G e s e t z

über den Bebauungsplan Rahlstedt 22

Vom

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 22 für das Plangebiet Wildgansstraße - Lofotenstraße - Grönländer Damm - Meiendorfer Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Bestimmungen:

1. Werbeanlagen sind im Wohngebiet nur bei gewerblicher Nutzung bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig und in den anderen Baugebieten oberhalb der Traufe unzulässig.
2. Im Wohngebiet offener Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind Lagerhäuser und Lagerplätze unzulässig.
4. Im Sondergebiet Läden sind nur Ladengeschäfte, im Obergeschoß auch Räume nach § 13 und Betriebswohnungen im Sinne von § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) zulässig. Ausnahmsweise können Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen werden.
5. Die Gemeinschaftsstellfläche für Kraftfahrzeuge auf den Flurstücken 1792 und 1793 der Gemarkung Meiendorf dient zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Kerngebiet und im Sondergebiet Läden auf den Flurstücken 1791 bis 1793 und 1817 und die Gemeinschaftsstellfläche auf den Flurstücken 1796 bis 1798 für die Flurstücke 1796 bis 1799. Die Stellflächen dienen zur Erfüllung dieser Verpflichtungen im Wohngebiet geschlossener Bauweise und im übrigen Kerngebiet und Sondergebiet Läden. 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 mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 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 Nahlstedt 22 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 919) 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. Die Meindorfer Straße ist als wichtige Straße besonders hervorgehoben.

III

Im Plangebiet befinden sich überwiegend ein- und zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise. An der Meindorfer Straße sind zahlreiche Läden vorhanden, auf dem Grundstück Meindorfer Straße 101/103 sind eine Gaststätte und ein Postamt und an der Ecke Meindorfer Straße/Wildgansstraße ist eine Tankstelle untergebracht. Die Gebäude eines Bauernhofs stehen auf der Fläche zwischen Meindorfer Straße, Saseler Straße und Bergkoppelweg. Eine Volksschule und ein Feuerwehrgebäude befinden sich an der Saseler Straße.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets zu sichern, die bauliche Entwicklung der unbebauten oder behelfsmäßig bebauten Teile zu ordnen und die für Verkehrs- und Gemeinbedarfszwecke benötigten Flächen festzulegen.

Der Bebauungsplan sieht an der Wildgansstraße, an der Lofotenstraße, am Grönländer Dam sowie nordöstlich der Saseler Straße Wohngebiete vor. Es ist überwiegend eine offene Bauweise bis zu zwei Geschossen vorgeschrieben, daneben auch eine dreigeschossige geschlossene Zeilenbauweise ausgewiesen. Die dreigeschossigen Gebäude sind teilweise im Bau.

Die Flächen an der Meindorfer Straße sollen überwiegend einer zweigeschossigen Ladennutzung zugeführt werden, da hier eine reine Wohnnutzung im Hinblick auf den ständig steigenden Verkehr nicht mehr zugelassen werden kann. An der Ecke Meindorfer Straße/Saseler Straße ist ein dreigeschossiges Kerngebiet mit einem eingeschossigen Anbau ausgewiesen.

Das Gelände, auf dem sich gegenwärtig noch die Gebäude des Bauernhofs befinden, soll zukünftig gewerblich genutzt werden. Es ist für kleinere, nicht störende Betriebe vorgesehen, die für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete notwendig sind.

Für den Bau einer Sonderschule mit Sportanlage sind Flächen zwischen Saseler Straße und Bargkoppelweg ausgewiesen. Gleichzeitig soll die Feuerwehr hier mit untergebracht werden.

Die Meiendorfer Straße ist eine Hauptausfallstraße im Osten Hamburgs. Als Bundesstraße 75 hat sie einen erheblichen Anteil des Kraftfahrzeugverkehrs von und nach Ahrensburg, Bargteheide und Bad Oldesloe zu bewältigen. In den Sommermonaten kommt an den Wochenenden der Ausflugsverkehr zur Ostsee und in die Holsteinische Schweiz hinzu.

Diesen Anforderungen des Verkehrs ist die Meiendorfer Straße in ihrer gegenwärtigen Breite nicht gewachsen. Der Bebauungsplan sieht daher eine Verbreiterung auf 36,0 m vor. Außerdem sollen Gehwegüberfahrten nicht mehr zugelassen werden, um den Durchgangsverkehr möglichst wenig zu beeinträchtigen.

Um den Grundstücken, die von dieser Maßnahme betroffen werden, weiterhin eine Zufahrtsmöglichkeit zu geben, ist parallel zur Meiendorfer Straße eine Erschließungsstraße von 12,0 m Breite geplant.

Für die Aufschließung des Geländes zwischen Saseler Straße und Grönländer Damm ist eine 10,0 m breite Straße ausgewiesen.

Die Saseler Straße soll auf 22,0 m verbreitert werden, weil sie als Erschließungsstraße für ein größeres Gewerbegebiet westlich dieses Plangebiets einen erheblichen Verkehrszuwachs erfahren wird.

Für die übrigen Straßen sind zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse stellenweise Verbreiterungen oder Lockabschrägungen vorgesehen. Der Bargkoppelweg soll aufgehoben werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 118 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 29 500 qm (davon neu etwa 19 200 qm) sowie für eine Schule und die Feuerwehr etwa 15 000 qm (davon neu etwa 9 000 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die zu erwerbenden Flächen sind teilweise bebaut. Es müssen zehn Wohnhäuser mit etwa fünfundzwanzig Wohnungen, neun Läden und Kleingewerbebetrieben, ein Bauernhaus mit Stallgebäuden sowie mehrere Nebengebäude beseitigt werden.

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.