

zum Bebauungsplan Rahlstedt 85

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 9/79 vom 29. Oktober 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1821) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung ist am 5. Dezember 1979 durchgeführt worden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 21. April 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 700) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Einunddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Die bisherige Ausweisung sah im überwiegenden Teil des Plangebiets die Errichtung eines Krankenhauses vor. Nach dem Krankenhausbedarfsplan von 1977 ist auf diesem Gelände kein Krankenhaus mehr erforderlich. Die im Zuge der Bauleitplanung angestellten Überlegungen über eine zweckmäßige städtebauliche Einordnung dieser Fläche in das Gesamtgefüge haben eine Flächennutzung vorrangig für Wohnbauzwecke als optimale Lösung herausgestellt. (Eine gewerbliche Nutzung scheidet wegen der Nachbarschaft zur anliegenden Wohnnutzung aus, ein Bedarf für eine Nutzung dieser Fläche als Gemeinbedarf ist nicht gegeben,

eine ausschließliche Grünnutzung auf dieser exponierten Fläche ist aus städtebaulichen Gründen nicht zu vertreten.) In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete soll nunmehr der Bau von Wohnungen und eines öffentlichen Spielplatzes ermöglicht werden.

Auf einem Teil des Bebauungsplangebietes soll zweigeschossiger Reihenhausbau realisiert werden. Damit wird Bedenken Rechnung getragen, die eine "Einfamilienhausbebauung mit bescheidenem Garten" forderten.

Das vorliegende Konzept ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der öffentlichen Plandiskussion vom 5. Dezember 1979 aus 6 Alternativen mit unterschiedlichen strukturellen und massenmäßigen Aussagen ausgewählt worden. Die Alternativen wurden mit den Bürgern eingehend diskutiert und Beiträge und Stellungnahmen abgewogen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll die Zielsetzung des Stadtentwicklungskonzepts verfolgt werden, durch den Bau von Einfamilienhäusern und Geschößwohnungen ein breites Spektrum verschiedener Wohnformen anzubieten. Aus diesem Grund ist eine ausschließliche Festsetzung von sogenannten "Holland-Häusern" nicht erfolgt. Die Ausweisungen des Bebauungsplans schließen eine Bebauung mit kleineren Eigenheimen nicht aus; es erfolgt aber keine Wohnungstypenverteilung, sondern lediglich die Festsetzung von Art und Maß der Nutzung. Das Ziel der jährlichen Wohnungsbauprogramme ist, mit öffentlichen Mitteln breite Schichten der Bevölkerung zu angemessenen Preisen mit ausreichendem Wohnraum zu versorgen. Aus Kostengründen und wegen der knappen Baulandreserven ist dies nur überwiegend im Geschöß- und nicht im Einfamilienhausbau möglich.

4. Angaben zum Bestand

Im Nordosten des Plangebiets befinden sich zwei Gebäude der Deutschen Bundespost, im Südwesten kirchliche Einrichtungen mit Gemeindehaus, Pastorat, einem freistehenden Kirchturm sowie drei Garagen. Bei den übrigen Flächen in Planmitte handelt es sich um Freiflächen ohne eine bestimmte Nutzung. ...

5. Planinhalt

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird im Zuge der Neuordnung als reines Wohngebiet ausgewiesen. Damit wird die vorhandene Nutzungsart der angrenzenden Einzelhausgebiete übernommen. Durch die Festsetzung von zwei- bis dreigeschossigen Bauflächen in geschlossener Bauweise wird im Hinblick auf die vorhandene Struktur der umliegenden Wohngebiete eine etwas stärkere Verdichtung vorgenommen, die städtebaulich vertretbar ist und die begrenzten Baulandreserven in der Großstadt angemessen nutzt. Die überwiegende Orientierung der überbaubaren Flächen in Nord-Süd-Richtung erfolgt aus Gründen der besseren Besonnung der Wohnungen und in der Absicht, die Neubaufäche zu den angrenzenden Wohngebieten zu öffnen und damit die städtebauliche Einbindung zu fördern. Aus dem gleichen Grunde sind die Gebäudezeilen von den angrenzenden Straßen abgerückt, so daß vor den Gebäudegiebeln im Wechsel mit den Stellplatzanlagen freie Flächen entstehen.

Im mittleren Bereich ergibt sich eine zusammenhängende Freifläche, die sich von Westen nach Osten erstreckt und als private Spiel- und Freizeitzone die Grünflächen zwischen den Bauzeilen verbindet. Die zweigeschossige Bauweise ist ausschließlich in den Randbereichen des Wohngebietes festgesetzt, um einen angemessenen Übergang zu den angrenzenden ein- bis zweigeschossigen Einzelhausgebieten zu schaffen. Darüber hinaus wird im westlichen Teil die Anzahl der pro Gebäude zugelassenen Wohnungen auf zwei beschränkt, um auch bei verdichteten Bauweisen das Einfamilienhaus-Element zu erhalten. Der westlich des Oldenfelder Grabens vorgesehene Baukörper soll auf Grund von Bedenken während der öffentlichen Auslegung zumindest an einer Stelle unterbrochen werden, um einen maßstäblich besseren Übergang zur östlich angrenzenden Einfamilienhausbebauung zu schaffen. Aus diesem Grunde wurde die geschlossene Bauweise zugunsten einer offenen Bauweise und der Bildung von Hausgruppen

aufgehoben. Als Ausgleich für den Verlust an Geschößfläche wurden die Baugrenzen um jeweils ca. 2 m nach Süden und Norden ausgedehnt. Diese unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommenen Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

In § 3 Nummern 1 bis 3 sind für das im reinen Wohngebiet liegende Flurstück 1329 der Gemarkung Oldenfelde Gestaltungs-
vorschriften aufgenommen worden, um trotz der städtebau-
lichen Verdichtung die Maßstäblichkeit zu den umliegenden
Einzelhausgebieten zu wahren. In Anlehnung an die dort
vorherrschenden Dachformen sind die Dächer im Neubauge-
biet in geneigter Form auszubilden. Die Dächer der zwei-
geschossigen Gebäude sollen daher steiler als 35 Grad
geneigt sein. Durch diese Festsetzung wird zudem ein
Dachausbau ermöglicht (vgl. § 3 Nummer 1). Darüber hinaus
wurde die Firstrichtung festgesetzt, damit sich die
geplanten Reihenhäuser in ihrer äußeren Erscheinung als
Gruppe von den dreigeschossigen Wohnbauten abheben.
Bei den dreigeschossigen Gebäuden kann durch die Einbe-
ziehung des obersten Geschosses in die Dachgestaltung
eine optische Angleichung an die Zweigeschossigkeit im
Randbereich des Flurstücks 1329 erreicht werden. Darüber
hinaus wird durch die Beschränkung der Dachneigung auf
flacher als 6 Grad bei den dreigeschossigen Gebäuden eine
Überhöhung durch zusätzliche Dachaufbauten vermieden
(vgl. § 3 Nummer 2). Im gesamten Neubaugebiet sind die
Wohngebäude im Farbton der verwendeten Baustoffe unter-
einander abzustimmen, um die gestalterische Einheit zu
fördern (vgl. § 3 Nummer 3).

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien
und Sichtschutzwände kann bis zu 2,0 m, durch Erker
und Treppenhausvorsprünge bis zu 1,5 m zugelassen werden
(vergl. § 2 Nummer 5). Durch diese auf § 23 Absatz 3
Satz 3 der Baunutzungsverordnung gestützte Vorschrift
wird eine zusätzliche Gliederung der Gebäude ermöglicht.

Innerhalb der mit (a) gekennzeichneten Flächen sind wegen der übergeordneten Verkehrsfunktion der Straße Alter Zollweg bauliche Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen, sofern nicht bereits durch geeignete Grundrißgestaltung die Lärmbeeinträchtigungen gemindert werden können.

Wegen der geringen Straßenbreite von 20,0 m sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (in Form von Schutzwällen oder -wänden) nicht möglich. Aus diesem Grunde müssen die Lärmschutzvorkehrungen auf passive Maßnahmen beschränkt bleiben (vgl. § 2 Nummer 3).

Für das Neubaugebiet werden über die Art der Beheizung in § 2 Nummer 2 entsprechende Vorschriften getroffen. Dies ist notwendig im Hinblick auf nachbarliche Beeinträchtigungen durch eine sonst mögliche Vielzahl von Einzelheizungen, durch die die Luft mehr als vermeidbar verschlechtert würde.

Zusätzliche Belastungen der Luft und des Straßenverkehrs werden durch die Neubebauung nicht verursacht.

Die Anordnung der Stellplätze erfolgt in unmittelbarer Zuordnung zu den Straßen Alter Zollweg und zur Wolliner Straße. Im westlichen Planbereich sind die Stellplätze aus Gründen der Wirtschaftlichkeit als Gemeinschaftsanlagen festgesetzt. Um ein Höchstmaß an Wohnruhe innerhalb des Neubaugebietes zu sichern, sind auf den ausgewiesenen Flächen nur ebenerdige Stellplätze zulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Die Flächen sind an den Stirnseiten der Gebäudezeilen ausgewiesen und darüber hinaus durch Anpflanzungsgebote gegenüber den Freiflächen und Gebäuden abgegrenzt. Durch die Zulassung von Tiefgaragen außerhalb der festgelegten Flächen wird bei zusätzlichem Bedarf an Stellplätzen die Möglichkeit geboten, die Freiflächen der Grundstücke von abgestellten Kraftfahrzeugen zu entlasten und damit die Wohnqualität zu erhöhen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2).

An der Wolliner Straße und am Alten Zollweg sind entsprechend § 75 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße mit Zuordnung für die geplante Reihenhausbebauung ausgewiesen. ...

Im Südwesten des Plangebiets befindet sich das kirchliche Gemeindezentrum des ev.luth. Kirchengemeindeverbandes Rahlstedt, im Nordosten eine Fernsprechortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost. Beide Anlagen können über den zur Zeit vorhandenen Bestand hinaus geringfügig erweitert werden. Ihrer Nutzung entsprechend werden Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt.

Das Plangebiet und die umliegenden Einfamilienhausgebiete befinden sich zwischen zwei übergeordneten Grünzügen (Berner Au und Wandsegrünzug) mit zahlreichen Freizeit- und Kommunikationseinrichtungen, die etwa 1000 bis 1500 m entfernt und damit noch gut erreichbar sind. Die Anzahl der vorhandenen Läden (Ecke Wolliner Straße/Alter Zollweg) in unmittelbarer Nähe kann als ausreichend für die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs angesehen werden. Die Neubebauung trägt darüber hinaus zur Existenzsicherung dieser Läden bei. Als Ersatz für Grundstücksverluste durch die Straßenerweiterung erhält die Kirchengemeinde die Restfläche des Eckgrundstücks - Flurstück 1330 - und erhält dadurch zusätzliche Möglichkeiten, ihr Kommunikationsangebot zu erweitern. Die Erschließung mit Busverbindungen ist durch die Haltestelle der Linie 168 in der Wolliner Straße als ausreichend anzusehen; sie verbindet das Plangebiet und die umliegenden Bereiche mit dem S-Bahnhof Rahlstedt und dem U-Bahnhof Farmsen.

Die Erschließung des Plangebiets ist durch die Straßen Alter Zollweg und Wolliner Straße gegeben. Der Alte Zollweg ist eine Hauptverkehrsstraße, die täglich von ca. 11.000 Fahrzeugen befahren wird und gleichzeitig Sammelfunktionen für den Stadtteil Oldenfelde zwischen dem Äußeren Straßenring, Berner Straße und dem Rahlstedter Weg erfüllt. Die vorgesehene, in nordöstlicher Fortsetzung der Straße bereits vorhandene Gesamtbreite von 20,0 m ist erforderlich, um neben zwei Fahrstreifen beidseitig Geh- und Radwege, Schutzstreifen und Mehrzweckstreifen (für Baumpflanzung und Parkstreifen) unterbringen zu können. Die Wolliner Straße wird ausschließlich im Bereich der Neubebauung erweitert. Dabei bleibt die ...

bestehende Fahrbahn erhalten; eine Verbreiterung der Fahrbahn ist wegen der geringen Verkehrsbedeutung der Wolliner Straße als Anliegerstraße nicht erforderlich. Infolge der zusätzlichen Wohnbebauung müssen verstärkt öffentliche Parkplätze geschaffen werden. Durch die Verbreiterung auf 15,0 m können auf der Nordseite der Wolliner Straße neben der bestehenden 7,0 m breiten Fahrbahn ebenfalls ein Mehrzweckstreifen (Grün- und Parkstreifen) sowie Geh- und Radwege einschließlich Schutzstreifen geschaffen werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Der Massower Weg ist mit der Wolliner Straße durch einen öffentlichen Fußweg verbunden, der gleichzeitig als Arbeits- und Schauweg für die Gewässerunterhaltung des Oldenfelder Grabens genutzt wird.

Darüber hinaus erforderliche Erschließungsflächen für das neue Wohngebiet werden nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 41) oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257) festgelegt (vgl. § 2 Nummer 4).

Wegen der zahlreichen Wegebeziehungen zwischen den Wohngebieten nördlich und südlich des Plangebiets soll im Rahmen der vorgesehenen Bebauung ein Netz von quartierbezogenen Wegeverbindungen im Zusammenhang mit privaten Spielbereichen geschaffen werden. Damit kann die Integration in die Umgebung gefördert und im westlichen Teil des Plangebiets eine bessere Bewirtschaftung der rückwärtigen Grundstücksteile erreicht werden. Die Anlage von Wegeflächen in den rückwärtigen Gartenbereichen (sogenannte "Dungwege") wird bei der Vergabe der Grundstücke festgelegt.

Der vorhandene öffentliche Spielplatz auf dem Flurstück 1330 wird durch die notwendigen Straßenverbreiterungen stark in seiner Benutzbarkeit eingeengt, so daß er aufgegeben werden muß. Die Fläche ist dem kirchlichen Gemeindezentrum zuge schlagen worden. Da aber ein erhöhter Bedarf an Spielplatzflächen besteht, wird wegen der verkehrsgünstigen Lage ...

im Nordosten des Plangebiets ein neuer Spielplatz ausgewiesen. Genaue Angaben über den Ausbau des Spielplatzes sind zur Zeit noch nicht möglich, weil der Kreis der Benutzer erst nach Bezug der neuen Wohngebäude abzugrenzen ist. Die Ausgestaltung des Spielplatzes ist aber so vorzunehmen, daß unzumutbare Lärmbeeinträchtigungen vermieden werden. Im Zuge der Einrichtung des Spielplatzes soll auch geprüft werden, ob zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen (etwa in Form eines Schutzwalles oder durch intensive Bepflanzung) notwendig sind.

Der das östliche Plangebiet begrenzende Oldenfelder Graben ist dem Bestand entsprechend als vorhandene Wasserfläche übernommen worden. Die im westlichen Teil des Plangebiets befindliche Abwasserleitung ist gekennzeichnet worden.

Für die im Plangebiet befindlichen erhaltenswerten Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 -i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Wo die Beseitigung einzelner Bäume nicht vermieden werden kann, sollen Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Rahlstedt 80 vom 16. Dezember 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 304) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 64.000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13.500 m² (davon neu etwa 6.400 m²), für einen neuen öffentlichen Spielplatz etwa 2.700 m² und für Wasserflächen (Oldenfelder Graben) etwa 600 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen z. T. noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Grünflächen und die neu für Straßenzwecke in Anspruch zu nehmenden Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, die Beseitigung in der Straße Alter Zollweg sowie durch die Herrichtung des öffentlichen Spielplatzes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

11

2

3