

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 3/80 vom 20. Mai 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 889) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Juni 1980 und 18. Januar 1985 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1016, 1985 Seite 85) 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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Die Meiendorfer Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden unter anderem Gemeinbedarfsflächen (Freizeitstätte, Feuerwehr) und zusätzliche Straßenverkehrsflächen für einen Ausbau der Meiendorfer und der Saseler Straße gesichert. Mit der Festsetzung eines Spiel- und Bolzplatzes soll ein Ersatz für das bislang als Spielplatz genutzte Flurstück 1815 auf der Nordseite der Saseler Straße geschaffen werden. Darüber hinaus ist beabsichtigt, vier historische Gebäude und eine dazugehörige Hoffläche unter Denkmalschutz zu stellen.

4. Angaben zum Bestand

Entlang der Wildgansstraße stehen zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude. Auf dem Eckgrundstück Meiendorfer Straße ist eine Tankstelle vorhanden.

Die um die Jahrhundertwende errichteten Gebäude Wildgansstraße 12, Saseler Straße 7 und 9 auf dem Flurstück 1789 werden, wie auch die Gebäude an der Saseler Straße und Meiendorfer Straße, teilweise gewerblich genutzt.

Das Gebäude der Feuerwehr in der Lofotenstraße wurde 1975 errichtet. Im Gebäude sind ein Aufenthalts- und Schulungsraum sowie eine Garage für zwei Einsatzfahrzeuge vorhanden.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Die im Bebauungsplan Rahlstedt 52 an der Saseler Straße festgesetzte Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schule" wird auf Grund der Bevölkerungsentwicklung in Rahlstedt nicht mehr benötigt.

Durch die Aufgabe der Schulnutzung können im Eckbereich Lofotenstraße/Saseler Straße zwei Einfamilienhausgrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser in eingeschossiger, offener Bauweise geschaffen werden. Zur Sicherung des in diesem Bereich vorherrschenden Einfamilienhauscharakters ist entlang der Lofotenstraße eine "Zweiwohnungsklausel" festgesetzt worden. Aus derselben Zielsetzung heraus erfolgte die Festsetzung von Einzel- beziehungsweise Einzel- und Doppelhäusern.

Die vorhandenen Gebäude an der Lofotenstraße und im westlichen Bereich der Wildgansstraße wurden dem Bestand entsprechend als reines Wohngebiet mit offener und geschlossener

Bauweise und einer zwei- bis dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Die Stellplatzanlagen für die Bebauung an der Wildgansstraße sind als Flächen für Stellplätze ausgewiesen worden. Zur Sicherung von Zufahrten zu diesen Stellplätzen werden auf den Flurstücken 3195, 3196 und 4052 Geh- und Fahrrechte festgesetzt (vergleiche § 2 Nummer 1).

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für den nördlichen Bereich des Flurstücks 1789 (Saseler Straße 7, 9 und Wildgansstraße 12) wird eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um hier neben einer Wohnnutzung auch weitere dem Wohnen zugeordnete Nutzungen zulassen zu können. Diese Ausweisung nimmt städtebaulich auf die auf der Nordseite der Saseler Straße vorhandene reine Wohnbebauung Bezug und vervollständigt die Einbindung des Spiel- und Bolzplatzes in die Wohngebiete. Um eine größtmögliche Flexibilität bei der Realisierung zu gewährleisten, wurde auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Die Festlegung von Grund- und Geschößflächenzahlen bestimmt sich nach den Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764).

Im südlichen Bereich der Wildgansstraße wurde eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt, um die hier vorhandenen Wohn- und Büronutzungen in ihrem Bestand und ihrer weiteren Entwicklung zu sichern. Die Festsetzung einer offenen Bauweise mit Beschränkung auf Einzel- und Doppelhäuser nimmt auf die bestehende Bebauung Rücksicht.

5.3 Mischgebiet

Für das Flurstück 4207 an der Ecke Meiendorfer Straße/Wildgansstraße und ein angrenzendes Teilstück des Flurstücks 1784 wird Mischgebiet ausgewiesen. Diese Festsetzung

berücksichtigt sowohl die vorhandene Nutzung des Flurstücks 4207 (Tankstelle) als auch die Lage der Flächen an der stark lärmemittierenden Meiendorfer Straße. Die Baugrenzen im Mischgebiet werden unter Berücksichtigung der auf dem Flurstück 4198 vorhandenen Wohnnutzung nach Südosten abgerückt, das Maß der baulichen Nutzung auf zwei Geschosse festgesetzt (Baukörperausweisung) und in Anpassung an den umgebenden Bestand eine offene Bauweise vorgeschrieben.

5.4 Gewerbegebiet

Auf den Flächen im Eckbereich Saseler Straße/Meiendorfer Straße wird Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sind nur kleingewerbliche Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Betriebe sollen der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen. Ziel der Festsetzung ist die Wahrung des dörflichen Charakters und der Schutz der angrenzenden Wohnnutzungen vor Beeinträchtigungen durch störende Gewerbenutzungen.

Für das unmittelbar an der Straße stehende Gebäude Meiendorfer Straße 89 wird im eingeschossigen Gewerbegebiet eine Ausweisung getroffen, um aus städtebaulicher Sicht den Blockinnenbereich der historischen Gesamtanlage weitgehend von Bebauung freizuhalten.

Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen deshalb nur geringfügige Erweiterungen. Das Maß der baulichen Nutzung liegt mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 unter den Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, damit auch bei einem Neubau die Maßstäblichkeit der Bebauung berücksichtigt werden kann. Bedeutsam ist, daß sich die Bebauung der denkmalschutzwürdigen Hofanlage unterordnen muß und der Blick von der Meiendorfer Straße auf die Anlage freigehalten werden soll.

Um eine den Gebäudeabmessungen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten entsprechende Nutzung auch auf dem Flurstück 1789 zu ermöglichen, wird hier ebenfalls eingeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung für die Gebäude auf diesem Flurstück eine bestandsbezogene Baukörperausweisung festgesetzt.

Auf den Flurstücken 2581 und 4302 im Eckbereich Saseler Straße/Meiendorfer Straße wurde in Anlehnung an die bisherige Planung zweigeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Wegen der hier bestehenden Bauabsichten wurden nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen die Baugrenzen für das Gewerbegebiet geringfügig erweitert und das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschoßflächenzahl von 1,3 begrenzt. Alle nach der öffentlichen Auslegung vorgenommenen Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.5 Gemeinbedarfsflächen

Der Schulbetrieb der ehemaligen Schule Saseler Straße 21 ist eingestellt; das Schulgebäude ist dem Verein "Bürgerhaus in Meiendorf e. V." zur Nutzung als Freizeit- und Begegnungsstätte überlassen worden. Damit soll die Möglichkeit geschaffen werden, den Freizeitbedürfnissen von Kindern und Jugendlichen sowie Erwachsenen in dieser Stadtrandsiedlung zu entsprechen. Dieser Zielsetzung trägt die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche "Freizeitstätte Meiendorf" mit einer zweigeschossigen Baukörperausweisung Rechnung. Eine über das übliche Maß hinausgehende Nutzung der Freizeitstätte ist nicht beabsichtigt. In einer Vereinbarung zwischen dem Ortsamt Rahlstedt und dem Betreiber der Freizeitstätte sollen Anzahl,

Art und Umfang der Außenveranstaltungen der Freizeitstätte gesondert geregelt werden; dabei werden auch die Belange der Bewohner von benachbarten Wohngebäuden berücksichtigt. Im übrigen ist den von der Freizeitstätte und dem Spiel- und Bolzplatz ausgehenden Lärmemissionen durch die Ausweisung einer Lärmschutzwand ausreichend Rechnung getragen. Die von einem Einwander angeregte Festsetzung einer Lärmschutzeinrichtung in Form eines Schutzwalls an der Nordseite der Flurstücke 1820 und 3332 ist auf Grund fehlender Flächen nicht möglich. Mit den Lärmschutzmaßnahmen wird sichergestellt, daß die Wohnnutzung auf benachbarten Flurstücken nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Auf dem Flurstück 4025 an der Lofotenstraße wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden das vorhandene eingeschossige Gebäude einer Freiwilligen Feuerwehr in seinem Bestand gesichert und darüber hinaus geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten eröffnet. Die Nutzungen durch die Feuerwehr (ca. 30 bis 50 Einsätze jährlich, Besetzung nur bei Alarm, zweimal im Monat Wartung der Ausrüstung und Fahrzeuge) sind mit den benachbarten Wohnnutzungen vereinbar. Die insgesamt geringen Nutzungen stellen keine unzumutbaren Störungen dar, so daß gesonderte Lärmschutzmaßnahmen an den seitlichen Grundstücksgrenzen nicht erforderlich werden.

5.6 Grünflächen

Das gegenwärtig als Spiel- und Sportfläche genutzte Gelände nordöstlich der Saseler Straße soll entsprechend den verbindlichen Bebauungsplänen dem Wohnungsbau zugeführt werden. Als Ersatz für den Fortfall dieser Grünfläche wird auf dem Restgrundstück des Schulgeländes mit Zugang von der Saseler Straße eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spiel- und Bolzplatz" ausgewiesen.

Vorgesehen ist im Bereich des Flurstücks 1819 und auf dem südlichen Teil des Flurstücks 1820 die Anlage eines Bolzplatzes mit Toren und einem 4 m hohen Ballfanggitter. Der Platz hat Abmessungen von ca. 50 m in nordwestlicher und ca. 31 m in nordöstlicher Richtung. Neben dem Bolzplatz ist auf dem Flurstück 1820 auch die Herrichtung eines Spielplatzes für Kleinkinder geplant. Auf Teilen der Flurstücke 706 und 3327 an der Saseler Straße soll eine sogenannte "Seniorenecke" eingerichtet werden.

Mit der Anordnung der vorgenannten Einrichtungen kann die Ausgestaltung des Spiel- und Bolzplatzes so erfolgen, daß für die benachbarte Wohnbebauung keine unzumutbaren Lärmbelastigungen entstehen werden. Für die Nutzungszeiten des Spiel- und Bolzplatzes wird eine Regelung getroffen, die auf die Belange der Benutzer dieser Einrichtung als auch der Bewohner in benachbarten Wohngebäuden Rücksicht nimmt. Der Spiel- und Bolzplatz ist auch über das Flurstück 3241 von der Wildgansstraße zu erreichen. Dieser Anschluß war im bisher verbindlichen Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche für einen Anschluß des Gewerbegebiets an die Wildgansstraße ausgewiesen. Aus Gründen der Verkehrsberuhigung der Wildgansstraße soll diese Zufahrtmöglichkeit zum Gewerbegebiet zukünftig entfallen.

Zum Schutz der Wohnbebauung an der Wildgansstraße vor den Lärmemissionen, die vom Spiel- und Bolzplatz und von der Freizeitstätte ausgehen können, wird ein 2,5 m bis 3 m hoher Schutzwall mit Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Als weitere Abschirmung dienen auch die auf den rückwärtigen Flächen der Wohnbebauung vorhandenen Garagen und die Stellplatzpalette.

Um Lärmbelastigungen zur nordwestlich angrenzenden Bebauung an der Lofotenstraße weitgehend zu vermeiden, ist eine Schutzwand mit einer Höhe von 3,0 m festgesetzt. Im Osten des Spiel- und Bolzplatzes wird als Immissionsschutz ein

5,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt, weil die vorgesehene neue Wohnbebauung mit ihrer Nordseite der lärmintensiven Nutzung des Bolzplatzes zugewandt ist.

5.7 Denkmalschutz

Für vier auf dem Flurstück 1789 vorhandene Gebäude mit einer dazugehörigen Grundstücksfläche ist ein Verfahren zur Unterschützstellung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466) eingeleitet worden. In diesem Bereich befindet sich ein gegen Ende des 19. Jahrhunderts errichtetes reetgedecktes Bauernhaus (Saseler Straße 7) in Backsteinbauweise; zum Bauernhaus gehören ein Hofareal mit teilweise erhaltener Feldsteinpflasterung und altem Baumbestand. Zur Hofanlage gehören außerdem ein Nebengebäude aus der Zeit um 1900, eine reetgedeckte Kate (Wildgansstraße 12) sowie ein im Stil einer Vorstadtvilla errichtetes Gebäude (Saseler Straße 9). Diese Hofanlage stellt die siedlungs- und architekturgeschichtliche Entwicklung des Dorfes Meiendorf bis ins Industriezeitalter heraus; sie ist deshalb für diesen Stadtteil von höchster Bedeutung. Die im Bebauungsplan dargestellte Kennzeichnung "vorgesehener Denkmalschutz Gesamtanlagen" wurde nach der öffentlichen Auslegung dem Verfahrensstand im Unterschützstellungsverfahren angepaßt. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

5.8 Straßenverkehrsflächen

Die Meiendorfer Straße (Bundesstraße B 75) ist eine Hauptverkehrsstraße im Osten Hamburgs. Sie ist in ihrem gegenwärtigen Ausbauzustand den verkehrlichen Anforderungen nicht mehr gewachsen und soll daher im Einmündungsbereich mit der Saseler Straße aufgeweitet werden,

um gesonderte Abbiegestreifen anlegen zu können. Im übrigen Bereich der Meiendorfer Straße werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen für Parkplätze, Bushaltestellen, Anpflanzungen sowie Rad- und Gehwege benötigt.

Ein Ausbau der Saseler Straße wird im Zuge des Ausbaus der Meiendorfer Straße erforderlich. Sie dient außerdem als Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet Schierenberg. Für die Lofotenstraße sind stellenweise Verbreiterungen für einen verkehrsgerechten Ausbau der Fahrbahn vorgesehen. Der Ausbau der Wildgansstraße ist abgeschlossen.

5.9 Lärmschutzmaßnahmen

Auf Grund der verkehrlichen Belastung auf der Saseler Straße und der Meiendorfer Straße ist ein Immissionschutz für Wohnbebauung notwendig. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht realisierbar sind, müssen passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden. Nach § 2 Nummer 3 sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in jedem Fall ein ausreichender Schallschutz für alle Gebäudeseiten vorzunehmen ist. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen

zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

5.10 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten die Beschränkungen 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Rahlstedt 52 vom 2. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 105) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 51 100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8 300 m² (davon neu etwa 1 350 m²), für Gemeinbedarfsflächen der Feuerwehr etwa 1 450 m² (davon neu etwa 770 m²), für die Freizeitstätte etwa 2 700 m² sowie für Grünflächen etwa 5 750 m² benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Die für Straßenverkehrsflächen benötigten Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen und die Herrichtung des Spiel- und Bolzplatzes.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

