

4. Die Stellflächen für Kraftfahrzeuge dienen zur Erfüllung der Verpflichtungen nach der Verordnung über Garagen und Einstellplätze vom 17. Februar 1939 (Reichsgesetzblatt I Seite 219) im Wohngebiet geschlossener Bauweise, im Kerngebiet und im Sondergebiet Läden, und zwar in erster Linie für die Baugrundstücke, auf denen sie ausgewiesen sind. Die Flächen dürfen als Einstellplätze und als Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.
5. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen öffentlichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. 2,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.
6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen.

### B e g r ü n d u n g

#### I

Der Bebauungsplan Rahlstedt 15 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 1300) 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 Plangebiet als Wohnbaugebiet aus.

#### III

Das Gebiet des Bebauungsplans liegt unmittelbar südlich der U-Bahn-Haltestelle Berne. Im Norden des Plangebiets sind beiderseits der Hermann-Balk-Straße ein- und zweigeschossige Läden vorhanden. Das

Gebiet zwischen der Hermann-Balk-Straße und der Berner Straße ist im übrigen mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut. Der westliche Teil des Plangebiets ist vorwiegend unbebaut. Auf dem Flurstück 696 befindet sich eine Erwerbsgärtnerei.

Mit diesem Bebauungsplan soll die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile gesichert und die bauliche Entwicklung der bisher unbebauten, jetzt zur Bebauung anstehenden Flächen geordnet werden. Außerdem sollen die für Straßenzwecke benötigten Flächen festgesetzt werden.

Durch die Ausweisung als Wohngebiet offener Bauweise wird der Charakter des Gebiets östlich der Hermann-Balk-Straße erhalten. Nördlich des Bartiner Weges ist ein Wohngebiet mit mehrgeschossigen Gebäuden neu ausgewiesen. Hier sollen drei-, sechs- und achtgeschossige Häuser errichtet werden. Im Norden dieser neuen Wohnbebauung schließt die Fläche für eine Erwerbsgärtnerei an. Das Ladengebiet an der Hermann-Balk-Straße wird durch einige Ladengebäude und ein Kerngebiet erweitert.

Der nördliche Teil der Hermann-Balk-Straße soll zu einem Platz erweitert werden und dem Fußgängerverkehr vorbehalten bleiben. Der Fahrverkehr soll rechtwinklig in die Berner Straße geleitet werden. In diesem Zusammenhang ist es notwendig, die Hermann-Balk-Straße im südlichen Teil zu verbreitern. Die vorhandenen Bäume sollen dabei erhalten bleiben.

Das entlang der U-Bahn festgesetzte Gehrecht hat zum Ziel, einen Fußweg abseits der Verkehrsstraßen anzulegen.

Nördlich des Bartiner Weges ist eine ringförmige Straße vorgesehen, die der Erschließung des neuen Wohngebiets dient. Durch eine gemeinschaftliche Zu- und Abfahrt sollen die Flächen der Erwerbsgärtnerei und Stellflächen auf rückwärtigen Grundstücksteilen an die Hermann-Balk-Straße angeschlossen werden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 136 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 20 400 qm (davon neu etwa 8 500 qm) benötigt.

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

Es sind im Verlauf der Neutrassierung der Hermann-Balk-Straße ein Wohn- und ein Nebengebäude sowie an der östlichen Einmündung der neuen Aufschließungsstraße in den Bartiner Weg zwei behelfsmäßige Bauten zu beseitigen. Insgesamt werden hiervon drei Wohnungen betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau sowie durch die Herrichtung des Platzes entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.