

B e g r ü n d u n g

Archiv

31. 8. 1971

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 27 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1970 (Amtlicher Anzeiger, Seite 2373) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz 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 Wohnbaugesbiet aus. Entlang der Stellau, die als Wasserfläche gekennzeichnet ist, sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen.

III

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden älterer und neuerer Art sowie zwischen Theodor-Storm-Straße und Am Hegen mit einer Anzahl von Behelfsheimen bebaut. Daneben befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs an der Buchwaldstraße ein Café und ein Heim für Frauen und Mädchen, an der Amtsstraße ein Jugendheim, zwischen Paalende und Am Ohlendorffturm ein Altersheim, an der Brockdorffstraße einige kleine Läden und Handwerksbetriebe sowie eine Tankstelle.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie Gemeinbedarfs-, Verkehrs- und Grünflächen zu sichern.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung ist für das Bauland überwiegend reines Wohngebiet festgesetzt, in welchem ein- oder zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die abweichende Ausweisung an der Ecke Brockdorffstraße/Amtsstraße - Flurstück 1959 - entspricht dem dortigen Bestand. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet entspricht teilweise

gleichfalls dem Bestand. Darüber hinaus werden hiermit Standorte für die zur Versorgung des Gebiets erforderlichen Läden- und Handwerksbetriebe sowie für soziale Einrichtungen bestimmt.

Das Grundstück des Altersheims der Martha-Stiftung ist als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen worden.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen sind in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen und nach städtebaulichen Gesichtspunkten unterschiedlich bestimmt.

Die Brockdorffstraße und die Amtsstraße sind als Wohnsammelstraßen und Verbindung zum Ortskern und Bahnhof Rahlstedt mit dem mindestens erforderlichen Querschnitt - zwei Fahrspuren und wechselnd einseitiger Park- oder Haltespur sowie beidseitigen Schutzstreifen, Rad- und Gehwegen - unter sorgfältiger Wahrung der gegebenen Situation festgesetzt worden.

Im Zusammenhang mit dem Stellaugrünzug ist an der Nordgrenze des Plangebiets entlang der Südseite der Stellau ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen. Seine Breite von insgesamt 15,0 m berücksichtigt die Anforderungen der Wasserwirtschaft. Hierin sind neben dem Bachbett und dessen Böschungen von zusammen 10,0 m ein Schutzstreifen von 1,0 m und ein öffentlich zugänglicher Arbeitsweg von 4,0 m Breite enthalten. Innerhalb des Plangebiets liegt nur ein 5,0 m bis 12,0 m breiter Teil des Grünstreifens. Seine Lage ist jeweils auf die Örtlichkeit bezogen. Mit dem Ausschluß von Nebenanlagen soll verhindert werden, daß unmittelbar am Grünzug entlang der Stellau Baulichkeiten errichtet oder stark wachsende Gehölze gepflanzt werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 256 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 33 700 qm (davon neu etwa 3 200 qm), für Gemeinbedarf (Altersheim) etwa 13 400 qm und für neue öffentliche Grünflächen etwa 5 900 qm benötigt.

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

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und durch die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

