

I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 52 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. April 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 493) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (2. 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.

III

Der Bebauungsplan Rahlstedt 52 umfaßt das Gebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 22 vom 14. März 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 68), der geändert werden soll.

Die Wohnbebauung im Plangebiet besteht aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden offener Bauweise sowie mehreren neuen dreigeschossigen Wohnzeilen. An der Meiendorfer Straße befinden sich Läden, ein Hotelbetrieb, ein Postamt und an der Ecke Wildgansstraße/Meiendorfer Straße eine Tankstelle. Zwischen Meiendorfer Straße, Bargkoppelweg und Saseler Straße stehen einige landwirtschaftliche Gebäude. An der Lofotenstraße sind zwei kleinere Gewerbebetriebe (Kohlenhandel) vorhanden. Westlich der Saseler Straße steht ein älteres Schulgebäude und ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Wohnbebauung im Plangebiet neu zu ordnen und um Flächen für den Gemeinbedarf und den Verkehr zu sichern.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für das gesamte Plangebiet gegenüber den bisherigen Festsetzungen geringfügig erhöht. Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als reines und allgemeines Wohngebiet mit zwei- oder dreigeschossiger Nutzung ausgewiesen.

Für die im Bebauungsplan Rahlstedt 22 als Kerngebiet bzw. Sondergebiet Läden vorgesehenen Flächen an der Meiendorfer Straße wurde allgemeines Wohngebiet mit zwei- und dreigeschossiger Nutzungsmöglichkeit, zum Teil mit eingeschossigen Verbauten für Läden, festgesetzt.

Das Gelände im Südosten des Plangebiets, auf dem sich gegenwärtig noch die Gebäude eines Bauernhofs befinden, soll künftig gewerblich genutzt werden. Dieses Gewerbegebiet hat sich durch den Fortfall der ursprünglich nördlich ausgewiesenen Verbindungsstraße geringfügig erweitert. Das Gewerbegebiet ist für nicht störende Betriebe vorgesehen, die der Versorgung der umliegenden Wohngebiete dienen sollen.

Für den Bau einer Sonderschule mit Sportanlage ist eine Fläche südwestlich der Saseler Straße und im Anschluß daran eine etwa 650 qm große Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr ausgewiesen.

Die Meiendorfer Straße (B 75) ist eine Hauptausfallstraße im Osten Hamburgs. Sie ist in ihrer gegenwärtigen Breite den Anforderungen des starken Verkehrs nicht mehr gewachsen und soll nach entsprechenden Untersuchungen nunmehr überwiegend einen Regelquerschnitt von 29,0 m erhalten, während im Bebauungsplan Rahlstedt 22 ein Regelquerschnitt von 36,0 m vorgesehen war. Im Einmündungsbereich der Saseler Straße ergeben sich durch zusätzliche Fahrspuren für den Abbiegeverkehr Breiten bis zu 35,0 m. Um den Grundstücken an der B 75 eine Zufahrtsmöglichkeit zu sichern, ohne den Verkehrsstrom zu behindern, werden im Bereich der Flurstücke 1184 und 1790 sowie 1795 bis 1799 Anliegerfahrbahnen vorgesehen, so daß als Gesamtstraßenbreite der B 75 in diesen Abschnitten 33,0 m erforderlich sind. Hier können daher die ursprünglich geplanten rückwärtigen Anliegerstraßen entfallen.

Für die Flurstücke 1791 bis 1794 sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Die Zufahrten für diese Grundstücke sollen durch die nördlich parallel zur B 7^{1/2} verlaufende 10,0 m breite Anliegerstraße erfolgen. Durch diese Verbindungsstraße wird für die Lofotenstraße eine Umfahrt möglich, was im Interesse des Verkehrs geboten ist. Die Saseler Straße soll, wie auch zum Teil bereits vorhanden, auf 22,0 m verbreitert werden, da sie als Erschließungsstraße für ein größeres Gewerbegebiet westlich dieses Plangebiets einen erheblichen Verkehrszuwachs erfahren wird. Für die übrigen Straßen sind zur Verbesserung der Verkehrsverhältnisse stellenweise Verbreiterungen auf 10,0 m bis 12,0 m und notwendige Eckabschrägungen vorgesehen. Der Bangkoppelweg soll für den Fahrverkehr ganz aufgehoben werden. Lediglich ein Teilstück ist als 5,0 m breiter Fußgänger-Verbindungsweg vom Schulgelände zur Wildgansstraße ausgewiesen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 117 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 25 830 qm (davon neu etwa 11 830 qm), für eine Sonderschule etwa 15 050 qm und für eine Freiwillige Feuerwehr etwa 650 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Schule, Feuerwehr - benötigten Flächen noch zum Teil durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind teilweise bebaut. Es müssen 13 Wohnhäuser mit etwa 32 Wohnungen, 9 Läden und Kleingewerbebetriebe, ein Bauernhaus mit Ställen, mehrere Nebengebäude sowie ein Gebäude für die Feuerwehr beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und den Schulbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grund-

stücke 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.