

Begründung

zum Bebauungsplan Rahlstedt 86

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Verfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 10/79 vom 1. November 1979 mit der Ergänzung vom 2. Oktober 1995 (Amtl. Anz. 1979 S. 1866, 1995 S. 2313) eingeleitet. Zwei Bürgerbeteiligungen mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Oktober 1984, 6. Februar 1991 und 17. Oktober 1995 (Amtl. Anz. 1984 S. 1690, 1991 S. 446, 1995, S. 2385) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Ziele und Bedeutung der Planung

2.1 Anlass der Planung

Die steigende Frequentierung der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck sowie die Zunahme des Straßenverkehrs haben an den ursprünglich schienengleichen Bahnübergängen in Wandsbek und Rahlstedt zu sehr problematischen Verkehrsverhältnissen geführt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und um die Verkehrsverbindung zum Ortskern Rahlstedt zu erhalten war es deshalb erforderlich, den Bahnübergang Oldenfelder Straße durch den Bau einer Unterführung (Tunnel) zu ersetzen.

Im Zuge der Aufhebung des Bahnübergangs wurden als Ersatzmaßnahmen neue Straßenverbindungen (einschließlich Straßen- und Fußgängerunterführungen) und eine neue Busanlage im Doberaner Weg erforderlich. Zur Aufhebung des Bahnübergangs ist ein Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz

durchgeführt worden. Außerdem sollte zur Verbesserung der Infrastruktur Flächen für eine P+R-Anlage in Zuordnung zur Schnellbahn-Haltestelle Rahlstedt gesichert werden.

Südlich der P+R-Anlage sollen Gewerbegebiete insbesondere für die Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben ausgewiesen werden. Die vorhandenen Wohngebiete sollen in ihrem Bestand gesichert und damit der typische Charakter Rahlstedts erhalten und vor nachhaltiger Veränderung durch unangemessene bauliche Verdichtung bewahrt werden.

Der Umbau der Bahnanlagen und die Errichtung der dafür erforderlichen Ersatzmaßnahmen sind bereits durchgeführt. Das P+R-Gebäude ist ebenfalls schon errichtet.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Die Straßenrandbebauung entlang des nördlichen Teils des Doberaner Weges soll erhalten und nach Süden fortgesetzt werden. Dadurch kann die Raumkante an der Westseite der Bahnanlagen deutlich ausgebildet und gleichzeitig ein Lärmschutz für die angrenzende Wohnbebauung erreicht werden. Die gründerzeitlichen Wohngebäude, die zum Teil noch entlang der Boytinstraße, der Grubesallee und an der Oldenfelder Straße vorhanden sind, sollen in ihrem Bestand gesichert werden, da sie den städtebaulichen Charakter des Stadtteils Rahlstedt wesentlich prägen. Die neue P+R-Anlage ist durch angepasste Gebäudehöhen in die umgebende Bebauung integriert worden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner achten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen, Wohnbauflächen sowie gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Entlang der Ostgrenze verläuft eine Schnellbahntrasse mit Haltestelle. Außerdem wird das Symbol "P+R-Anlagen" dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner dreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans östlich der Bargteheider Straße im Landschaftsprogramm die Milieus „Verdichteter Stadtraum“, „Etagenwohnungen“, „Gartenbezogenes Wohnen“, in Teilbereichen mit „Grünqualität sichern, parkartig“ sowie „Gewerbe / Industrie und Hafen“ dar. Zwischen dem Bahnhof Rahlstedt und der Bargteheider Straße ist die milieuübergreifende Funktion „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), „Städtische geprägte Bereiche teils geschlossenes, teils offene Wohn- und sonstige Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), sowie „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), in Teilbereichen „mit parkartigen Strukturen“ dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne:

Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) (Wohn-, Misch- und Geschäftsgebiete; nachrichtlich dargestellte Verkehrsflächen und Bahnanlagen).

Teilbebauungsplan TB 523 vom 30. August 1957 (HmbGVBl. S. 402) (Verbreiterung der Straße Boytinstraße sowie von jeglicher Bebauung freizuhalten Flächen entlang Grubesallee, Doberaner Weg und Boytinstraße).

Planfeststellungsverfahren

Für die Aufhebung des höhengleichen Bahnübergangs und die dafür notwendigen Ersatzmaßnahmen (neue Straßenabschnitte, neue PKW-Unterführung, neuer Fußgängertunnel, neue Bushaltestelle) wurde ein Planfeststellungsverfahren nach dem Allgemeinen Eisenbahngesetz (AEG) vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396; 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 3. August 2005 (BGBl. S. 2270) durchge-

führt. Der Planfeststellungsbeschluss erfolgte am 24. September 1996 durch das Eisenbahnbundesamt.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens wurden eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung und eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Ein landschaftspflegerisches Gutachten und ein landschaftspflegerischer Begleitplan wurden ebenfalls erarbeitet.

Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Altlasten

Gewerbegebiet südlich der P+R-Anlage:

Bei Neubauten in diesem Bereich sind das Umwelt- und Gesundheitsamt des Bezirks und die zuständige Fachdienststelle der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zu beteiligen. Wegen einer Nutzung durch eine Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstatt ist in diesen Fällen eine Untersuchung auf Altlasten geboten. Konkrete Anhaltspunkte für eine Belastung des Bodens mit Schadstoffen bestehen nicht.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Für den Bereich am Doberaner Weg wurde 1991 ein städtebauliches Konzept erarbeitet, welches eine Straßenrandbebauung vorsieht.

Schalltechnische Untersuchung

In einer lärmtechnischen Untersuchung im Jahr 1996 wurden an den Gebäudeseiten, die der Bahnanlage direkt zugewandt sind, Immissionswerte festgestellt, die bei neu zu errichtenden Wohngebäuden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Baulicher Bestand

Die vorhandene Wohnbebauung an der Oldenfelder Straße, Grubesallee, Boytinstraße und am Heestweg wird durch straßenparallele Randbebauung mit ein- und überwiegend zweigeschossigen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern ge-

prägt, wobei es sich dabei zum Teil um ehemalige Vorstadt villen aus der Zeit um 1900 handelt.

In der Grubesallee 1a und 1b (Flurstück 5959) der Gemarkung Alt-Rahlstedt und 5 bis 13a (Flurstücke 405, 406 und 409) und im Heestweg 34 bis 38 (Flurstück 472) befinden sich zwei- und dreigeschossige Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau). In den genannten Gebäuden sind auch gewerbliche Betriebe, Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Büros und kleinere Dienstleistungsbetriebe untergebracht.

Am Doberaner Weg, im Bereich zwischen Boytinstraße und Grubesallee (Doberaner Weg 2 bis 12a) sowie im Eckbereich Grubesallee / Oldenfelder Straße (Grubesallee 2 bis 4 und Oldenfelder Straße 1) befinden sich gegenwärtig größtenteils gewerblich genutzte Gebäude. Außer kleineren Handwerks-, Einzelhandels- und Restaurationsbetrieben sind hier Arztpraxen, Anwaltskanzleien und Dienstleistungsbetriebe anzutreffen.

Das südwestlich der P+R-Anlage liegende Gewerbegebiet (Flurstücke 6541 und 6562) befindet sich hinsichtlich des Stadtbildes gegenwärtig noch in einem Übergangszustand. Im Jahr 1993 wurde auf dem Flurstück 6562 (Doberaner Weg 20/22) ein etwa 60 m langes dreigeschossiges Bürogebäude (Institut für Lernsysteme) mit entsprechenden Außenanlagen (Hof- und Stellplatzflächen) errichtet.

Im Jahre 2002 wurde auf der Fläche zwischen Doberaner Weg und Kehre Heestweg (Flurstücke 460 und 6559) ein etwa 77 m langes und 33 m breites P+R-Gebäude mit etwa 350 Stellplätzen auf sieben gegeneinander versetzten Ebenen errichtet. Der wertvolle Baumbestand in der Grünanlage im rückwärtigen Teil des Baugrundstücks (Bereich an der Kehre Heestweg) wurde weitergehend erhalten.

Die im Rahmen der Eisenbahnkreuzungsmaßnahme hergestellte Verkehrsanlage wurde im Jahre 2003 in Betrieb genommen. Dazu gehört der vor dem Bahnhof abgesenkte Doberaner Weg mit der neuen Unterführung zur Amtsstraße (außerhalb des Plangebiets) und seiner neuen Verbindung zum Heestweg im Norden des Plangebiets. Die Straße wird ergänzt durch eine neue abgesenkte Bushaltestelle südwestlich des Bahnhofs Rahlstedt mit einem direkten Zugang zur ebenfalls neu errichteten Eingangsanlage des Bahnhofs nordwestlich des alten Empfangsgebäudes (außerhalb des Plangebiets).

3.3.2 Naturräumliche Bestandsbeschreibung

Das Gelände entwickelt sich mit schwacher Neigung von etwa 29,00 m über Normalnull (NN) im Nordosten auf etwa 27,00 m über NN im Südwesten.

Die Bodenverhältnisse des Gebietes sind geprägt durch anstehende Sande, die in einer Stärke von 3 m bis 7 m die darunter liegenden mächtigen Geschiebelehm- und Geschiebemergelschichten überlagern. In Abhängigkeit ihrer Schichtstärke und dem Relief sind diese Sande z.T. bis nahe an die Geländeoberfläche stauwasserführend. Der durchschnittliche Flurabstand des Grundwassers beträgt 5 m bis 6 m.

Der Oldenfelder Graben, der zur Sammlung und Abführung von Niederschlags- und Schichtenwasser angelegt wurde, bildet das einzige Oberflächengewässer des Gebietes. Sein Wasserstand ist in Abhängigkeit von Niederschlägen stark schwankend, die steilen Ufer sowie der Sohlbereich sind zum größten Teil stark verkrautet.

Topographie und Biotopstruktur werden überwiegend durch Einzelhausbebauung mit großen Gartenflächen, hohem Gehölzanteil und geringer Nutzungsintensität bestimmt. Grundstücke mit Gewerbe- und Kerngebietsnutzung, die durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen geringen Anteil an Vegetationsstrukturen gekennzeichnet sind, konzentrieren sich entlang des Doberaner Weges.

Wildgärten und Gartenbrachen, die sich zu Gehölzbeständen entwickelt haben, bilden entlang des Heestweges mit dem Oldenfelder Graben zusammenhängende, wirksame Biotopstrukturen innerhalb eines ansonsten stark versiegelten Bereiches. Prägender Baumbestand findet sich insbesondere am südlichen Abschnitt des Oldenfelder Grabens sowie auf der Wiesenfläche und entlang des Heestweges westlich des neuen Parkhauses. Eine prägende Baumgruppe befindet sich außerdem auf dem Flurstück 484 im Vorgarten am Heestweg 12.

4. Umweltbericht

Es ist keine Umweltprüfung notwendig.

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Die Bereiche Oldenfelder Strasse 5 bis 21, Grubesallee 6 bis 18, Grubesallee 15 bis 25, Boytinstraße 18 bis 32 und Heestweg 34 bis 38 werden als reines Wohngebiet festgesetzt. Hierdurch soll die dort vorhandene Wohnbebauung in ihrem Bestand gesichert werden und der Charakter des Wohngebietes erhalten bleiben. Es handelt sich hierbei um die am wenigsten von Verkehrslärm betroffenen Bereiche des Plangebietes, sodass hier reines Wohngebiet angemessen ist.

Die im reinen Wohngebiet befindlichen Gebäude dienen überwiegend dem Wohnen; in geringem Umfang haben sich dort Arztpraxen, Anwaltskanzleien, Büros und kleinere Dienstleistungsbetriebe angesiedelt. Diese Nutzungen haben, soweit sie nicht nach § 3 Absatz 3 bzw. § 13 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässig sind, lediglich Bestandsschutz. Im Interesse der Erhaltung der Wohnnutzung sollen diesen Unternehmen bzw. Nutzungen aber keine weiteren Entwicklungsmöglichkeiten zugestanden werden.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse:

Für die reinen Wohngebiete wird, mit Ausnahme des Grundstückes Heestweg 34 bis 38, offene Bauweise mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt im Hinblick auf die Erhaltung der noch zur Verfügung stehenden Frei- und Gartenflächen und um den städtebaulichen Charakter der offenen Einzel- und Doppelhausbebauung zu bewahren. Die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen entspricht dem dort vorhandenen Gebäudebestand und dem städtebaulichen Ziel, dem Erhalt der Bebauungsstruktur.

Lediglich der Bereich Heestweg 34 bis 38 (Flurstück 472), in dem sich ein über 50 m langes zwei- und dreigeschossiges Mehrfamilienhaus befindet, wird gemäß Bestand und im Hinblick auf die Mehrfamilienhäuser auf der Nordseite des Heestweges geschlossene Bauweise mit maximal drei Geschossen festgesetzt.

Entlang der Oldenfelder Straße sind nur Einzelhäuser zulässig. Dort sind großzügige Villen aus der Gründerzeit vorhanden. Als einzeln stehende Baukörper prägen diese Villen, gemeinsam mit dem Baumbestand der großzügigen Grundstücke, das Straßenbild. Diese Bebauungsstruktur soll erhalten bleiben.

An der Südseite der Grubesallee (Nr. 15 bis 25) erhalten die Grundstücke ebenfalls die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“. Dieser Straßenabschnitt ist durch eine Folge von kleinmaßstäblichen Einzelhäusern geprägt. Die Struktur dieser Bebauung, die sich auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite fortsetzt, soll erhalten bleiben.

An der Nordseite der Grubesallee (Nr. 6 bis 18) erhalten die Grundstücke die Einschränkung „nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig“, da hier auch Doppelhäuser bereits vorhanden sind. Die Festsetzungen über die Bauweise orientieren sich am vorhandenen Gebäudebestand und dienen dem Erhalt des Charakters der Bebauungsstruktur.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die festgesetzten Baugrenzen und Bautiefen orientieren sich vorwiegend an den bestehenden Gebäuden. An der Oldenfelder Straße, Grubesallee und Boytinstraße wird ein Abstand zwischen der vorderen und der rückwärtigen Baugrenze von 18 m festgesetzt. Hierdurch werden maßvolle Erweiterungen an den meist älteren Wohngebäuden, z.B. in Form von gartenseitigen Anbauten in städtebaulich vertretbarer Weise ermöglicht.

Von einer rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit der relativ tiefen Grundstücke an der Oldenfelder Straße und Boytinstraße wird abgesehen, um die städtebaulich und ökologisch wertvollen Innenbereiche mit teilweise altem Baumbestand zu erhalten; außerdem hat sich die Mehrheit der Anwohner gegen eine rückwärtige Bebauung ausgesprochen.

Das Grundstück Heestweg 34 bis 38 (Flurstück 472), erhält als überbaubare Fläche exakt die Grundfläche des dort vorhandenen Gebäudes festgesetzt. Der langgestreckte Baukörper soll in dieser Form bestehen bleiben und in der Fläche nicht erweitert werden. Im östlichen Bereich (Nr. 38) ist der bestehende Baukörper nur zweigeschossig. Eine Aufstockung ist hier möglich.

Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ):

Auf Grund der sehr unterschiedlichen Tiefen der Baugrundstücke der reinen Wohngebiete erfolgen hier auch unterschiedliche Festsetzungen der Grund- und Geschossflächenzahl.

In der Regel wird hier im reinen Wohngebiet bei zwei zulässigen Vollgeschossen eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt. Diese Werte werden entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes, Erhalt der Wohngebiete und maßvolle Verdichtung durch Erweiterung, festgesetzt. Für Gebiete mit besonders großen Grundstückstiefen werden abweichend von dieser Regel entsprechend geringere GRZ und GFZ – Werte festgesetzt.

In der Oldenfelder Straße haben die Grundstücke eine Tiefe von ca. 110 m. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 18 m. Da die rückwärtigen Grundstücksbereiche frei gehalten werden sollen, wird die maximal zulässige GRZ auf 0,2 und die GFZ auf 0,4 festgesetzt. Diese Werte sind angepasst an das Verhältnis der Grundstückstiefe zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Auf der Nordseite der Boytinstraße haben die Grundstücke eine Tiefe von ca. 70 m und eine überbaubare Fläche entlang der Straße von 18 m. Die Festsetzung einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,6 ist eine Anpassung an das Verhältnis der Grundstückstiefe zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Das Grundstück Heestweg 34 bis 38 erhält die Festsetzung einer GRZ von 0,4. Dies ist der Wert, der im Regelfall, d.h. bei Grundstücken mit einer durchschnittlichen Tiefe, in den Wohngebieten hier festgesetzt wird. Auf die GFZ wird verzichtet, da der Baukörper exakt als überbaubare Fläche festgesetzt wird und insofern kein Spielraum mehr für die Verteilung der Baumasse vorhanden ist.

Die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung werden im Hinblick auf den zu erhaltenden Siedlungscharakter (vgl. auch § 2 Nummer 1) teilweise nicht ausgeschöpft, um eine zu starke bauliche Verdichtung in diesen Bereichen zu vermeiden.

Maßvolle und städtebaulich vertretbare Erweiterungsmöglichkeiten an den vorhandenen Gebäuden sind hier durch die Festsetzungen der Baugrenzen, der Anzahl der Vollgeschosse, der offenen Bauweise, der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern sowie der sog. „Zweiwohnungsklausel“ dennoch gewährleistet.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Bereiche Oldenfelder Straße 1 und 3 / Grubesallee 2 und 4, Grubesallee 1a bis 13a, Boytinstraße 6 bis 16, Boytinstraße 3 bis 25, Heestweg 18 bis 32 und 38 b - g werden als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Dies entspricht in städtebaulicher Hinsicht dem gewachsenen Charakter und der vorhandenen Nutzung in diesen Bereichen, die entsprechend dem Ziel des Bebauungsplanes erhalten bleiben sollen. Die Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet am Heestweg, an der Boytinstraße und der Grubesallee dient auch der Abstufung zum Gewerbegebiet bzw. Kerngebiet gegenüber den östlich bzw. nördlich anschließenden reinen Wohngebieten. Außerdem werden dadurch bedarfsentsprechende gewerbliche Nutzungen ermöglicht.

Im geltenden Baustufenplan waren die Grundstücke am Heestweg als Mischgebiet ausgewiesen. Da sich hier vorwiegend Wohnbebauung angesiedelt hatte, erfolgt die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet.

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung war die Wohnungssituation in Hamburg sehr angespannt. Daher ist auf dem unbebauten westlichen Teil des Flurstücks 446 an der Boytinstraße allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neuen Wohnraum zu schaffen.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse:

Die Festsetzung der offenen Bauweise erfolgt entsprechend der vorhandenen Bebauung. Lediglich in drei Bereichen wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Auch die Festsetzung von maximal zwei zulässigen Vollgeschossen erfolgt entsprechend der vorhandenen Bebauung. Lediglich zwei Bereiche erhalten eine andere Festsetzung in der Zahl der Vollgeschosse.

Die drei Bereiche, die in der Bauweise und Anzahl der Vollgeschosse andere Festsetzungen erhalten, sind im Folgenden aufgeführt:

Im Eckbereich Grubesallee 2 und 4 / Oldenfelder Strasse 1 und 3 ist eine dreigeschossige, geschlossene Bebauung aus der Gründerzeit und von ca. 1960 vorhanden und wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Die Traufhöhen sind hier unterschiedlich. Die Traufhöhe des Gebäudes Grubesallee ist – bedingt durch unterschiedliche Geschosshöhen - niedriger als die des älteren Eckgebäudes, obwohl jedes dieser Gebäude drei Vollgeschosse aufweist. Dies begründet jedoch nicht eine unterschiedliche Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse innerhalb dieses Eckbereichs wie im Rahmen der Bürgerbeteiligung gefordert, weil auch auf diesem Wege keine durchgehende Traufhöhe erreicht werden kann und städtebaulich auch nicht notwendig ist. Eine viergeschossige Ausweisung für das Flurstück 4781 (Grubesallee 4)

würde im Übrigen nicht dem Gebietscharakter mit einer überwiegenden Zweigeschossigkeit entsprechen. Im Bestand und in der Neuplanung ist eine Viergeschossigkeit nicht vorhanden; damit sollen die Erhaltungsbereiche für die Einzelhausbebauung mit großen Gärten zusätzlich aufgewertet werden. Außerdem sind Versprünge in den Trauflinien im Stadtbild allgemein zu beobachten. Sie sind Indiz z. B. für die unterschiedlichen Baustile/Baujahre und beleben oft das Stadtgebiet. Die für das Flurstück 4781 ausgewiesenen Baugrenzen mit einer Bautiefe von 18 m ermöglichen im Übrigen zusätzliche rückwärtige Erweiterungen.

Für das Grundstück Heestweg 38 c – g (Flurstück 6562) wird dreigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt, um einen städtebaulichen Übergang zur östlich angrenzenden Gewerbebebauung herzustellen und um die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (inzwischen realisiert) zu ermöglichen. Eine noch höhere Bebauung würde nicht mehr dem Gebietscharakter entsprechen und kann mit Rücksicht auf die westlich angrenzende vorhandene zweigeschossige Bebauung und die nördlich außerhalb des Plangebiets vorhandene dreigeschossige Bebauung nicht berücksichtigt werden. Die Ausweisungen der umliegenden Grundstücke orientieren sich weitestgehend am Bestand, der zudem durch umfangreiche Erhaltungsgebote gesichert werden soll. Da sich durch den Grundstückszuschnitt und die erforderlichen Abstandsflächen ein Gebäudekomplex mit einer Länge von knapp über 50 m ergibt, wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Der dritte Bereich im allgemeinen Wohngebiet, für den die geschlossene Bauweise festgesetzt wird, ist der westliche Teil des Flurstücks 446 an der Boytinstraße. Diese Bebauung ist ein Teil eines Gebäuderiegels von über 50 m Länge, der die westlich gelegenen Wohngrundstücke vor dem Lärm der Eisenbahnstrecke schützen soll.

Für die Grundstücke Heestweg 38 b und 24 a (Flurstücke 5898 und 467) wird eine maximal zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand auf dem Grundstück Heestweg 24 a und bietet für das Grundstück Heestweg 38 b die Möglichkeit zweigeschossig zu bauen.

Diese Festsetzungen wurden getroffen, um eine Abstufung in den Gebäudehöhen zur westlich und nördlich angrenzenden, ein- und zweigeschossigen Bebauung zu erhalten. Das bestehende dreigeschossige Gebäude Heestweg 34 bis 38 stellt in diesem Rahmen einen Sonderfall dar.

Für die Grundstücke östlich des Heestweges (Nr. 18 bis 28), die bereits durch die rückwärtigen Gebäude auf den nördlich angrenzenden Flurstücken 473 und 474 ge-

prägt waren, wird eine rückwärtigen Bebauung festgesetzt, um die Möglichkeit für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu geben. Diese Bebauung ist teilweise bereits realisiert.

Es wird eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt, um den Freiraum zum schützenswerten Oldenfelder Graben nicht unangemessen zu beeinträchtigen. Diesem Zweck dienen hier auch die Festsetzung „nur eine Wohnung je Wohngebäude“, sowie die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern.

Die Erschließung dieser rückwärtigen Bebauung soll für die Flurstücke 476 und 6547 über die bereits vorhandene Zufahrt zum Gebäude Heestweg 24 a erfolgen. Bei den restlichen Flurstücken 475, 478, 6558 und 481 soll die Erschließung der rückwärtigen Bebauung über „Pfeifenstiele“ erfolgen, die möglichst für zwei Grundstücke jeweils zusammengefasst werden sollen.

Die vordere, straßenparallele Bebauung entlang des Heestwegs (Nr. 18 bis 32) sowie die rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 473 und 474 wird in offener, zweigeschossiger Bauweise ohne Einschränkungen in der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude und ohne weitere Einschränkungen in der Bauweise festgesetzt, da diese Straße im Gegensatz zu den anderen Straßen des Plangebietes deutlich durch Gewerbebauten geprägt ist. Der Gebäudebestand ist hier ein- und zweigeschossig. Es werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, sodass hier teilweise noch Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.

Im Bereich südlich Grubesallee (Nr. 1 a bis 13 a) und nördlich Boytinstraße (Nr. 6 bis 16) sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Eine Einschränkung in der Anzahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude erfolgt hier nicht, da diese Bereiche bereits durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind.

Überbaubare Grundstücksfläche:

Die festgesetzten Baugrenzen und Bautiefen orientieren sich vorwiegend an den bestehenden Gebäuden. Für die Grundstücke südlich Boytinstraße (Nr. 5 bis 17 und Nr. 21 bis 25) und nördlich Boytinstraße (Nr. 6 bis 16) und südlich Grubesallee (Nr. 1a bis 13a) und Heestweg 18 bis 28 (vordere Bebauung) wird ein Abstand von 18 m zwischen der vorderen und der rückwärtigen Baugrenze festgesetzt. Hierdurch sind maßvolle Erweiterungen an den meist älteren Wohngebäuden z.B. in der Form von gartenseitigen Anbauten in städtebaulich vertretbarer Weise möglich.

Das Grundstück Boytinstraße 19 / 19 a (Flurstück 454) stellt einen Sonderfall dar. Die Baukörperfestsetzung für das rückwärtige Gebäude Boytinstraße 19 a erfolgt bestandsentsprechend und stellt einen gewissen Ausgleich zur verminderten vorderen überbaubaren Fläche durch das Erhaltungsgebot des Einzelbaumes dar.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche im Eckbereich Grubesallee 2 und 4 / Oldenfelder Straße 1 und 3 orientiert sich an der Bautiefe von 18 m. Als vordere Baugrenze wird die Vorderfront der bestehenden Gebäude festgesetzt. Die rückwärtige Baugrenze passt sich dem Verlauf der vorderen Baugrenze und der Eck-situation an.

Die vordere Baugrenze des Grundstücks Boytinstraße 3 (restlicher Teil des Flurstücks 446) richtet sich nach der westlich anschließenden Baugrenze. Da es sich um einen Eckbereich handelt, wird eine geringere Bautiefe von 13 m festgesetzt.

Auf dem Grundstück Heestweg 38 b (Flurstück 5998) wird die Grundfläche des bestehenden Gebäudes und eine rückwärtige Erweiterungsfläche im direkten Anschluss daran als überbaubare Fläche festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf diesem Flurstück die nordöstliche Baugrenze der ursprünglichen Erweiterungsmöglichkeit von der Grenze zum nordöstlichen Nachbargrundstück auf einen Abstand von 6 m abgerückt. Gleichzeitig wurde die Erweiterungsfläche insgesamt auf 20 m nach Südosten vergrößert. Dies erlaubt eine größere Ausnutzungsmöglichkeit des Flurstücks. Dem Wunsch der Einwender, die Baugrenzen sowohl nach Westen als auch nach Südosten auszuweiten, konnte nicht gefolgt werden, da aufgrund des Zuschnitts des Flurstücks eine südöstliche Erweiterung der Baugrenzen anstelle einer südwestlichen Erweiterung zweckmäßiger ist. Außerdem werden auf diese Weise angemessene Abstände zum Nachbarn im Nordosten und zum schützenswerten Oldenfelder Graben eingehalten. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des seinerzeit geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches wurde beachtet.

Die Baugrenzen auf dem Grundstück Heestweg 24 a (Flurstück 467) nehmen das vorhandene Gebäude auf und lassen eine Erweiterung in Richtung Südwesten bis auf eine Gesamttiefe von 16 m zu. Die Erweiterungsmöglichkeit dient der zusätzlichen Schaffung von Wohnraum.

Die überbaubare Fläche des Grundstücks Heestweg 38 c – g (Flurstück 6562), welches im Verlauf des Planverfahrens bebaut wurde, richtet sich nach dem Grundstückszuschnitt, den erforderlichen Abstandsflächen und dem Gebäudekonzept. Die Bauflucht entlang der Südseite des Heestweges wird durch die nördliche Baugrenze aufgenommen. Die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche als Flächenausweisung hat eine fünfeckige Form.

Bei der rückwärtigen Bebauung am Heestweg 18 bis 28 (teilweise inzwischen realisiert) beträgt die Bautiefe 12 m um die Freifläche zum Oldenfelder Graben so wenig wie möglich zu reduzieren.

Die Flächenausweisung auf den Grundstücken Heestweg 30 und 32 erfolgt unter Einbeziehung der bestehenden Bebauung.

GRZ und GFZ:

Die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird hinsichtlich der Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl teilweise nicht voll ausgeschöpft um die planerische Absicht, den Erhalt der vorhandenen Wohnungsstruktur unter Berücksichtigung der überwiegend zweigeschossigen offenen Bauweise zu erreichen. Eine unangemessene Verdichtung dieser Bereiche wird damit vermieden. Auf Grund der sehr unterschiedlichen Tiefen der Baugrundstücke erfolgen hier unterschiedliche Festsetzungen von GRZ und GFZ.

In den allgemeinen Wohngebieten werden daher die folgenden Festsetzungen getroffen:

Eckbereich Grubesallee 2 und 4 / Oldenfelder Straße 1 und 3: GRZ 0,4 / GFZ 1,0; hier wird eine höhere GFZ wegen des Eckbereichs und der drei zulässigen Geschosse festgesetzt.

Südlich Grubesallee (Nr. 1 a bis 13 a) und südlich Boytinstraße (Nr. 5 bis 25) und Heestweg 18 bis 32, vordere Bebauung: GRZ 0,4 / GFZ 0,8; diese Grundstücke stellen den Normalfall bei zwei Vollgeschossen im Wohngebiet dar.

Nördlich Boytinstraße (Nr. 6 bis 16): GRZ 0,3 / GFZ 0,6; hier handelt es sich um tiefere Grundstücke, deswegen wurden die Werte entsprechend angepasst.

Boytinstraße 3, westlicher Teil des Flurstücks 446: GRZ 0,4; auf eine GFZ wird verzichtet, da die enge Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baukörperfestsetzung) keinen Spielraum für die Verteilung der Baumasse lässt.

Heestweg 38 c - g: GRZ 0,4 / GFZ 1,0; hier wurde wegen der Festsetzung von drei Vollgeschossen und aus wohnungspolitischen Gründen zum Zeitpunkt der Planaufstellung, auch unter Beachtung gestalterischer Belange, eine höhere Geschossflächenzahl festgesetzt. Noch höhere Werte für die Grundstücksausnutzung – wie im Rahmen der Bürgerbeteiligung gefordert - würden dem Charakter der Umgebung, die überwiegend durch Einzelhausbebauung bzw. ausnahmsweise durch lockere Zeilenbebauung bestimmt ist, nicht mehr entsprechen und eine unangemessene Verdichtung bedeuten. Dies wäre städtebaulich nicht vertretbar. Außerdem würden die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung überschritten.

Heestweg 38 b und 24 a: GRZ 0,3; die GRZ ist etwas geringer, um die Freiflächen am Oldenfelder Graben nicht zu beeinträchtigen. Auf eine Festsetzung der GFZ wird verzichtet, da die enge Festsetzung der überbaubaren Fläche (Baukörperfestsetzung) keinen Spielraum für eine Verteilung der Baumassen lässt.

Heestweg, rückwärtige Bebauung (Nr. 18 bis 28): GRZ 0,3 / GFZ 0,4; dieses Maß der Nutzung ist für eine rückwärtige, eingeschossige Bebauung angemessen.

Ausschluss von Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen:

Damit die von der P+R-Anlage auf die Grundstücke Boytinstraße 5 bis 19 a (Flurstücke 447 bis 454) einwirkenden Immissionen nicht noch durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen gesteigert werden, werden hier Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

5.3 Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zulässig („2 - Wohnungsklausel“)

In den Bereichen entlang der Oldenfelder Straße, an der südlichen Seite der Grubesallee und entlang der Boytinstraße im reinen Wohngebiet und in den Bereichen südlich Boytinstraße (Nr. 5 bis 25) im allgemeinen Wohngebiet werden zwei Wohnungen als „höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude“ festgesetzt. Diese Einschränkung wird für etwas weniger als die Hälfte der gesamten Wohnungsbaugrundstücke im Plangebiet festgesetzt. Sie erfolgt nur in den Bereichen, in denen eine Prägung durch Mehrfamilienhäuser noch nicht vorhanden ist.

Der Baustufenplan setzte im reinen Wohngebiet entlang der Oldenfelder Straße und südlich der Grubesallee ein besonders geschütztes Wohngebiet fest, in dem nur zwei Wohnungen je Grundstück zulässig waren. Dieses besonders geschützte Wohngebiet ist auch an der nördlichen Seite der Grubesallee und entlang der

Fehsenfeldstraße, sowie weiter nördlich davon, durch den Baustufenplan festgesetzt worden. Diese Wohnungszahlbeschränkung ist noch immer geltendes Planungsrecht. Auf Grund dieser Wohnungszahlbeschränkung hat sich in diesen Bereichen Rahlstedts ein Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern aus der Zeit um 1900 erhalten.

Dieses Wohngebiet wird durch gründerzeitliche, mit Stuck verzierte Villen (Oldenfelder Straße) und durch etwas kleinere Vorstadthäuser, ebenfalls aus der Zeit um 1900 (Grubesallee, Boytinstraße) geprägt. Die Straßenräume sind von hoher städtebaulicher Qualität. Die Abstände zwischen den Gebäuden und die Gebäude selber haben sehr angenehme Proportionen. Die Gebäude weisen in der äußeren Gestaltung viele Ähnlichkeiten auf und sind doch nie gleich. Hinzu kommen individuell bepflanzte Vorgärten mit teilweise altem Baumbestand. Genau diese alte Bebauungsstruktur ist charakteristisch für Alt-Rahlstedt, daher hat es seinen Namen, und deswegen soll diese Bebauung in ihrer Art erhalten bleiben.

Dazu gehört auch der Erhalt der Wohnform im Ein- oder Zweifamilienhaus mit dazugehörigem Garten, denn hierdurch wird die Ausformung der Gebäude und der Außenanlagen und damit der städtebauliche Charakter des Wohngebietes beeinflusst. Ein weiterer Grund für die Beschränkung der Wohnungsanzahl liegt in der Stellplatzproblematik. Mit der Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude steigt die Anzahl der Stellplätze, die auf dem Baugrundstück untergebracht werden müssen. Durch die gründerzeitlichen Wohngebäude sind städtebaulich sehr wertvolle Straßenabschnitte entstanden, die nicht durch eine größere Anzahl von Stellplätzen je Grundstück oder durch Tiefgaragenabfahrten gestört werden sollen, denn dadurch würde das Straßenbild des Wohngebietes verändert werden. Auch deswegen ist es angebracht, die Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude auf zwei zu beschränken.

Aus verschiedenen Gründen sind diese Gebäude in den letzten Jahrzehnten vermehrt abgebrochen und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt worden. In der Grubesallee und in der Boytinstraße ist diese Entwicklung zu beobachten. Deswegen soll zumindest in den Bereichen dieser Straßen, die noch nicht durch Mehrfamilienhäuser geprägt sind, diese Entwicklung verhindert werden, denn sonst würden diese Gebiete insgesamt ihren städtebaulichen Charakter verlieren. Die Festsetzung über die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude dient dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Siedlungsbild zu erhalten und seine Freiflächen zu schützen.

Zu den Straßenabschnitten im Einzelnen:

- Entlang der Oldenfelder Straße prägen größere Villen mit zwei Vollgeschossen das Straßenbild. Der Baustufenplan setzte hier zwei Wohnungen pro Grundstück fest. In einigen Gebäuden sind hier, entgegen diesem seit Jahren geltenden Planungsrecht, auch drei Wohneinheiten vorhanden.

Um das Straßenbild der zweigeschossigen Villenbebauung zu erhalten und den städtebaulichen Charakter der Straße nicht zu verändern, werden hier auch in Zukunft nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen. Diese Festsetzung wurde auch im Hinblick auf die auf der gegenüberliegenden Straßenseite weiterhin geltende Einschränkung „zwei Wohnungen je Grundstück“ als Festsetzung des Baustufenplans getroffen.

- Der westliche Abschnitt der Grubesallee bis zur Einmündung der Fehsenfeldstraße ist auf beiden Straßenseiten ebenfalls durch den alten Baustufenplan als besonders geschütztes Wohngebiet mit nur zwei Wohnungen je Grundstück festgesetzt worden. Deswegen sind hier auf beiden Seiten Ein- und Zweifamilienhäuser erhalten geblieben. Als Einzelfall sind dort auch drei Wohneinheiten in einem Gebäude vorhanden.

Um den Charakter der Straße zu erhalten ist es notwendig, im Bereich der Grundstücke Grubesallee 15 bis 25 auch weiterhin die Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf zwei zu beschränken. Nur durch diese Festsetzung lässt sich diese Art der kleinmaßstäblichen Bebauung mit ihrem, auch durch differenziert gestaltete Vorgärten geprägten Straßenraum, erhalten. Diese Festsetzung wird auch im Hinblick auf die, auf der gegenüberliegenden Straßenseite (außerhalb des Plangebiets) geltende Baustufenplanfestsetzung „zwei Wohnungen je Grundstück“, getroffen.

- Für die Boytinstraße wurden im Baustufenplan keine Beschränkungen in der Anzahl der Wohnungen je Grundstück festgesetzt. Dennoch hat sich hier eine kleinmaßstäbliche Bebauung mit den für Alt-Rahlstedt typischen Gründerzeitgebäuden erhalten. Für die nördliche Seite (Nr. 18 bis 32) und für die südliche Seite (Nr. 5 bis 25) wird die Wohnungsanzahl je Wohngebäude auf zwei beschränkt. Diese Bereiche sind im Wesentlichen mit Zweifamilienhäusern bebaut. Es finden sich dort auch einige Einfamilien- und Dreifamilienhäuser. Das Gebäude Boytinstraße 21 (Flurstück 455) stellt mit fünf Wohneinheiten einen Einzelfall dar. Um den städtebaulichen Charakter der Straße zu erhalten und das Straßenbild, geprägt durch

gründerzeitliche Zweifamilienhäuser mit grünen Vorgärten, zu erhalten, werden nur zwei Wohneinheiten je Wohngebäude zugelassen.

Die vorhandene Bebauung an der Boytinstraße bildet die südliche Grenze des „Zweifamilienhausgebietes“ zwischen Oldenfelder Straße und Bargtheider Straße. Auch aus diesem Grund ist es notwendig, hier die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zu beschränken, denn dadurch wird diese erhaltenswerte Bauungsstruktur eindeutig abgegrenzt gegenüber den südlich anschließenden anderen Wohngebieten und anderen Nutzungsarten.

Die Beschränkung der Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude in Teilen des Plangebiets wird festgesetzt, obwohl sich der Bahnhof Rahlstedt in unmittelbarer Nähe befindet, da die o. g. Gründe für den Erhalt dieser historisch gewachsenen Bauungsstruktur gegenüber dem Aspekt der baulichen Verdichtung im Umkreis von Schnellbahnhaltstellen überwiegen.

5.4 Kerngebiet

Die Bereiche Doberaner Weg 2 bis 14 und Boytinstraße 2 / 4 sowie Boytinstraße 1 (östlicher Teil des Flurstücks 446) und kleine Teilbereiche der Flurstücke 448, 447, 4514 und 460 werden auf Grund der bestehenden Nutzung und auf Grund der Nähe zur Bahnstrecke und in kurzer Entfernung zum Bahnhof als Kerngebiet festgesetzt. Diese Ausweisung erfolgt auch entsprechend dem bisherigen Planungsrecht, welches hier Geschäftsgebiet festsetzte.

Auf der nördlichen Teilfläche des Kerngebiets, am Doberaner Weg 6 bis 12 a ist auf den Flurstücken 439 und 5614 ein größeres Dienstleistungsunternehmen ansässig. Auf den weiteren Flurstücken befinden sich dort nicht störende Gewerbebetriebe, wie eine Bäckerei, eine Glaserei und eine Fahrschule. Diese Betriebe sollen in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung gesichert werden. Diese Nutzungen können hinsichtlich der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Rahlstedt hier als städtebaulich angemessen betrachtet werden. Die vorhandenen Wohnungen haben Bestandsschutz.

Die südliche Teilfläche des Kerngebietes (Doberaner Weg 14 / Boytinstraße 1) ist durch die Umstrukturierung im Verlauf des Planverfahrens besonders betroffen. Dort sind auf dem östlichen Teil des Flurstücks 446 ein Wohngebäude, sowie ein weiteres Gebäude vorhanden. Die Festsetzung als Kerngebiet erfolgt hier, um die Ansiedlung von weiteren Dienstleistungsbetrieben in der Nähe des Bahnhofs zu ermöglichen und

um das westlich angrenzende Wohngebiet durch einen Riegel in geschlossener Bauweise vor dem Lärm der Eisenbahntrasse zu schützen.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse:

Im Kerngebiet wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht dem Bestand auf den Grundstücken Doberaner Weg 6 bis 12 (Flurstück 439). Im Gegensatz zu den angrenzenden allgemeinen Wohngebieten mit offener Bauweise handelt es sich bei der Bebauung entlang des Doberaner Weges (nördliche Teilfläche) um eine fast geschlossene parallel zur Bahnlinie verlaufende stadtbildprägende Baustruktur. Diese klare Raumfassung soll aus städtebaulichen Gründen in südwestlicher Richtung fortgesetzt werden. Deswegen wird hier geschlossene Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung dient gleichzeitig der Abschirmung der westlich angrenzenden Wohngebiete vor Lärmimmissionen, insbesondere von den Bahnanlagen.

Auf der südlichen Teilfläche wird eine geschlossene Bebauung mit 12 m Tiefe als Kerngebiet festgesetzt. Hier soll nur ein schmaler Gebäuderiegel mit Kerngebietenutzung zur Lärmabschirmung entstehen. Der westliche Bereich des Flurstücks 446 soll für Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Auf der südlichen Teilfläche des Kerngebietes sind maximal drei Vollgeschosse zulässig. Damit wird die Höhenentwicklung der südwestlich gelegenen Gewerbebebauung aufgegriffen und ein Schutz der westlich angrenzenden Wohnbebauung vor dem Lärm der Eisenbahntrasse sichergestellt.

Auf der nördlichen Teilfläche des Kerngebietes sind gemäß Bestand maximal zwei Vollgeschosse zulässig. In Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt wurde hier ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgesetzt, da die vorhandenen Gebäude Doberaner Weg 2, 4, 8 und 10 als erhaltenswert anzusehen sind. Die Zweigeschossigkeit entspricht auch dem Charakter und der Höhenentwicklung der westlich angrenzenden Wohngebiete.

GRZ, GFZ und überbaubare Grundstücksflächen:

Nördlicher Bereich (zwischen Grubesallee und Boytinstraße):

Hier werden folgende Werte festgesetzt: GRZ 0,8 / GFZ 1,2. Die Obergrenzen des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung für die Grundflächenzahl werden hiermit

nicht ausgeschöpft. Der GRZ - Wert berücksichtigt jedoch eine hohe Ausnutzung der Erdgeschosszonen, wie es im Kerngebiet üblich ist. Der GFZ - Wert ist angepasst an die zweigeschossige, geschlossene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche wird für fast die gesamten Grundstücksflächen als Flächenausweisung festgesetzt.

Das Flurstück 5614 an der Einmündung der Boytinstraße wird zurzeit als Firmenparkplatz genutzt. Hier soll die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung gegeben werden. An der westlichen Seite, zu den Grundstücken Grubesallee 1 a und Boytinstraße 6 wird die Baugrenze in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze angeordnet. Im mittleren Bereich des Baublocks soll ein größerer Abstand von ca. 15 m zu den rückwärtigen Gärten der Grundstücke an der Grubesallee und der Boytinstraße eingehalten werden. Entlang der Boytinstraße und der Grubesallee werden die vorhandenen Baufluchten als Baugrenzen aufgenommen. Die vordere Baugrenze am Doberaner Weg liegt auf der Straßenbegrenzungslinie.

Südlicher Bereich (zwischen Boytinstraße und P+R-Anlage):

Im südlichen Bereich des Kerngebietes wird eine Baukörperausweisung mit 12 m Tiefe als überbaubare Fläche ausgewiesen. Dadurch ist für eine Verteilung der Baumassen fast kein Spielraum mehr vorhanden, so dass auf die Festsetzung der GFZ verzichtet werden kann. Die Festsetzung einer GRZ von 1,0 ermöglicht hier wegen der geringen Tiefe des Kerngebietes das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung größtmögliche Maß der baulichen Nutzung. An der Nordseite wird als Baugrenze die Fluchtlinie der Boytinstraße aufgenommen. Die südöstliche Baugrenze liegt im Norden auf der Straßenbegrenzungslinie des Doberaner Weges. Am südlichen Ende wird die überbaubare Fläche aus Gründen des Schallschutzes für die angrenzende Wohnbebauung bis an das Bauwerk der P+R-Anlage herangeführt.

5.5 Gewerbegebiet

Für die Grundstücke südlich der P+R-Anlage / nordwestlich der neuen Straßenanbindung des Doberaner Wegs an den Heestweg, wird Gewerbegebiet ausgewiesen. Dies entspricht für den nördlichen Bereich dem bisherigen Planungsrecht, welches Geschäftsgebiet vorsah. Die planungsrechtliche Sicherung eines größeren Gewerbestandortes im Rahlstedter Ortskern ist städtebauliches Ziel und Bestandteil einer langfristigen Wirtschaftsentwicklung. Im südlichen Bereich werden die Grundstücke seit langem gewerblich genutzt; der geltende Baustufenplan setzte dort Mischgebiet fest. In Anbetracht der Lage in direkter Nähe zur Bahnstrecke und der vorhandenen gewerblichen Nutzung erfolgt hier die Ausweisung als Gewerbegebiet. Die Lage der

Trennlinie zwischen allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet berücksichtigt die Lärmbelastung durch die Bahnstrecke.

Eine im Rahmen der Bürgerbeteiligung geforderte Erweiterung der Wohngebietsausweisung nach Osten in das Gewerbegebiet hinein konnte wegen der Immissionsbelastung durch das P+R Gebäude und den unmittelbar südlich vorgelagerten Gewerbebereich nicht entsprochen werden. Im Übrigen beinhalten die Ausweisungen bereits eine erhebliche Erweiterung des Wohngebiets gegenüber dem bisher ausgewiesenen Gewerbegebiet.

Außerdem werden im Südteil die vorhandenen Nutzungen und die vorhandenen Grundstücksgrenzen berücksichtigt; im Nordteil spielt die Lage direkt gegenüber der P+R-Anlage eine Rolle.

Für die Straßenanbindung des Doberaner Weges an den Heestweg, der für den LKW- und Busverkehr notwendig ist, werden Teile der vorhandenen privaten Gewerbegrundstücke benötigt. Die Straßentrasse wird in relativ großer Breite entlang der Bahnlinie geführt, da hier vorhandener Baumbestand und weitere Pflanzmaßnahmen in die Straßenverkehrsfläche integriert werden müssen (siehe Ziffer 5.8).

Die Festsetzungen der GFZ und GRZ sowie der überbaubaren Flächen berücksichtigen die Abgabe von Grundstücksflächen für den Straßenbau und sollen eine gute bauliche Nutzung der verbliebenen Gewerbeflächen ermöglichen.

Zum Schutz der benachbarten Wohngebiete vor Immissionen aus dem Gewerbegebiet wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt, dass im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) sowie Tankstellen im Gewerbegebiet unzulässig sind. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Mit dieser Festsetzung wird auch der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Rechnung getragen, gewerbliche Bauflächen im bahnhofs- und wohnungsnahen Bereich zu sichern. Der Ausschluss von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben dient dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor zusätzlichen Umwelteinwirkungen durch betriebliche Immissionen. Mit der Festsetzung soll deutlich gemacht werden, welche Betriebe nicht im Plangebiet angesiedelt werden sollen. Auch im Hinblick auf die weitgehende Freihaltung der angrenzenden Wohngebiete von zusätzlichem Verkehrslärm wird der Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen sowie Tank-

stellen festgesetzt, da derartige Einrichtungen erfahrungsgemäß mit einem erheblichen Kundenverkehr verbunden sind. Mit dem Ausschluss von gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auch auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der versucht wird, gewerbliche Freizeiteinrichtungen auf Flächen unterzubringen, die eigentlich dem produzierenden Gewerbe, Handwerk oder Dienstleistungsbetrieben zugeordnet sind.

Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten soll ebenfalls einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten erwünschten Nutzungen entgegenwirken. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sex-/Video-Kinos, Live-Darstellungen) ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung.

Die städtebauliche Zielsetzung ist in diesem Bereich, Flächen für nicht störende Gewerbebetriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu sichern und damit zur Schaffung von wohnungs- und bahnhofsnahen Arbeitsplätzen beizutragen.

Bauweise, Vollgeschosse, überbaubare Grundstücksflächen, GRZ und GFZ:

Nördlicher Bereich:

Der flächenmäßig größere Bereich des Gewerbegebiets am Doberaner Weg zwischen Oldenfelder Graben und neuer P+R-Anlage (überwiegende Teile der Flurstücke 6562 und 6541) bedurfte aufgrund des Straßenbaus einer völligen Neuordnung. Um auch eine optimale stadtbildgestalterische Einbindung der Verkehrsbaumaßnahmen nebst Bushaltestelle und P+R-Anlage mit den straßenraumbegrenzenden neuen Hochbauten des Gewerbegebiets zu erreichen, ist 1991 ein städtebauliches Konzept entwickelt worden. Es wurde eine Bebauung entwickelt, die den neuen Straßenraum (Doberaner Weg) seitlich einfasst. Sie ist eine Fortführung der klaren Raumkante, die im nördlichen Anschluss bereits durch die vorhandenen Gründerzeitbauten gebildet wird. Die festgesetzten Baugrenzen und Geschosshöhen basieren in diesem Teil des Gewerbegebietes auf diesem Konzept.

Die nördliche Baugrenze des Gewerbegebietes nimmt die Bauflucht auf, welche durch die Bebauung der Grundstücke südlich des Heestweges gebildet wird. Ein öffentlicher Fußweg verläuft hier nördlich des Gewerbegebietes und stellt die Verbindung

zwischen der Kehre Heestweg und dem Doberaner Weg her. An der Südostseite liegt die Baugrenze parallel zur Bahnstrecke überwiegend direkt auf der Straßenbegrenzungslinie und bildet die städtebaulich dort erwünschte Raumkante. Die Verbindungslinie dieser beiden Baugrenzen wird durch eine Baugrenze im Abstand von etwa 11 m entlang der Straßenverkehrsfläche hergestellt, die eine Raumkante für den Kurvenbereich der neuen Straße bildet.

Weiter südlich, im Bereich des 1993 neu errichteten Bürogebäudes (Doberaner Weg 20/22) springt die Baugrenze bis etwa 7 m in Richtung Nordwest zurück. Dieser Rücksprung hat seine Ursache in der Anordnung der Straßenverkehrsflächen. Die südwestliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von 22 m bis 28 m zum Oldenfelder Graben. Hier soll ein größerer Abstand zum schützenswerten Baumbestand eingehalten werden und der Grünraum entlang des Wasserlaufs erhalten bleiben.

Die maximal dreigeschossig überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßen erhalten eine maximale Bautiefe von 18 m, mit Ausnahme des südlichen Teilbereiches, der eine maximale Bautiefe von ca. 13 m erhält. Die rückwärtigen Baugrenzen umfassen eine Flächenausweisung für einen zusätzlichen eingeschossig überbaubaren Bereich entlang der Nordwestseite der dreigeschossigen Bebauung. Hier soll eine tiefere Erdgeschosszone ermöglicht werden. Die westliche Baugrenze, gegenüber der Wohnbebauung, verläuft im Norden in einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze. Dieser Abstand dient der Belichtung und der Trennung der verschiedenen Nutzungsarten.

Entlang der Straßen wird eine geschlossene Bauweise mit maximal drei Geschossen festgesetzt, um das städtebauliche Ziel, die Ausbildung einer klaren Raumkante gegenüber den Bahnanlagen und der Straße, zu erreichen. Eine höhere Bebauung, z.B. mit vier Vollgeschossen, hätte nicht mehr dem Charakter der Umgebung aus zumeist zweigeschossigen Bauten entsprochen. Die GRZ von 0,8 und die GFZ von 1,6 werden aufgrund der gut erschlossenen Lage im direkten Einzugsbereich der Schnellbahnhaltstelle Rahlstedt festgesetzt.

Südlicher Bereich(zwischen Heestweg und Oldenfelder Graben):

Für diesen Bereich wird mit Rücksicht auf das nördlich angrenzende allgemeine Wohngebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Als überbaubare Fläche wird fast die gesamte Grundstücksfläche als Flächenausweisung festgesetzt,

da die Grundstücke nach dem Straßendurchbruch von zwei Seiten erschlossen sind und eine gute Ausnutzung ermöglicht werden soll. Aus Gründen der Flexibilität für die Gewerbebetriebe wird auf eine Festsetzung einer Bauweise verzichtet. Im Verlauf des Planverfahrens hat für dieses Gebiet ein Bodenordnungsverfahren stattgefunden, welches im Jahr 1998 ohne die Grundstücke neu zu ordnen beendet wurde.

Die Baugrenze verläuft im Nordwesten im Abstand von 5 m zu der Grenze zum Wohngebiet; hier ist eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um das Wohngebiet vom Gewerbegebiet optisch abzuschirmen. Die nordöstliche Baugrenze verläuft im Abstand von etwa 12 m zur Grundstücksgrenze am Oldenfelder Graben. Hier ist Baumbestand vorhanden, der geschützt werden soll.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund des Verhandlungsstandes im Rahmen eines Bodenordnungsverfahrens die südöstliche Baugrenze auf den Flurstücken 484 und 2941 direkt an die Straßenbegrenzungslinie des Doberaner Weges verlegt, um eine Verbesserung der Nutzung des Flurstücks 484 und dadurch eine Aufrechterhaltung des dort ansässigen Betriebes zu erreichen. Auf Grund der Straßendetailplanung wurde die Straßenbegrenzungslinie (Eckabschrägung) im Einmündungsbereich der neuen Verbindungsstraße zum Heestweg geringfügig nach Südwesten verschoben. Das Gewerbegebiet hat sich dadurch um etwa 20 m² vergrößert. Diese Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung, die Vorschrift des seinerzeit geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuches wurde beachtet.

Das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 484 kann umgebaut, erweitert und auf zwei Vollgeschosse aufgestockt werden. Insgesamt wird das Grundstück zwar verkleinert, die jetzt ermöglichte bauliche Ausnutzung des verbleibenden Grundstücks wird die Nutzbarkeit des bisherigen Grundstücks, die der geltende Baustufenplan vorsah, jedoch übersteigen. Eine Gefährdung des vorhandenen Betriebes durch die Planausweisungen ist nicht zu befürchten. Bei Durchführung von Umbaumaßnahmen auch innerhalb der Außenanlagen kann durch die herausragende Ecklage des Grundstücks und durch die größere Nutzbarkeit sogar eine Wertsteigerung entstehen.

Die südwestliche Baugrenze entlang des Heestweges nimmt die Flucht der nördlich anschließenden Baugrenzen auf. Auf dem Grundstück Heestweg 12 (Flurstück 484) springt diese Baugrenze um ca. 4 m nach Nordosten zurück, da sich hier wertvoller Baumbestand (Eichengruppe) befindet, der die Vorgärten und den Straßenraum bemerkenswert prägt und geschützt werden soll.

Die GRZ von 0,8 und die GFZ von 1,0 ermöglichen eine gute und angemessene bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Die Abgabe von Grundstücksflächen für den Straßenbau wird dabei berücksichtigt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird hier hinsichtlich der GFZ nicht voll ausgenutzt, um eine zu starke bauliche Verdichtung gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung zu vermeiden.

5.6 Stellplätze und Garagen

Um den Bedarf an Stellplätzen, insbesondere für die Bereiche mit Altbebauung decken zu können, sind Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 2); dies ermöglicht auch eine funktionsgerechte Nutzung der Freiräume und Außenanlagen.

5.7 Gestalterische Anforderungen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 50 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, dass sich Neubauten in den Bestand einfügen und keinen deutlich höheren Sockelbereich erhalten. Fensterlose Sockelbereiche auf Fußgängerniveau sollen dadurch vermieden werden.

5.8 Straßenverkehrsflächen und Wegeverbindungen

5.8.1 Straßenverkehrsflächen

Als Ersatzmaßnahme für die Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges Oldenfelder Straße ist für die Abwicklung des innerörtlichen Straßenverkehrs eine Unterführung erforderlich geworden. Die Oldenfelder Straße wird über den Doberaner Weg mit ca. 4 % Gefälle zur neuen Unterführung hinunter geführt. Auf der anderen Seite der Unterführung - außerhalb des Plangebiets - ist eine Rampe in Verlängerung der Amtsstraße gebaut worden, die mit 6 % Gefälle an die Unterführung anschließt.

Da die Bahngleise auf Geländeneiveau liegen, waren recht große Höhenunterschiede zu überwinden. Für die Rampenstrecke in Verlängerung der Amtsstraße stand - bedingt durch die Einmündung anderer Straßen - nur begrenzt Platz zur Verfügung.

Deswegen konnte die Unterführung nur mit einer lichten Durchfahrtshöhe von 3 m gebaut werden, so dass sie für den Schwerlastverkehr nicht zur Verfügung steht.

Für den LKW-Verkehr ist deswegen eine neue Straßenanbindung des Doberaner Wegs an den Heestweg gebaut worden. Von dort aus erreicht man über die Brücke Scharbeutzer Straße (außerhalb des Plangebiets) das Ortszentrum. Die jetzt vorhandenen Straßen in den Wohngebieten sollen nicht für den LKW-Verkehr genutzt werden. Die neue Verbindung ist gleichzeitig für den Busverkehr aus Richtung Bargtheider Straße zum Bahnhof Rahlstedt und auch für den LKW-Verkehr von und zum Gewerbegebiet am Doberaner Weg / Heestweg erforderlich.

Die Nutzungen der einzelnen Verkehrsträger innerhalb dieser Straßenverkehrsflächen wie Kraftfahrzeug-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr sowie sonstige Einrichtungen wie Abbiegespuren und Straßenbegleitgrün werden nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt. Hierfür ist parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans eine verkehrstechnische Straßenplanung über die Ausgestaltung des öffentlichen Verkehrsraums vorgenommen worden.

In die Straßenverkehrsflächen ist eine Busanlage der Hamburger Hochbahn AG, sowie Straßenbegleitgrün bzw. Ausgleichspflanzungen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens (vgl. Ziffer 5.8.3) einbezogen worden.

Der höhengleiche Bahnübergang Oldenfelder Straße wurde im Planfeststellungsverfahren aufgehoben und durch verschiedene, jeweils für Kraftfahrzeugverkehr und Fußgänger- und Radfahrverkehr getrennte Maßnahmen ersetzt, um auch eine Verbesserung der vorhandenen Fußwegeverbindungen im Bahnbereich zu erreichen.

Im Übrigen werden die Straßenverkehrsflächen bestandsgemäß übernommen.

Beschreibung der einzelnen Maßnahmen:

Kraftfahrzeugverkehr:

Für den Kraftfahrzeugverkehr von der Oldenfelder Straße zum Ortskern ist eine Unterführung gebaut worden. Der Doberaner Weg wurde ab Einmündung Boytinstraße in Richtung Süden abgesenkt. Da in diesem Bereich auch noch eine größere Bushaltestelle untergebracht werden musste, erreicht die Straßenverkehrsfläche hier eine Gesamtbreite von ca. 35 m.

Die Fahrbahnbreite im Unterföhrungsbereich beträgt 6 m. Es sind zwei Fahrstreifen (Gegenverkehr) eingerichtet worden; zusätzlich zu den beiden Fahrstreifen erhielt die Unterföhrung einen Radweg, der gleichzeitig als Wartungsweg dient. Das Untergeschoss des P+R - Hauses wurde auf einer Höhle von ca. 27,0 m über NN, nördlich der Kurve vor der Unterföhrung an den Doberaner Weg angeschlossen. Die Oberkante des Parkhauses liegt ca. 8,0 m über dem vorhandenen Gelände des angrenzenden Wohngebietes. Die Zufahrt von Süden erfolgt über eine Linksabbiegerspur. Aus Richtung Amtsstraße durch die Unterföhrung fahrenden Fahrzeugen wurde das Abbiegen in Richtung Scharbeutzer Straße nicht ermöglicht.

Die Unterföhrung ist Ersatz für den Wegfall des beschränkten Bahnüberganges Oldenfelder Straße. Grundlage hierfür war der Planfeststellungsbeschluss vom 24. September 1996 gemäß Allgemeinem Eisenbahngesetz. Eine Aufhebung des Bahnübergangs ohne eine nahe Kreuzungsmoglichkeit für den PKW-Verkehr hätte die Wohngebiete in Oldenfelde vom Ortszentrum Rahlstedt abgeschnitten. Durch diese PKW-Unterföhrung kann die Erreichbarkeit des nächstgelegenen Ortszentrums auf möglichst kurzem Wege gewährleistet werden, ohne dass die im übrigen schon stark belasteten Knotenpunkte im Zuge der Scharbeutzer Straße (außerhalb des Plangebiets) zusätzlich belastet werden. Umwegfahrten zum Ortszentrum oder zu weiter entfernt liegenden Ortszentren würden die Umwelt mit insgesamt höheren Abgasemissionen belasten. Die Unterföhrung soll keine Entlastungsfunktion für die Verkehrswege Scharbeutzer Straße und Höltigbaum darstellen. Straenföhrung und verkehrslenkende Maßnahmen (Lichtzeichenanlagen, Unterbringung von bestimmten Abbiegemoglichkeiten, Geschwindigkeitsreduzierungen, Lichtraumbegrenzungen etc.) sollen verhindern, dass erheblicher Verkehr beziehungsweise sogenannter Schleichverkehr entsteht.

Schwerlastverkehr:

Für den LKW- und Busverkehr ist der Doberaner Weg mit zwei Fahrstreifen in 6,5 m Fahrbahnbreite bis zum Heestweg verlängert worden. Das Maß von 6,5 m ist als Fahrbahnbreite das Mindestmaß. Die Straßenverbindung Doberaner Weg zum Heestweg ist erforderlich, um den Verkehr in der Oldenfelder Straße zu entlasten. So wird verhindert, dass der Eingangsverkehr in der gleichen Weise abgewickelt wird wie der Ausgangsverkehr. Außerdem ist geplant, den Busverkehr zukünftig nicht mehr durch die Boytinstraße abzuwickeln, sondern über den vorhandenen Heestweg an die Straßenverbindung Doberaner Weg.

Die Straßenverkehrsfläche dieser neuen Straßenanbindung erreicht mit den dazugehörigen Nebenanlagen (Gehweg, Radweg, Grünstreifen, usw.) eine Breite von 20 bis 27 m. Die größte Breite von 27 m wird im südlichen Teil dieses neuen Straßenabschnittes (vor den Flurstücken 2941 und 484) erreicht, da sich hier ein ca. 13 m breiter Gehölzstreifen entlang der Bahnanlagen befindet, der laut landschaftspflegerischem Begleitplan geschützt werden soll. Dieser Gehölzstreifen liegt innerhalb der Straßenverkehrsfläche direkt entlang der Bahnanlage im Bereich zwischen Oldenfelder Graben und Heestweg. Durch seine Dichtheit und Naturnähe stellt er eine wichtige Verbindung und Rückzugsmöglichkeit für Kleinlebewesen dar und schirmt die westlich angrenzenden Gebiete vor dem Lärm und Staub der Bahnstrecke ab. Im landschaftspflegerischen Begleitplan spielt dieser Gehölzstreifen eine wichtige Rolle bei der Bilanzierung des Baum- und Strauchbestandes. Ferner ist er ein Teilabschnitt eines längeren Gehölzsaumes entlang der Bahnstrecke zwischen den Bahnhöfen Wandsbek-Ost und Rahlstedt. Deswegen sollte der Gehölzstreifen auf jeden Fall erhalten bleiben, auch wenn dadurch mehr Flächen von den privaten Gewerbestandstücken auf der Westseite für den Straßenbau benötigt wurden. Der Oldenfelder Graben innerhalb des Streifens mit erhaltenswertem Gehölzbestand soll offen bleiben bzw. geöffnet werden.

Zwischen dem Oldenfelder Graben und der Unterführung ist ein ca. 4 m breiter Pflanzstreifen aus dichtwachsenden Sträuchern entlang der Bahnstrecke als Immissionsschutz angelegt worden. Die Pflanzstreifen liegen innerhalb der Straßenverkehrsflächen als „Straßenbegleitgrün“ und werden deswegen nicht als Grünfläche festgesetzt.

Busverkehr:

Die Bushaltestelle am Doberaner Weg, die am ehemaligen Bahnübergang vorhanden war, ist weiter nach Süden verschoben worden auf eine Fläche in der Mitte des abgesenkten Trogbauwerks, parallel zwischen Bahnanlage und Straße. Dies war erforderlich, um mehr Platz für die Fahrgäste und auch für die Busse zu schaffen, da es sich um die Endhaltestelle mehrerer Buslinien handelt. Gleichzeitig ließ sich durch die Anordnung im abgesenkten Bereich des Doberaner Weges und der Verlängerung des vorhandenen Fußgängertunnels (ZOB-Seite) eine sehr kurze Verbindung zum Bahnsteig herstellen.

Eine Anbindung der Buslinien aus den westlichen Gebieten an den östlich der Bahnstrecke gelegenen ZOB Rahlstedt (außerhalb des Plangebiets) hätte lange Umwegfahrten und damit Zeitverluste, Emissionserhöhungen und erheblich höhere

Betriebskosten (u. a. Einsatz zusätzlicher Busse) zur Folge. Der ZOB Rahlstedt ist ausgelastet und kann keine weiteren Buslinien aufnehmen. Ein bedeutendes Umsteigeverkehrsaufkommen von einer Buslinie zur anderen ist nicht zu erwarten.

Fußgänger:

Für den Fußgängerverkehr ist zwischenzeitlich eine neue behindertengerechte Tunnelanlage zwischen dem Doberaner Weg und der bereits bestehenden Tunnelanlage im Bereich des ZOB Rahlstedt gebaut worden. Als flankierende Maßnahme der Deutschen Bahn AG bzw. der Freien und Hansestadt Hamburg ist eine feste Treppe zum Bahnsteig und ein Aufzug eingebaut worden. Der vorhandene Fußgängertunnel in Höhe Grubesallee bleibt erhalten. Dieser Fußgängertunnel ist 1992 benutzerfreundlich ausgebaut und renoviert worden (u.a. weiße Wandfliesen, hellere Beleuchtung, Schieberille für Fahrräder). Ein behindertengerechter Tunnel kann aus technischen Gründen nicht an gleicher Stelle gebaut werden. Ein Umbau des vorhandenen Tunnels und gegebenenfalls nachträglicher Einbau von Aufzügen schied aus, weil es dafür keine Finanzierungsmöglichkeit gab. Es ist beabsichtigt, eine neue Fußgängerquerung in Höhe Grubesallee zu schaffen, wenn der vorhandene Fußgängertunnel abgängig oder durch den viergleisigen Ausbau der Strecke aufzuheben ist. Verbindliche Aussagen für diese Planungen gibt es bisher nicht. Bedingt durch den Höhenunterschied zwischen der tiefer gelegenen Bushaltestelle und der Straße für den Individualverkehr wird es erforderlich, dass Fußgänger, welche in Höhe Boytinstraße den Doberaner Weg kreuzen wollen, Treppen und behindertengerechte Rampen benutzen müssen.

Radfahrer:

Der Radfahrverkehr entlang des Doberaner Weges erfolgt zwischen Grubesallee und Boytinstraße über einen kombinierten Geh- und Radweg und zwischen Boytinstraße und Heestweg über einen 2 m breiten separaten Radweg. Die Straßenunterführung erhielt zusätzlich einen Radweg. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, deren Besitzer den öffentlichen Personennahverkehr benutzen, sind entlang des nordwestlichen Bahndammfußes eingerichtet worden.

Der Regelausbau für das Straßenprofil am Doberaner Weg gliedert sich danach in:

2 m	Gehweg,
2 m	Radweg,
1,5 m - 3 m	Pflanzstreifen, unterbrochen durch 2 m breite Parkbuchten,

6,5 m Fahrbahn, eingefasst mit Hochbordsteinen und jeweils einem Schutzstreifen aus 50 cm breiten Betonplatten.

Zwischen der Kehre des Heestwegs und dem Doberaner Weg ist zwischenzeitlich ein 5 m breiter öffentlicher Fußweg hergestellt worden.

5.8.2 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Das Grundstück des ehemaligen P+R- Parkplatzes (Flurstücke 460 und 6559), wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Diese Festsetzung wurde in Anbetracht der bisherigen Nutzung und der vorherigen Ausweisung als Geschäftsgebiet mit zweigeschossiger, geschlossener Bauweise ohne Festsetzung für das Maß der Nutzung getroffen. Der frühere Parkplatz am Bahnhof Rahlstedt wurde nicht immer ausreichend angenommen, da der Zugang zum Bahnsteig vom Benutzer als zu weit und zu umständlich angesehen wurde. Umsteigende Pendler haben die Fahrzeuge in der Boytinstraße, Oldenfelder Straße und im Doberaner Weg möglichst in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof geparkt.

Im Zuge der verschiedenen Baumaßnahmen, die mit der Schließung des schienen-gleichen Bahnübergangs und dem Bau der neuen Unterführung verbunden waren, wurde es notwendig, auch an der P+R-Anlage Änderungen vorzunehmen. Durch die Absenkung des Doberaner Weges liegt die Einfahrt zur P+R-Anlage dort um ca. 2 m tiefer als vorher. Der Fußweg von der P+R-Anlage zum Bahnsteig ist durch den neuen Fußgängertunnel, welcher neben der Bushaltestelle entstanden ist, wesentlich kürzer geworden. Statt vorher 260 m, sind nur noch 85 m Wegstrecke zwischen der P+R-Anlage und dem Bahnsteig zurückzulegen. Dies führt zu höherer Standortqualität der Anlage.

Da ein Umbau der P+R-Anlage sowieso erforderlich wurde und durch die neue kurze Fußwegverbindung mit einer höheren Ausnutzung gerechnet werden konnte, war der Bau des inzwischen (2002) errichteten P+R-Gebäudes an diesem Standort sinnvoll. Das Gebäude enthält ca. 350 Stellplätze. Unter Berücksichtigung der schon vorher vorhandenen ebenerdigen Plätze sind damit ca. 240 zusätzliche Stellplätze entstanden. Eine begrenzte Erweiterung der vorhandenen ebenerdigen P+R-Anlage hätte nicht dem beobachteten und prognostizierten Bedarf entsprochen.

Im Rahmen der Vorplanung wurden diverse Planvarianten zur Standortfrage des P+R-Hauses erarbeitet und in der Plandiskussion im Jahre 1991 erörtert. Gründe der Verkehrsplanung und der Kosten führten nach einem jahrelangen Abwägungspro-

zess mit Behörden und politischen Gremien über Standort und Bedarf zur vorgelegten Planung. Die jetzige Lage des Parkhauses ist städtebaulich im Zusammenhang mit der festgesetzten geschlossenen Bauweise (Kerngebiet) entlang des Doberaner Weges zu sehen. Diese parallel zur Bahnlinie verlaufende stadtbildprägende klare Straßenfront soll aus städtebaulichen Gründen auch südwestlich der Einmündung Boytinstraße bis angrenzend an das P+R-Gebäude fortgesetzt werden. Diese Ausweisung dient auch der Abschirmung der westlich angrenzenden Wohngebiete vor Lärmimmissionen insbesondere von den Bahnanlagen.

Durch den PKW-Tunnel und den Fußgängertunnel hat das P+R-Gebäude eine hohe Erschließungsqualität erhalten. Gerade auch die Aufwertung der Ortsmitte von Rahlstedt mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten macht diese Haltestelle auch ohne den Ausbau der S-Bahn für den gebrochenen P+R-Verkehr besonders interessant und attraktiv. Der Standort der P+R-Anlage hat gegenüber anderen möglichen Standorten an dieser Bahnstrecke den Vorteil, dass der Nutzer verschiedene Wege und Besorgungen miteinander verknüpfen kann, weil er eine gute Infrastruktur in direkter Nähe vorfindet. Dadurch wird gleichzeitig das Ortszentrum Rahlstedt gestärkt.

Die S-Bahnhaltestelle Rahlstedt hat ein separates Einzugsgebiet, das sich mit denen von Ahrensburg und Wandsbek-Ost nicht überschneidet. Es umfasst rechnerisch ca. 400 P+R -Teilnehmer pro Tag, die je zur Hälfte aus Hamburg und Schleswig-Holstein (Stapelfeld/Großensee/Trittau) kommen.

Es ist nicht zu erwarten, dass in die Wohngebiete zusätzlicher Verkehr geleitet wird, denn der Verkehr wickelt sich wie bisher über die Sammelstraßen Oldenfelder Straße und der Doberaner Weg ab; künftig muss jedoch nicht mehr vor der geschlossenen Bahnschranke gewartet sondern es kann kreuzungsfrei durch die Tunnelstrecke passiert werden, um in das Zentrum oder z. B. in die Amtsstraße zu gelangen.

Das neue P+R-Gebäude hat auf der Nordseite zwei und auf der Südseite drei Garageschosse (Geschosshöhe 2,80 m) erhalten, sowie auf beiden Seiten Dachparkplätze. Die Ebenen der Nord- und Südseite sind um ein halbes Geschoss gegeneinander versetzt. Die Festsetzung erfolgt als „Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ mit dem Symbol „oberirdisches Parkbauwerk mit Dachparkplätzen“.

Der Baumbestand im rückwärtigen Teil des Grundstücks und an der Nordseite konnte zum größten Teil erhalten werden. Die überbaubare Fläche auf dem Grundstück des P+R-Gebäudes wird mit einem Baukörper von 34 x 77 m festgesetzt. Durch die Baukörperfestsetzung in den Außenmaßen des P+R-Gebäudes wird das Maß der Nutzung auf diesem Grundstück begrenzt. Ergänzend dazu wird eine GRZ von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an der überbaubaren Fläche und ist für das Grundstück in direkter Nähe zum Bahnhof angemessen.

Die Breite der überbaubaren Fläche von ca. 34 m ist erforderlich, um das errichtete Gebäude mit versetzten Parkebenen zu verwirklichen. Die Länge von 77 m ist das Ergebnis der Abwägung zwischen dem Erhalt der Bäume im Westteil des Grundstückes und der Ausnutzung des günstigen Standorts direkt am Bahnhof.

Zur Begrenzung der Höhe wird für die Nord- und Südseite getrennt die Gebäudehöhe festgelegt. Als Bezugspunkt wird die Höhe des öffentlichen Gehwegs, der zwischen Doberaner Weg und Kehre Heestweg verläuft, direkt am Anschlusspunkt an der Straßenbegrenzungslinie der Kehre Heestweg, festgelegt. Dieser Bezugspunkt für die Gebäudehöhe liegt auf 28 m über NN wie auch der größte Teil des umgebenden Geländes.

Es werden, mit Rücksicht auf die Wohnbebauung an der Boytinstraße, folgende Gebäudehöhen festgelegt:

Nordseite 5,7 m über Gehweg, so dass sich die Verschattung der angrenzenden Gärten in vertretbaren Grenzen hält; Südseite 7,2 m über Gehweg. Die Zufahrt zum P+R-Gebäude erfolgt vom Doberaner Weg. Die Einfahrtsebene (Nordseite) liegt auf 26,9 m über NN.

Das P+R-Gebäude ragt an der Nordseite ca. 1 1/2 Geschosse, zuzüglich Dachpark ebene, über das umgebende Gelände hinaus. Das ist gegenüber der zweigeschossigen Wohnbebauung im Norden ein angemessenes Höhenverhältnis. Die Südseite des P+R-Gebäudes ragt um zwei Geschosse, zuzüglich Dachparkebene, über das umgebende Gelände hinaus. Da sich hier südlich eine dreigeschossige Gewerbebebauung anschließt, ist auch dieses Höhenverhältnis angemessen. Die Südseite des Parkhauses sowie die beiden Stirnseiten bleiben abgesehen von geschlossenen Brüstungen offen. Im Inneren sorgen helle Anstriche und Beleuchtung für gute Übersicht; die parallel zur Südseite verlaufende Fußwegverbindung Heestweg – Doberaner Weg ist gut einseh- und damit kontrollierbar.

Zur nördlich und westlich gelegenen Wohnbebauung wird das Grundstück der P+R-Anlage durch Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern abgeschirmt (vgl. Ziffer 5.9).

Die mit „(A)“ bezeichnete nördliche Außenwand des Parkhauses ist geschlossen auszuführen (vgl. § 2 Nummer 13), um die auf die nördlich der P+R-Anlage angrenzenden Wohngrundstücke einwirkenden Immissionen zu minimieren.

5.8.3 Bahnanlagen

Zur Aufhebung des höhengleichen Bahnüberganges Oldenfelder Straße und zur Herstellung von Ersatzanlagen ist von der zuständigen Stelle ein ergänzendes Planfeststellungsverfahren nach §§ 18 und 20 AEG durchgeführt worden. Die nach dem bereits erfolgten Umbau bestehenden oberirdischen Bahnanlagen sind nachrichtlich übernommen worden. Die neue Unterführung für PKW und der Fußgängertunnel als Ersatz für den höhengleichen Bahnübergang sind enthalten.

Im Bereich der PKW-Unterführung unterquert eine Entwässerungsleitung die Bahnanlage. Sie dient der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers in den abgesenkten Straßenabschnitten (Trogbauwerk) in Richtung Wandse.

5.8.4 Lärmschutz

In einer lärmtechnischen Untersuchung von 1996 wurden an den der Bahnanlage zugewandten Gebäudeseiten Immissionswerte festgestellt, die folgende Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen:

Im allgemeinen Wohngebiet Ecke Grubessallee / Oldenfelder Straße sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) in der geltenden Fassung nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Bebauungsplanverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Die Durchführung passiver Lärmschutzmaßnahmen stellt im Rahmen der Lärmschutzvorsorge hier die einzige Möglichkeit dar, die dort wohnenden und beschäftigten Personen vor Lärm zu schützen. Eine Beseitigung oder Verlagerung der Lärmquelle – also des Straßen- und Schienenverkehrs – ist nicht möglich. Die Anordnung von Lärmschutzwällen oder Lärmschutzwänden scheidet aus Platz- und Stadtgestaltungsgründen aus.

5.9 Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur und zum Schutz des Naturhaushalts

Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist es, die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie eine Begrünung des Ortsteils zu erreichen. Folgende Festsetzungen wurden im Einzelnen getroffen:

- Entlang des Oldenfelder Grabens werden im Bereich der angrenzenden Wohngebiete beidseitig je 10 m breite Flächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ausgewiesen. Diese Festsetzung dient der Sicherung der Retentionsbereiche am Graben und als Pufferbereiche zur Wohnbebauung.
- Das gesamte Gewerbegebiet und das nördliche Kerngebiet werden jeweils durch eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zur vorhandenen und geplanten Wohnbebauung hin abgeschirmt.
- Der Oldenfelder Graben wird zwischen den südwestlich und nordöstlich angrenzenden Gewerbegebieten zur Abschirmung und Sicherung dieser hochwertigen Bereiche ebenfalls mit Anpflanzgeboten in einer Breite von 5 m und 7 m versehen (im letzteren Bereich befindet sich bereits zum Teil ökologisch wertvoller Gehölzbestand).
- Eine weitere Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern befindet sich an der West- und Nordseite des Flurstücks 460 (Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) in einer Breite von 3 m bis 5 m.

Die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dient der Sicherung sowie dem Aufbau von Grünelementen, die das Plangebiet gliedern und Lebensräume von Pflanzen und Tieren miteinander

vernetzen. Weiterhin schirmen die Gehölzstreifen die verschiedenen Wohn-, Kerngebiets und Gewerbenutzungen, einschließlich P+R-Anlage, voneinander ab.

- Für die nach der Planzeichnung anzupflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung wurde getroffen um den vorhandenen erhaltenswerten Baumbestand vor Schädigungen zu schützen, die Lebensbedingungen zu verbessern, den Ersatz abgegangener Bäume sicherzustellen und um durch Qualitätsvorgaben für Pflanzungen eine möglichst schnelle und ökologisch wertvolle Begrünung zu gewährleisten.
- Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 11, nach der auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, wird ein Mindestmaß an Versickerung auf ansonsten befestigten Flächen erreicht. Danach sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig.
- Um Beeinträchtigungen der Vegetation und des Wasserhaushalts zu vermeiden, sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12).
- Im Gewerbegebiet sind Flachdächer von eingeschossigen Gebäuden und Gebäudeteilen mit einem durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und zu begrünen, soweit sie nicht zur Belichtung oder Belüftung darunter liegender Räume benötigt werden. Dächer von ebenerdigen Garagen sind extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7).

Im Gewerbegebiet sind Außenwände mit Fensterabständen von mehr als 5 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Festsetzungen zur Begrünung werden aus städtebaulichen Gründen getroffen, damit die Gebäude des Gewerbegebietes optisch ansprechend gestaltet werden und sich besser in die Umgebung einfügen. Es soll der städtebauliche Charakter eines Gewerbeparks erzielt werden.

Durch die Bepflanzung der Flachdächer wird außerdem für die Benutzer höherer Stockwerke der begrünte Freiraum optisch vergrößert.

Daneben werden die Festsetzungen aus Gründen des Naturschutzes getroffen. Die Begrünung der Dachflächen und Wände schafft Ersatzlebensräume für Tiere und Pflanzen und trägt zur Verbesserung des Kleinklimas bei (Bindung von Luftstäuben, Verminderung der Gebäudeerwärmung).

- Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 3). Die Bäume sollen die Stellplätze eingrünen und durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen vermindern und Staub und Schadstoffe aus der Luft filtern.

Allgemein sind zur Sicherung einer dauerhaften und entwicklungsfähigen Begrünung alle neu entstehenden Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen (vgl. § 2 Nummer 4). Diese Mindeststärke garantiert auch für eine längere Trockenzeit, dass keine Schäden an der Vegetation auftreten.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sind darüber hinaus durch eine Erhaltungsfestsetzung von Einzelbäumen gesichert worden, weil diese Bäume neben ihrer ökologischen Funktion (kleinklimatische und lufthygienische Bedeutung) auch prägend für das gesamte Ortsbild sind.

Nach der öffentlichen Auslegung ist ein Erhaltungsgebot für einen Einzelbaum auf dem Flurstück 1924 (Oldenfelder Straße 9) entfallen, da der Baum erkrankt ist und entfernt werden musste.

5.10 Erhaltungsbereich

Die Bereiche an der Oldenfelder Straße 11 bis 21; Grubesallee 2 bis 16 / Oldenfelder Straße 1; Grubesallee 15 bis 25 / Boytinstraße 16 bis 28; Boytinstraße 5 bis 25 und Doberaner Weg 2 bis 12 a werden durch den Bestand an Wohnhäusern aus der Zeit zwischen 1890 und 1914 geprägt. Im Kerngebiet sind diese ehemaligen Wohnhäuser in gewerbliche Nutzungen einbezogen worden. Diese gründerzeitlichen Wohnhäuser mit ihrer Fassadengestaltung sind für das Rahlstedter Ortsbild charakteristisch und sollen aus städtebaulichen Gründen erhalten bleiben. Deswegen werden sie durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen besonders geschützt.

Die Baukörper der hier vorhandenen Gründerzeitvillen haben oft die gleiche Grundform, wobei die einzelnen Gebäude unterschiedlich mit Stuck verziert sind und dadurch jedes individuell gestaltet ist. Gemeinsam mit den Nachbargebäuden bilden sie zusammen hängende Gebäudeensembles. Städtebaulich besonders gut gelungen sind die Straßenräume, die durch diesen Gebäudetyp geprägt werden. Die Fassaden weisen historisierende Ornamente auf, sowie reine Jugendstilelemente (z.B. Grubesallee 12).

Um die erhaltenswerten Gebäude sowie den Gesamtcharakter des Gebiets, der auch durch die Freiflächengestaltung der Gärten und Grünanlagen geprägt wird, zu schützen, wurden entsprechende Erhaltungsbereiche ausgewiesen und hierzu Folgendes textlich festgesetzt:

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt, der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

5.11 Wasserfläche Oldenfelder Graben

Die Wasserfläche des Oldenfelder Grabens wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Durch die Bestandsfestschreibung für reine und allgemeine Wohngebiete im nördlichen Bereich des Bebauungsplanes und vorhandene, großräumige Versiegelung zwischen Heestweg und Doberaner Weg führt die Umsetzung der eröffneten Bauungsmöglichkeiten nur in dem Bereich am Oldenfelder Graben und der P+R-Anlage zu Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Ortsbildes. Auf diesen bisher extensiv bzw. als Gärten genutzten Flächen sind folgende Beeinträchtigungen zu erwarten:

Biotop- und Artenschutz:

Bebauung, Flächenversiegelung und Intensivierung der Nutzung führen zur Vernichtung von Gehölzbeständen und Beeinträchtigungen extensiv genutzter Gartenbereiche. Insbesondere davon betroffen sind die Gartenbrachen, die durch die Nachverdichtung im Wohngebiet und durch die Neustrukturierung des Gewerbegebietes in Anspruch genommen werden.

Der Sicherung und Ergänzung von Biotopstrukturen und damit Minderung des Eingriffs dienen folgende Festsetzungen:

Für den Arten- und Biotopschutz bedeutender Gehölzbestand wird mit Erhaltungsfestsetzungen gesichert. Anpflanzungsgebote in Kern- und Gewerbegebieten sowie auf der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dienen der Sicherung eines Mindestanteils wirksamer Vegetationsstrukturen. Durch Aufbringen von Pflanzsubstrat auf Tiefgaragen wird das Anpflanzen wirksamer Vegetationsstrukturen wie Sträucher ermöglicht.

Bodenfunktionen:

Überbauung und Versiegelung für Erschließungen führen zum Verlust bzw. starker Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Durch Erhöhung des Anteils vollständig versiegelter Bereiche, vor allem im Gewerbegebiet am Heestweg, verbleiben Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Mit den Bodenveränderungen ist darüber

hinaus durch Entzug von Sickerwasser eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts verbunden. Der Bebauungsplan sieht folgende Minderungsmaßnahmen vor:

Die Festsetzung zu Material und Aufbau der Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf privaten Grundstücken gewährleistet eine möglichst große Luft- und Wasserdurchlässigkeit. In Kern- und Gewerbegebieten sowie auf der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung sichern Anpflanzungsgebote einen Mindestanteil unversiegelter Fläche.

Wasserhaushalt:

Durch Bebauung und Versiegelung wird die Neubildung von Grundwasser beeinträchtigt. Durch die Nachverdichtung im Wohngebiet wird dem Oldenfelder Graben, der ausschließlich durch Niederschläge und Sickerwasser gespeist wird, ein Teil des Sickerwassers entzogen. Darüber hinaus sind Beeinträchtigungen des Grabens durch intensive Gartennutzung der heranrückenden Bebauung zu erwarten.

Der Bebauungsplan sieht als Minderungsmaßnahme im Bereich des Gewerbegebietes eine Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entlang der Ufer des Oldenfelder Grabens vor. Dieser Streifen mit Anpflanzgebot ist auf der Nordseite des Grabens 5 m und auf der Südseite 7 m breit.

Gleichwohl verbleiben in den Eingriffsbereichen am Oldenfelder Graben und bei der P+R-Anlage nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen und des Wertes für den Arten- und Biotopschutz, die bei Beibehaltung von Bebauungsmöglichkeiten nicht vermieden werden können und im stark verdichteten Rahlstedter Ortskern nicht ausgeglichen werden können.

Allerdings wäre auf dem Grundstück der P+R-Anlage ein umfangreicher baulicher Eingriff auch schon nach dem geltenden Baustufenplan, der dort zweigeschossiges Geschäftsgebiet ohne Begrenzung für das Maß der Nutzung vorsah, möglich gewesen. Dies gilt ebenfalls für das allgemeine Wohngebiet westlich des Heestwegs, das als Mischgebiet mit zweigeschossiger offener Bauweise (bebaubare Fläche 3/10) im Baustufenplan festgesetzt war. Da der Baublock dort bereits durch rückwärtige Bebauung geprägt war, wäre die rückwärtige Bebauung am Oldenfelder Graben auch schon vorher zulässig gewesen.

Für diese Bereiche, in denen der Eingriff auch schon nach dem vorherigen Planungsrecht zulässig gewesen wäre, ist entsprechend § 1 a Absatz 3 Satz 4 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich. Lediglich im Gewerbegebiet südlich des Oldenfelder Grabens wird eine höhere bauliche Nutzung und Versiegelung als auf der Grundlage des Baustufenplans möglich war, festgesetzt. Diese Fläche stellt allerdings einen sehr geringen Anteil am Plangebiet dar, sodass die Beeinträchtigungen in Abwägung mit den baulichen Ausweisungen insgesamt als gering und hinnehmbar zu bewerten sind.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Aufgrund eines als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereichs wurde ein Umlegungsverfahren durchgeführt, welches ohne Neuordnung der Grundstücke am 15. Januar 1998 eingestellt wurde. Die Kennzeichnung wurde daraufhin aus dem Bebauungsplan herausgenommen.

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen des Baustufenplans Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und des Teilbebauungsplans TB 523 vom 30. August 1957 (HmbGVBl. S. 402) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 139 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 25.750 m² (davon neu etwa 7.000 m²), die P+R-Anlage neu etwa 5.020 m² und Bahnanlagen etwa 14.200 m² benötigt.

Der Umfang der Eisenbahnkreuzungsgesetzmaßnahme und die Kostentragung regeln sich nach den Vorschriften des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 3. August 2005 (BGBl. S. 2270) und des Eisenbahnkreuzungsgesetzes (EKrG) vom 21. März 1971 (BGBl. I S. 337), zuletzt geändert am 22. April 2005 (BGBl. I S. 1128,

1137) sowie der hierauf basierenden Verordnung, der Rahmenvereinbarung und der Einzelvereinbarung nach § 5 EKrG.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen neu für öffentliche Zwecke benötigte Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg noch erworben werden.