

B e g r ü n d u n g

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 45 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. Mai 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 619) 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 westliche Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet und den nordöstlichen Teil als Grünflächen und Außengebiete aus. Durch eine gleichzeitig betriebene Änderung des Aufbauplans sollen die Grünflächen südlich Soldkampweg in Wohnbaugebiet umgewandelt werden.

III

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung besteht überwiegend aus ein- und zum Teil zweigeschossigen Häusern offener Bauweise und unterschiedlicher Entstehungszeit. Zwei Gebäude im Bereich Ecke Saseler Straße/Ziehrerweg enthalten zum Teil eine kleingewerbliche Nutzung (Malereibetrieb, Schuhmacherei). Nordwestlich der Jesselallee wurden vor mehreren Jahren fünf zweigeschossige Reihenhauszeilen erbaut.

Die Flurstücke Ecke Islandstraße/Lehárstraße sind inzwischen vereinigt und mit zweigeschossigen Gebäuden bebaut worden. Die zweigeschossigen Wohnhäuser auf dem Flurstück 545 an der Islandstraße befinden sich im Bau. Das als Bestand gekennzeichnete Gebäude auf dem Flurstück 540 Ecke Islandstraße/Nordlandweg ist abgebrochen und wird gegenwärtig durch einen Neubau ersetzt.

Ecke Nordlandweg und Deepenhorn ist 1958 eine Volksschule und später die zugehörige Turnhalle errichtet worden. Nordwestlich dieser Schulanlage befinden sich ein Sportplatz und in weiterer Verlängerung nach Norden die sogenannte Deepenhorn-Grünanlage mit einem Krieger-Denkmal und einem neuen etwa 11 000 qm großen Rückhaltebecken für Regenwasser.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Entwicklung im Plangebiet zu ordnen und um notwendige Flächen für Verkehrszwecke, Grünanlagen und den Gemeinbedarf zu sichern.

Die vorhandenen Reihenhäuser an der Jesselallee sind in den Plan übernommen worden. Die vorherrschende offene Bauweise im Plangebiet soll gemäß der Ausweisung beibehalten werden. Wegen der geringen Größe der Flurstücke 2193, 686, 685, 540, 598 und 582 sind Bautiefen von weniger als 15 m festgelegt. Eine geschlossene Bauweise ist auf den Flurstücken 633 Ecke Saseler Straße/Ziehrerweg und 545 an der Islandstraße sowie für die Bebauung Ecke Islandstraße/Lehárstraße ausgewiesen.

An der Westseite der Islandstraße ist das Flurstück 558 für eine Volksschule und ein Altersheim ausgewiesen. Die sportlichen Belange für die neue Volksschule sollen auf den vorhandenen Sportanlagen südlich der Deepenhorn-Grünanlage miterfüllt werden.

Die vorhandene Schule, die Sportanlage und die Parkanlage sind im wesentlichen in ihren bisherigen Grenzen ausgewiesen. Park- und Sportanlage sollen Zugänge auch von der Islandstraße aus erhalten.

Die unterschiedlichen Breiten der Islandstraße zwischen Jesselallee und Lehárstraße von 12,0 m, 14,0 m und 18,0 m sind örtlich zum Teil vorhanden. In den breiteren Abschnitten können Parkspuren angelegt werden. Der Ziehrerweg wird entsprechend der im westlichen Teil vorhandenen Breite von 12,0 m bis zur Islandstraße verlängert. Der Hollingstedter Stieg wird 10,0 m breit und endet mit einer Kehre an der Nordgrenze der Altersheimfläche. Das Teilstück des Jomsburger Weges zwischen Heidkoppel und Gemeinbedarfsfläche soll nur noch als Belegenheit für die Flurstücke 595 und 596 sowie als Zuwegung für die Gemeinbedarfsflächen dienen. Die Saseler Straße soll, wie zum Teil bereits vorhanden, auf 22,0 m verbreitert werden. Die Straße Lohheide ist mit 19,0 m ausgewiesen. In diese 19 Meter soll eine erhaltungswürdige etwa 7,0 m breite Wall- und Knickanlage als sogenanntes Straßenbegleitgrün mit einbezogen werden. Für das Teilstück der Straße Deepenhorn von der Lehárstraße südwärts bis zur Grenze der Volksschule besteht aus verkehrlichen Gründen kein Bedarf mehr. Diese Fläche ist daher in die Deepenhorn-Grünanlage mit einbezogen. Der verbleibende südliche Straßenabschnitt endet in einer Kehre.

Alle Straßen sind mit den notwendigen Eckabstumpfung, Ausweitungen an Kreuzungen und Einmündungen ausgewiesen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 311 150 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 36 050 qm (davon neu etwa 6 390 qm), für öffentliche Grünflächen etwa 54 550 qm (davon neu etwa 2 100 qm), für Schulen etwa 34 100 qm (davon für eine neue Schule etwa 17 700 qm), für ein Altersheim etwa 6 550 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen für Straßen etwa 5 050 qm, für Grünanlagen etwa 2 100 qm und für eine Schule etwa 17 700 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Die Fläche für das Altersheim soll durch eine noch zu ermittelnde Organisation der Freien Wohlfahrtspflege erworben werden. Falls Übernahmeansprüche gestellt werden, könnten der Stadt zunächst Kosten entstehen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, die Herrichtung der Grünflächen und den Schulbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.

B e g r ü n d u n g

Vom 16. Januar 1978

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 45 ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die Planänderung hat nach der Bekanntmachung vom 20. Januar 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 82) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Bereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

III

Der Bebauungsplan Rahlstedt 45 vom 3. März 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 28) weist einen südlich des Hollingstedter Stiegs zwischen Jomsburger Weg und Islandstraße liegenden etwa 6 400 m² großen Teil des Flurstücks 558 als Gemeinbedarfsfläche für ein Altersheim aus. Größe und Zuschnitt der Fläche sind nach neuesten Erkenntnissen für die Errichtung eines Altersheimes nicht mehr ausreichend. Unter Würdigung wirtschaftlicher Gesichtspunkte würde auch eine Alteneinrichtung anderer Art wegen der geringen Grundstücksgröße zu einer massiven Bebauung führen, die jedoch in der gegebenen Situation mit Rücksicht auf die vorhandene Einfamilienhausstruktur der Umgebung nicht vertretbar ist. Zudem besteht auf Grund der guten Ausstattung des Ortsamtsbereichs Rahlstedt mit Alteneinrichtungen an dieser Stelle kein Bedarf mehr. Es ist daher beabsichtigt, diese Fläche dem allgemeinen Wohnungsbau zuzuführen. In Anlehnung an den Bestand sollen hier Grundstücke für Einfamilienhäuser geschaffen werden. Die Planänderung (vgl.

Artikel 1) sieht daher reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise vor, in der nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Außerdem wird bestimmt, daß nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude errichtet werden dürfen. Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl 0,3, Geschoßflächenzahl 0,5) sowie die Anordnung der Baugrenzen bleiben unverändert.

Die innere Erschließung erfolgt über befahrbare Wohnwege, deren genaue Lage sich nach der beabsichtigten Bebauung bestimmt (vgl. § 2 Nummer 2 des Plantextes). Für die an diesen Wohnwegen liegenden Grundstücksflächen kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung nur über Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter im Einmündungsbereich des Hollingstedter Stiegs erbracht werden. Die genaue Lage und Größe dieser Gemeinschaftsanlagen werden bei der Realisierung von Bauvorhaben über das Baugenehmigungsverfahren geregelt.

§ 2 Nummer 1 des Plantextes übernimmt die bisherige Vorschrift.

IV

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg anteilige Erschließungskosten.