

10.5.1977

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 64 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Dezember 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 1622) 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 als Wohnbaugebiet aus.

III

Der überwiegende Teil der im Plangebiet liegenden Grundstücke ist bebaut. Im nördlichen Bereich handelt es sich zur Hauptsache um ein- und zweigeschossige, gewerblich genutzte Gebäude. Die Grundstücke im südlichen Planbereich sind mit neueren drei-, sechs- und achtgeschossigen Wohnhäusern in geschlossener Bauweise bebaut. Auf dem Flurstück 696 befand sich eine Erwerbsgärtnerei; die Fläche ist bis auf zwei noch dort vorhandene ein- und zweigeschossige Wohngebäude bereits geräumt.

Mit dem Bebauungsplan soll die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet geordnet werden. Gleichzeitig sollen die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen gesichert werden.

Das Plangebiet umfaßt eine Teilfläche des Bebauungsplans Rahlstedt 15 vom 1. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110). Durch die Aufgabe der Erwerbsgärtnerei auf dem Flurstück 696 und mit Rücksicht auf die verkehrsgünstige Lage ist gegenüber der bisherigen Planung im Bereich zwischen Berner Straße und Falkenburger Ring eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Auf der Fläche der ehemaligen Erwerbsgärtnerei ist unter Schaffung eines städtebaulichen Zusammenhangs mit der vor-

handenen Wohnbebauung im südlichen Planbereich, die dem Bestand entsprechend übernommen wurde, reines Wohngebiet mit sechs-, acht- und zwölfgeschossiger Nutzung ausgewiesen. Mit dem entlang des südlichen Bereichs der Hermann-Balk-Straße ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet mit ein-, drei- und sechsgeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die bereits im nördlichen Teil der Hermann-Balk-Straße bestehenden Ladenflächen geschaffen werden. Die gleichen Möglichkeiten bieten sich in dem im Nordosten des Plangebiets ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiet an. Die im Raum Rahlstedt erfolgende allgemeine städtebauliche Verdichtung zieht eine Intensivierung und Überprüfung der bisherigen Planung der vorhandenen örtlichen zentralen Einrichtungen nach sich. Deshalb ist vorgesehen, das auf dem Flurstück 859 an der Berner Straße bestehende Ladengebiet durch eine Kerngebietsausweisung zu ersetzen. Dabei soll aber sichergestellt werden, daß in dem Kerngebiet im Erdgeschoß nur Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten errichtet werden. In den darüber liegenden Geschossen können Büros, Arztpraxen und Verwaltungseinrichtungen untergebracht werden. Gleichzeitig soll im Kerngebiet im Hinblick auf die günstige Verkehrslage ab viertem Vollgeschoß eine Wohnnutzung zulässig sein, wenn auf den privaten Freiflächen der dann erforderliche Spielplatz angelegt wird. Im Gewerbegebiet sollen Handwerksbetriebe untergebracht werden, die der Nahversorgung der Bevölkerung des umliegenden Wohngebiets dienen. Das im Obergeschoß des Gewerbegebiets vorgesehene Garagen-geschoß soll mit der südlich angrenzenden Gemeinschaftsgaragenanlage in einem räumlichen Zusammenhang stehen. Für beide Einrichtungen dient eine gemeinsame Zufahrt. Die zweigeschossige Gemeinschaftsgaragenanlage soll zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung des Kerngebiets auf den Flurstücken 859 an der Berner Straße und 695 westlich der Hermann-Balk-Straße dienen. Die Zufahrt zu dieser Garagenanlage ist in erster Linie von der von der Hermann-Balk-Straße abzweigenden Stichstraße aus vorgesehen. Ein Teil der für das im Süden des Plangebiets vorhandene Wohngebiet erforderlichen Stellplätze soll auf der Garagen- und Stellplatzfläche nordwestlich des Falkenburger Ringes untergebracht werden.

Es ist vorgesehen, die Führung der Hermann-Balk-Straße im nördlichen Bereich zu ändern. Sie soll nunmehr bereits zwischen dem Kern- und dem Wohngebiet an die Berner Straße angeschlossen werden. Der aufzuhebende nördliche Teil der Hermann-Balk-Straße soll platzartig gestaltet werden und dem Fußgängerverkehr sowie Marktzwecken vorbehalten bleiben. Für den restlichen nach Süden verlaufenden Teil der Hermann-Balk-Straße ist eine Verbreiterung vorgesehen, um einerseits mit Rücksicht auf die neue städtebauliche Situation die Anlage von öffentlichen Parkplätzen zu ermöglichen und zum anderen, um den hier vorhandenen Baumbestand zu erhalten. Für die Erschließung des neuen geplanten Wohngebiets ist von der Hermann-Balk-Straße nach Westen abzweigend eine Stichstraße mit Umfahrtkehre ausgewiesen. Entlang der westlichen Plangebietsbegrenzung ist eine 5,0 m breite Straßenverkehrsfläche für eine Fußwegverbindung abseits von den Fahrverkehrsstraßen und für die Sicherung der vorhandenen Abwasserleitungstrasse ausgewiesen. Auf der Südostseite des Kerngebiets an der Berner Straße wurde ein Geh- und Leitungsrecht vorgesehen, um einen Zugang zu den unter den Arkaden befindlichen Läden und die Verlegung von Leitungen zu ermöglichen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 89 600 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 740 qm (davon neu etwa 8 540 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Zu beseitigen sind ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Wohngebäude mit vier Wohnungen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau 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 Bodenordnungs-

gebiet). 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.