

zum Bebauungsplan Rahlstedt 81

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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 11/79 vom 11. November 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1913) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 20. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 289) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Absatz 2 BBauG wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Der Fasanenweg bis zur Berner Brücke ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Die Walddörferbahn ist als Schnellbahn gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für ein Teilstück des Äußeren Straßenrings und für andere Straßen nach neuen verkehrlichen Erfordernissen sowie Flächen für kirchliche Einrichtungen und einen Spiel- und Bolzplatz zu sichern. Angrenzende Wohnbauflächen sollen im wesentlichen entsprechend dem Bestand in den Bebauungsplan übernommen werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Die vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht überwiegend aus ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie im nördlichen Bereich aus einer zwölfgeschossigen und zwei viergeschossigen Wohnzeilen. Am Berner Stieg befinden sich auf dem Flurstück 64 eine Schlosserei und auf dem Flurstück 73 ein Gemischtwarenladen sowie am Dompfaffenweg auf dem Flurstück 81 eine Zeitungsagentur. Das Flurstück 15 ist mit einem Kindertagesheim und einem Gemeindehaus des "Ev.-luth. Kirchengemeindeverbandes Rahlstedt" bebaut.

### 5. Planinhalt

Im Plan wird ausgehend vom Bestand zwei-, vier- und zwölfgeschossiges reines Wohngebiet ausgewiesen und zwar im südlichen und westlichen Planbereich in offener und am Kriegkamp in geschlossener Bauweise; an der Dreieckskoppel sind zum Teil Reihenhäuser festgesetzt.

Um den vorhandenen Einfamilienhauscharakter zu erhalten, sind für das zweigeschossige reine Wohngebiet in offener Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zugelassen.

Um den am Berner Stieg vorhandenen Laden auf dem Flurstück 73 nicht in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung zu behindern, soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) Gebrauch gemacht werden. Für die ebenfalls am Berner Stieg vorhandene Schlosserei kann eine solche Ausnahmemöglichkeit nicht in Aussicht gestellt werden. Dieser Betrieb liegt inmitten eines reinen Wohngebiets und genießt Bestandsschutz. Eine darüber hinausgehende Verfestigung dieser Nutzung ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung städtebaulich nicht zu vertreten.

Die im Bebauungsplan Rahlstedt 17 für den Gemeinbedarf festgesetzten Flächen zwischen Kriegkamp und Dreieckskoppel werden nicht mehr vollständig für den "Ev.-luth. Kirchengemeindeverband Rahlstedt" benötigt. Deshalb wird ein auf den Flurstücken 211, 261 und 3248 vorhandener Spiel- und Bolzplatz durch Festsetzung im Bebauungsplan in seinem Bestand gesichert, um dem Bedarf an derartigen Einrichtungen in diesem Bereich Rechnung zu tragen. Die über das Flurstück 261 verlaufende Abwasserleitung ist entsprechend dem Bestand im Plan gekennzeichnet.

Die Flurstücke 15 und 3244 werden als Gemeinbedarfsfläche für ein Kindertagesheim, Gemeindehaus und Pastorat des "Ev.-luth. Kirchengemeindeverbandes Rahlstedt" ausgewiesen.

Mit der Sicherung des Spiel- und Bolzplatzes an der Saseler Straße konnte die Planung aufgegeben werden, für diesen Zweck zwischen Walddörferbahn und Kriegskamp eine öffentliche Grünanlage anzulegen. Der auf dem Flurstück 266 bestehende private Spielplatz wird ebenso wie das Flurstück 3242 der Wohnbebauung als nicht überbaubare Fläche zugeordnet.

Der Straßenzug Fasanenweg bis zur Berner Brücke ist im Flächennutzungsplan als Abschnitt des Äußeren Straßenrings dargestellt, der Stadtteile der äußeren Stadt miteinander verbindet. Die Trassenführung des auf der Grundlage der Bebauungspläne Rahlstedt 19 vom 1. Juli 1969 und Rahlstedt 66, Blatt II, vom 12. Juni 1973 bereits realisierten Teils des Äußeren Straßenrings im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist das Ergebnis längerer Untersuchungen und Abstimmungen zwischen den beteiligten Dienststellen einschließlich der Bundeswehr. Der untersuchte Abschnitt erfaßt den Teil des Äußeren Straßenrings zwischen der Berner Brücke und der Sieker Landstraße.

Bei der Wahl der Trasse für dieses Teilstück war außer einer verkehrsgerechten Führung besonders zu berücksichtigen, daß mit dem Äußeren Straßenring in diesem Bereich gleichzeitig auch die Voraussetzungen für die Erreichbarkeit der Müllverbrennungsanlage Stapelfeld und des Bundeswehrübungsplatzes Höltigbaum von der Bundesstraße B 75 (Bargtheider Straße/Meiendorfer Straße) aus geschaffen werden sollten, um mit diesem Anschluß die Wohngebiete zwischen Bargtheider Straße und Sieker Landstraße von zusätzlichem Verkehr zur Müllverbrennungsanlage und von militärischen Schwerfahrzeugen freizuhalten.

Hierzu war es jedoch erforderlich, die Trasse für den Ausbau des Äußeren Straßenrings bis zur Sieker Landstraße so zu wählen, daß die Schwerfahrzeuge nur einen möglichst kurzen Weg auf der B 75 zurücklegen müssen, um auf den Äußeren Straßenring in Richtung Sieker Landstraße zu gelangen. Zwar wäre es auch möglich gewesen, die Trasse von der Berner Brücke aus nach Norden auf die Saseler Straße zu verschwenken und von dort über die Meiendorfer Straße hinweg zur Sieker Landstraße zu führen. Diese Lösung hätte jedoch zur Folge gehabt, daß

- durch die größere Bebauungsdichte beiderseits der Saseler Straße im Vergleich zu der des Straßenzugs Fasanenweg/Berner Straße/Oldenfelder Stieg ein größerer Teil der Bevölkerung belastet würde,
- das Naturschutzgebiet Stellmoorer Tunneltal zerschnitten und damit zerstört würde,
- sich die Baukosten aufgrund der schwierigen Bodenverhältnisse unverhältnismäßig erhöht hätten und
- die Schwerfahrzeuge einen längeren Weg auf der B 75 zurücklegen müßten, um auf den Äußeren Straßenring und zum Bundeswehrübungsplatz Höltigbaum zu gelangen.

In den für den Äußeren Straßenring ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind vier Fahrspuren, Schutzstreifen, Rad- und Gehwege, teilweise Parkspuren sowie im Einmündungsbereich Berner Stieg/Fasanenweg eine zusätzliche Abbiegespur enthalten. In der Dreieckskoppel wird im Bereich des Spiel- und Bolzplatzes

eine zusätzliche Parkspur ausgewiesen. Die übrigen Straßen werden in den vorhandenen Breiten in den Plan übernommen. Die im Bebauungsplan Rahlstedt 19 für die Verbreiterung des Berner Stiegs ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind nicht mehr erforderlich. Diese Festsetzung war seinerzeit aufgrund der bereits o.a. Untersuchung über die Wahl der Trassenführung Saseler Straße/Berner Stieg für den Äußeren Straßenring entstanden. Diese Flächen sollen nunmehr den angrenzenden Grundstücken als Wohnbauflächen zugeordnet werden. Auch ausgewiesene Straßenverkehrsflächen für den Fasanenweg, die über den tatsächlich erfolgten Ausbau hinausgehen, sind den angrenzenden Grundstücken entsprechend ihrer Nutzung als Wohnbauflächen zugeordnet worden.

Im Rahmen des Abwägungsgebots ist wegen des vom Fasanenweg ausgehenden Verkehrslärms geprüft worden, in welcher Weise Lärmvorsorge durch planerische Maßnahmen oder durch Maßnahmen an dem Verkehrsweg selbst (aktiver Lärmschutz) in Betracht kommt. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten - insbesondere des beengten Straßenraums und des erhaltenswerten Baumbestands im Südteil des Fasanenwegs - mußten aktive Lärmschutzmaßnahmen, z.B. Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden, ausscheiden. Somit verbleiben im Zusammenhang mit der Planung nur passive Lärmschutzmaßnahmen.

Auf der Grundlage des § 9 Absatz 1 Nummer 24 des Bundesbaugesetzes ist eine textliche Vorschrift über die Anordnung der im reinen Wohngebiet liegenden schutzwürdigen Gebäude auf den Grundstücken getroffen worden. Damit soll für die Bebauung ein wirksamer Schutz gegen die von der stark befahrenen Straße ausgehenden Emissionen erreicht werden (vgl. § 2 Nummer 2).

## 6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan Rahlstedt 81 werden insbesondere die Ausweisungen des Bebauungsplans Rahlstedt 19 vom 1. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 155), Teilflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 17 vom 29. August 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 271), Teilflächen des Baustufenplans Rahlstedt vom 17. März 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 237, 1955 Seite 61) sowie in geringem Umfang Straßenflächen des Bebauungsplans Rahlstedt 66, Blatt II, vom 12. Juni 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 216) aufgehoben.

## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 166 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 30 900 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 50 m<sup>2</sup>), für eine Gemeinbedarfsfläche etwa 2 900 m<sup>2</sup> sowie für Grünflächen etwa 6 100 m<sup>2</sup> benötigt.

Die neuen Straßenflächen sind im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Diese Flächen sind unbebaut.

Kosten entstehen durch den Bau der öffentlichen Parkplätze an der Straße Dreieckskoppel sowie durch die endgültige 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.

