

B e g r ü n d u n g

Rahlstedt 28
19.5.1970

Archiv

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 28 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. August 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 1031) öffentlich auslegen.

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 zum überwiegenden Teil als Fläche für Arbeitsstätten aus, die von den angrenzenden Wohnbaugebieten durch einen Streifen Grünfläche und Außengebiet getrennt wird. Die Berner Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Das Plangebiet wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke an der Berner Straße sind mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut. Nördlich der Straße Im Rühmt befinden sich auf dem Flurstück 725 ein zweigeschossiges, drei dreigeschossige und ein sechsgeschossiges Wohngebäude. Hieran anschließend befinden sich an der Straße Schierenberg eine Volksschule und ein Gymnasium. Im Osten des Plangebiets an der Saseker Straße werden die Grundstücke gemischt genutzt. Außer vier Einfamilienhäusern befinden sich hier ein Zimmereibetrieb auf den Flurstücken 124 und 125 und auf dem Flurstück 129 eine Tischlerei.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bereits im Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesenen Flächen für Arbeitsstätten zu erschließen und um die erforderlichen Verkehrs- und Gemeinbedarfsflächen zu sichern.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung wurde an der Berner Straße Wohngebiet mit höchstens sechsgeschossigen Gebäuden ausgewiesen. Die vorhandene Volksschule und das Gymnasium wurden als Gemeinbedarfsfläche übernommen. Den Schulen soll ein Sportplatz mit einer 400 m-Kampfbahn und einer Regionalsporthalle zugeordnet werden, weil in diesem Teil Rahlstedts keine derartige Anlage vorhanden ist und dringend benötigt wird.

Die Berner Straße ist ein Teil des äußeren Straßenringes, der von Blankenese über Lurup, Eidelstedt, Schnelsen, Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel und Rahlstedt nach Bergedorf führt; sie muß wegen der überörtlichen Bedeutung dieses Straßenzuges auf 26,0 m verbreitert werden. Die Straße Schierenberg soll in einer Breite von 18,0 m ausgebaut werden, um die Erschließung des angrenzenden Gewerbegebiets in ausreichendem Maße zu gewährleisten und um Straßenbegleitgrün einzubeziehen. Aus den gleichen Gründen ist die Verbreiterung der Straße Bargkoppelweg auf 18,0 m notwendig. Das Gewerbegebiet soll durch eine 15,0 - 18,0 m breite Ringstraße erschlossen werden.

IV

Das Plangebiet ist etwa 365 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 53 000 qm (davon neu etwa 28 600 qm), für Schulflächen etwa 61 600 qm (davon neu etwa 30 000 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen und Schulen - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau einer Regionalsporthalle, einer Sportplatzanlage mit 400 m-Umlaufbahn sowie den Ausbau des Gymnasiums und der Volksschule entstehen.

V

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

Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

B e g r ü n d u n g

für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 28

Vom 05. Juni 1979

1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planänderungsverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 10/77 vom 4. November 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1633) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 11. November 1977 und 19. Juli 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1759, 1978 Seite 1317) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Bereich der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung, Planinhalt

Der Bebauungsplan Rahlstedt 28 vom 19. Mai 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) wird geändert, um für das Gewerbegebiet zwischen Schierenberg und Bargkoppelweg eine Einzelhandelsbetriebe ausschließende Gliederung vorzunehmen. Damit soll sichergestellt werden, daß diese Flächen ebenso wie die südlich des Bargkoppelwegs liegenden Baugebiete des Bebauungsplans Rahlstedt 69 der Ansiedlung von produzierenden Betrieben vorbehalten bleiben, weil Planung und Erschließung der Gewerbegebiete im Interesse der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung in erster Linie auf solche Betriebe

ausgerichtet sind und die Flächen dafür auch benötigt werden. Die für das Gewerbegebiet festgesetzten Geschoßflächenzahlen von 1,2 und 2,0 werden nicht verändert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen und längerfristigen Bedarfs geschieht durch eine möglichst große Vielfalt von miteinander konkurrierenden Anbietern und eine günstige Lage der Zentren zu Bevölkerungsschwerpunkten und zu den Verkehrsmitteln des öffentlichen Nahverkehrs sowie durch kleinere Ladengruppen und Läden in Streulage, die der örtlichen Versorgung der Bevölkerung dienen. Für Hamburg wurde deshalb ein hierarchisch abgestuftes System zentraler Standorte entwickelt; seine Grundzüge sind im Flächennutzungsplan dargestellt. Auf dieser Grundlage sollen in Bebauungsplänen Verkaufsflächen für Läden, Verbrauchermärkte und dergleichen ausgewiesen werden.

Im Rahmen dieser Planungen ist der Ortskern Rahlstedt als Bezirksentlastungszentrum (B 2-Zentrum) eingestuft. Bei einer Realisierung von Einzelhandelsbetrieben auf gewerblichen Bauflächen im Bebauungsplangebiet Rahlstedt 28 würden sich für das in etwa 2,3 km Entfernung liegende Zentrum Rahlstedt Beeinträchtigungen nicht ausschließen lassen. Der Ladenflächenbestand des Zentrums Rahlstedt beträgt gegenwärtig etwa 16 000 m² Bruttogeschoßfläche. Auf diesen Flächen wird für ein B 2-Zentrum ein überdurchschnittlich hoher Anteil an Gütern des täglichen (periodischen) Bedarfs angeboten. Die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist durch das Zentrum Rahlstedt und die umliegenden lokalen Zentren ausreichend gesichert. Eine Realisierung von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten des Bebauungsplans Rahlstedt 28 würde entsprechende Kaufkraft nicht nur aus dem Zentrum Rahlstedt abziehen, damit dieses Zentrum schwächen und seine geplante Entwicklung beeinträchtigen, sondern auch aus den benachbarten lokalen Zentren und den für die örtliche Versorgung der Bevölkerung gleichfalls wichtigen Läden in Streulage. Mit Hilfe des Städtebauförderungsgesetzes sollen unter erheblichem Einsatz öffentlicher Mittel in Rahlstedt die Voraussetzungen für einen Ausbau des Zentrums geschaffen werden. Diese Bemühungen würden

durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben im Bereich des Bebauungsplans Rahlstedt 28 unterlaufen.

Daß der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben möglicherweise Entschädigungsforderungen auslöst, muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, nämlich Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen sowie das Zentrum Rahlstedt und die umliegenden lokalen Zentren sowie Läden in Streulage lebensfähig zu machen bzw. zu erhalten, hingenommen werden.

Das von der Planänderung erfaßte Gewerbegebiet ist insgesamt etwa 207 200 m² groß.

