

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Rahlstedt 71

Archiv

Vom 05.08.1980

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 5/79 vom 5. September 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1597) eingeleitet. Es handelt sich um eine vereinfachte Planänderung unter den Voraussetzungen des § 13 des Bundesbaugesetzes.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan Rahlstedt 45 vom 3. März 1969 weist den Hollingstedter Stieg als 10 m breite Stichstraße aus, die im Bereich der Flurstücke 559, 560, 566 und 567 mit einer Kehre endet. Unmittelbar südlich daran grenzt eine Fläche, die durch das Gesetz zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 45 vom 16. Januar 1978 von Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altersheim in reines Wohngebiet für eine Einfamilienhausbebauung

umgewandelt worden ist. Für die Erschließung dieses Gebietes sind weitere Verkehrsflächen erforderlich. Es ist daher beabsichtigt, die im Bebauungsplan Rahlstedt 45 ausgewiesene aber bisher nicht realisierte Kehre nach Süden in das Neubaugebiet zu verlegen. Dadurch können die für Straßenzwecke nicht mehr benötigten Flächen den o.a. Flurstücken wieder zugeordnet werden.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befinden sich ein- und zweigeschossige Einzelhäuser. Auf dem Flurstück 573 steht ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus. Die vom Plan erfaßte und inzwischen parzellierte Fläche des ehemaligen Flurstücksteiles 558 wird inzwischen mit Einfamilienhäusern bebaut.

5. Planinhalt

Die Ausweisungen im Plangebiet entsprechen im wesentlichen dem Bestand und den Festsetzungen im Bebauungsplan Rahlstedt 45. Vorgesehen ist mit Ausnahme des Flurstücks 573 reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser. Darüber hinaus soll mit dem Bebauungsplan der vorhandene Einfamilienhauscharakter des Plangebiets auch künftig gesichert und der Bau von weiteren Mehrfamilienhäusern ausgeschlossen werden. Daher ist - ebenfalls mit Ausnahme des Flurstücks 573 - zusätzlich eine Beschränkung auf zwei Wohnungen je Wohngebäude nach § 3 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) aufgenommen worden.

Das Nutzungsmaß wird nach den Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Lediglich für die neu gebildeten Flurstücke im Bereich der verlegten Kehre des Hollingstedter Stiegs werden diese Werte für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahl nicht erreicht. Damit soll auf diesen Einfamilienhaus-Grundstücken eine übermäßige Verdichtung vermieden werden, wie sie auf den angrenzenden bebauten Grundstücken z.T. bereits eingetreten ist. Die Grundstücke sind in ihrer Größe jedoch so bemessen, daß eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bebauung ermöglicht wird.

Die für Straßen ausgewiesenen Flächen werden im wesentlichen unverändert aus dem Bebauungsplan Rahlstedt 45 übernommen. Danach ist für den Hollingstedter Stieg eine Breite von 10 m festgesetzt. Lediglich die Kehre des Hollingstedter Stiegs wird zur Erschließung des angrenzenden neuen Wohngebietes nach Süden verlegt. Die Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt; den von der Planänderung betroffenen Grundeigentümern ist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden. Mit dem Bau der verlegten Kehre ist bereits begonnen worden. Grundlage dafür ist eine entsprechende Vorschrift im Gesetz zur Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 45 vom 16. Januar 1978. Die durch die Verlegung der Kehre nicht mehr für Straßenzwecke benötigten Verkehrsflächen werden den angrenzenden Grundstücken entsprechend ihrer Nutzung als reines Wohngebiet zugeordnet. Insgesamt werden über die verlegte Kehre sechs weitere Grundstücke an den Hollingstedter Stieg angeschlossen. Nach dem Abschluß der Hochbauarbeiten für die neuen Einfamilienhäuser soll der Hollingstedter Stieg endgültig ausgebaut, d.h. mit einem Schmutzwassersiel und einem Asphaltbelag versehen werden. Dieser Ausbau ist zur Beseitigung von Abwassermißständen und aus Gründen der Verkehrssicherheit erforderlich und war auch nach dem bisher geltenden Bebauungsplan möglich.

Soweit die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken dem Baumschutz unterliegen, gelten für sie Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch die Festsetzungen werden Teile des Bebauungsplans Rahlstedt 45 vom 3. März 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 28) mit der Änderung vom 16. Januar 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 28) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 24 850 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 4 150 m² (davon neu etwa 600 m²) benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch den Ausbau der Straßen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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