

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 49 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 19. Februar 1975 (Amtlicher Anzeiger Seite 285) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Siebenten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar; die Rahlstedter Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan ist aufgestellt worden, um die Nutzung der Flächen nördlich der Loher Straße und der Rahlstedter Straße neu zu ordnen und mit einer Wohnbebauung maßvoll zu verdichten. Damit soll die an der Pfarrstraße eingeleitete bauliche Entwicklung planerisch abgerundet werden; außerdem werden Flächen für den Gemeinbedarf und für den Verkehr gesichert.

Die Bebauung im Plangebiet besteht größtenteils aus ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden sehr unterschiedlichen Alters. Auf den Flurstücken 922 und 923 im westlichen Planbereich stehen bisher gewerblich genutzte Gebäude überwiegend leer. Nördlich der Rahlstedter Straße /Pfarrstraße werden ein Friseurgeschäft und ein Büro betrieben. In den meist älteren Häusern zwischen der Pfarrstraße und der Rahlstedter Straße sind in den Erdgeschossen Läden untergebracht; das Flurstück 891 ist unbebaut. An der östlichen Einmündung der Pfarrstraße in die Rahlstedter Straße ist eine heilpädagogische Tagesschule der Freien und Hansestadt Hamburg vorhanden. Nördlich der Schule befinden sich

die unter Denkmalschutz stehende Alt-Rahlstedter Kirche sowie ein Pastorat mit Gemeindesaal und Küsterwohnung.

Im Plangebiet befindet sich zu einem großen Teil alter und erhaltenswerter Baumbestand.

In den Bebauungsplan Rahlstedt 49 ist ein Teilbereich des Teilbebauungsplans TB 122 vom 28. Juni 1955, erneut festgestellt am 29. Januar 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1955 Seite 256, 1957 Seite 25), einbezogen worden.

Im westlichen Planbereich wird reines Wohngebiet festgesetzt, das mit seinen Baugrenzen Bezug nimmt auf den Verlauf der nördlich angrenzenden Wandse mit dem dahinter liegenden Freizeitraum des Jugendparks Rahlstedt. Durch die Konzentration auf wenige, mehrgeschossige Baukörper kann der wertvolle Baumbestand erhalten bleiben. Die Festlegungen ermöglichen zudem eine abschnittsweise Verwirklichung. Im mittleren Teil des Plangebiets nördlich der Pfarrstraße wird vom Bestand ausgehend ein- und zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Für den Fall einer Neubebauung auf dem Flurstück 921 soll für den dort vorhandenen Friseurbetrieb eine Baugenehmigung als Ausnahme nach § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung erteilt werden.

Für den Bereich zwischen der Pfarrstraße und der Rahlstedter Straße ist entsprechend der gegenwärtigen Nutzung allgemeines Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise festgesetzt worden. Die Einbeziehung des Schulgrundstücks (Flurstück 882) in das allgemeine Wohngebiet ist möglich, weil dieser Standort inzwischen aufgegeben worden ist.

Die auf der Gemeinbedarfsfläche für das Pastorat und das Gemeindehaus ausgewiesenen Baugrenzen lassen Erweiterungsmöglichkeiten für die Kirchengemeinde zu.

Das Profil der Pfarrstraße wird der zu erwartenden dichteren Bebauung angepaßt. Die Schließung der Pfarrstraße in Höhe des Flurstücks 886 für den öffentlichen Fahrverkehr entlastet den Ein-

mündungsbereich Brockdorffstraße/Rahlstedter Straße und trägt zudem der besonderen Bedeutung der denkmalgeschützten Kirche mit dem umgebenden Kirchplatz Rechnung.

Um die Zufahrt zu den in diesem Bereich gelegenen Tiefgaragen zu ermöglichen, wird die Pfarrstraße in einem Teilstück südlich des Kirchplatzes auf 6 m verbreitert.

Der Fußweg zwischen Kirche und Pastorat sowie der östliche Bereich der Pfarrstraße sind Teil des Fußwegsystems aus dem Rahlstedter Jugendpark zum Grünraum Schlemer Bach entlang dem Rahlstedter Friedhof. Zugleich bildet dieser Fußweg eine stark frequentierte Fußgängerverbindung zwischen Alt-Rahlstedt und dem Ortszentrum.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

IV

Das Plangebiet ist etwa 65 200 m² groß. Hiervon werden für Gemeinbedarfsflächen etwa 14 500 m², für Wasserflächen etwa 1 200 m² und für Straßen etwa 7 900 m² (davon neu etwa 1 100 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Ein abbruchreifes und leerstehendes eingeschossiges Gebäude ist zu beseitigen.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straße entstehen.

V

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des

Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken 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.