

# B e g r ü n d u n g

## I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 17 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. März 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 384) öffentlich ausgelegen.

## 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 als Wohnbaugebiet aus. Entlang der U-Bahn sind Grünflächen und Außengebiete vorgesehen.

## III

Das Plangebiet wurde bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Im westlichen Teil beiderseits der Lehár- und der Ringstraße besteht eine eingeschossige offene, zum Teil behelfsmäßige Wohnhausbebauung. Auf dem Flurstück 209 an der Saseler Straße befinden sich ein Laden sowie zwei Behelfsheime. Im nordöstlichen Teil des Plangebiets an der Lehárstraße sowie an der Straße Lohheide stehen zwei eingeschossige Wohngebäude.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bislang unbebauten Flächen einer Bebauung zuzuführen, die bauliche Entwicklung der behelfsmäßig bebauten Teile zu ordnen sowie Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Wegen der verkehrsgünstigen Lage des Baugebiets in der Nähe des U-Bahnhofs Berne ist es aus städtebaulichen Gründen erwünscht, eine dichtere, überwiegend geschlossene Bebauung auszuführen. Vorgesehen sind im mittleren Teil zwischen Lehár- und Saseler Straße drei-, vier-, sieben- und zwölfgeschossige Wohngebäude. Ein- und zweigeschossige Reihenhäuser sind im Osten des Plangebiets und an der Straße Dreieckskoppel ausgewiesen. Die vorhandene Bebauung im Nordwesten und Nordosten ist zum Teil in städtebaulicher Entwicklung aus dem Aufbauplan als offenes Wohngebiet mit höchstens zwei Geschossen berücksichtigt. An der Saseler Straße ist im Zusammenhang mit der höheren Bebauung ein örtliches Ladenzentrum geplant. Im Westen des Plangebiets ist eine Fläche für die evangelisch-lutherische Kirche vorgesehen.

Der Straßenzug Saseler Straße - Berner Stieg soll wegen seiner künftigen Bedeutung als Haupterschließungsstraße 22,0 m breit ausgebaut werden. Die nordwestliche Fortsetzung der Saseler Straße wird unter Berücksichtigung der dafür bereits erfolgten Parzellierung zum Teil nach Osten verlegt, begradigt und in Höhe des Polarweges an den erwähnten Straßenzug angeschlossen. Die nicht mehr für Straßen benötigten Teilflächen der Saseler Straße und der Lehárstraße werden in Bauland umgewandelt. Weitere neue Straßenflächen sind zur Erschließung des Baugebiets, für die Anlegung von Parkbuchten und für den Ausbau verkehrsgerechter Eckabschrägungen notwendig.

IV

Das Plangebiet ist etwa 165 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 33 400 qm (davon neu etwa 20 200 qm) und für eine Kirche etwa 9 300 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen zum größeren Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.