

19.3.1974

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 69 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 16. April 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 503) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als gewerbliche Bauflächen dar. Flächen entlang der Berner Straße und im östlichen Plangebiet sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die Berner Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Das Plangebiet wird teilweise landwirtschaftlich genutzt. Die Flurstücke an der Berner Straße, am Nydamer Weg, an der Wildgansstraße und der Lofotenstraße sind überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern bebaut. An der Saseler Straße und teilweise am Nydamer Weg sind zwei- bis dreigeschossige Wohnzeilen vorhanden. Auf dem Flurstück 117 an der Lofotenstraße befindet sich ein Friseursalon. Am Bargkoppelweg sind bereits einige Gebäude für Gewerbebetriebe erstellt bzw. im Bau.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für gewerbliche Nutzung auszuweisen sowie Wohnbebauung und erforderliche Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen festzusetzen.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung ist an der Berner Straße reines Wohngebiet mit höchstens zweigeschossigen Gebäuden in offener Bauweise festgesetzt. Für den östlichen Teil des Plangebiets an der Saseler Straße, an der Wildgansstraße und am Nydamer Weg sind Flächen für reines Wohngebiet mit höchstens dreigeschossigen Gebäuden in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Lediglich eine kleine Teilfläche am Nydamer Weg ist als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier Läden für den täglichen Bedarf zu ermöglichen.

Ein großer Teil des Planbereichs ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Mit Rücksicht auf die angrenzenden Wohngebiete wird die unmittelbar anschließende Bebauung im Gewerbegebiet mit höchstens zwei Geschossen sowie einer Traufhöhe von 8,0 m festgesetzt, im übrigen sind bis zu vier Geschosse zugelassen. Da neben der Ladennutzung am Nydamer Weg außerdem weitere Läden, insbesondere im Bereich der Kreuzung Meiendorfer Straße/Berner Straße vorhanden sind, werden für das Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, um diese Flächen der Ansiedlung von Produktionsstätten verfügbar zu halten. Aus diesem Grund ist die Art der hier zulässigen Betriebe durch die Bestimmung in § 2 der Verordnung beschränkt worden.

Nördlich der Straße Redderblock ist eine Gemeinbedarfsfläche für eine Schule und ein Kindertagesheim vorgesehen, um den dringenden Bedarf in diesem Bereich zu decken.

Am Nydamer Weg wird eine Parkanlage, die auch einen Spielplatz einschließt, im räumlichen Zusammenhang mit den Gemeinbedarfseinrichtungen ausgewiesen.

Zur Sicherung der vorhandenen Sielleitungen zwischen Bargkoppelweg und Nydamer Weg wurde ein Leitungsrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt.

Die Berner Straße ist ein Teil des Äußeren Straßenringes, der von Blankenese über Lurup, Eidelstedt, Schnelsen, Langenhorn, Hummelsbüttel, Poppenbüttel, Sasel und Rahlstedt nach Bergedorf führt. Das Straßenprofil besteht aus 4 Fahrspuren, Schutzstreifen, Rad- und Gehwegen sowie teilweise Parkspuren. Die Straßengrenzungsline an der Berner Straße ist aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 66 vom 12. Juni 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 216) übernommen. Der Bargkoppelweg wird als Gewerbeerschließungsstraße ausgewiesen. Er erhält im Nordosten eine neue Führung an die Saseler Straße; das alte Teil-

stück mit Anschluß an die Lofotenstraße bleibt als 5,0 m breite Gehwegverbindung in Verlängerung der Wildgansstraße, deren befahrbarer Teil in einer Kehre in Höhe des Flurstücks 113 endet, bestehen. Der Bargkoppelweg mit seiner Verbreiterung auf der Südseite ist aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 28 vom 19. Mai 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) übernommen worden. Der neu auszubauende Straßenzug Redderblock/Nydamer Weg soll zwei Fahrspuren sowie beidseitige Gehwege und teilweise Parkbuchten erhalten. Die Straße Am Fleet Venbrook erhält als Abschluß eine den Verkehrsbedürfnissen entsprechende Kehre. Vom Nydamer Weg zum Bargkoppelweg ist eine 5,0 m breite Fußwegverbindung mit Anschluß an die nördlich geplante bügelartige Erschließungsstraße im Bebauungsplan Rahlstedt 28 und damit zum Schulgelände am Schierenberg ausgewiesen. Die Saseler Straße wird in ihrer vorhandenen Breite in den Plan übernommen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 359 400 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 30 000 qm (davon neu etwa 13 600 qm), für eine neue Schule und ein neues Kindertagesheim etwa 31 000 qm und für neue öffentliche Grünflächen etwa 17 600 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen und Parkanlage - benötigten Flächen noch zum Teil durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Es muß ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau einer Schule und eines Kindertagesheims sowie durch die Herrichtung der Grünflächen 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 Grund-

stücken 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.