

Verordnung
zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan
Rahlstedt 78/Volksdorf 25

Vom 16. Mai 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 vom 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), in Verbindung mit § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

(1) Die Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 und die Begründung zur Änderung des Bebauungsplans sowie die zusammenfassende Erklärung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(2) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck der Anlage und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Das Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 vom 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505), wird wie folgt geändert:

1. Die Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 wird dem Gesetz hinzugefügt.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden auf den Flächen aufgehoben, die in der Anlage mit den Buchstaben „(A)“, „(B)“ oder „(C)“ bezeichnet werden.
3. Die in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aufgehoben.
4. § 2 wird wie folgt geändert:
 - 4.1 Nummer 3 erhält folgende Fassung:
 „3. Für die Bebauung entlang der Straßen wird eine straßenparallele Randbebauung festgesetzt.“
 - 4.2 Nummer 9 erhält folgende Fassung:
 „9. Im gesamten Plangebiet wird die Drempehöhe für eingeschossige Gebäude allseitig auf 1 m und für zweige-

schossige Gebäude allseitig auf höchstens 50 cm begrenzt.“

4.3 Es werden folgende Nummern 11 bis 19 angefügt:

- „11. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den in der Anlage mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m², auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 225 m² und auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 275 m² als Höchstmaß zulässig. Für Terrassen kann eine Überschreitung der nach Satz 1 festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m² als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.
12. In den Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen sind die in der Anlage mit „(Y)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und die in der Anlage mit „(Z)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Doppelhäuser zulässig sind.
13. Innerhalb vorderer und hinterer Baugrenzen wird der Abstand zwischen hintereinander liegenden Wohngebäuden untereinander auf mindestens 10 m festgesetzt.
14. In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten erforderlichen Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche als Ausnahme zugelassen werden. Das Höchstmaß für eine solche Überschreitung liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8.
15. In den allgemeinen und reinen Wohngebieten am Meiendorfer Weg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen

an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

16. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel einzuleiten.
17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers führen, sind unzulässig.
18. Zwischen den Flurstücken 365 und 5968 der Gemarkung Meiendorf ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald (Flurstücke 458, 5300, 7886, 6000, 6110, 6749, 4364, 4374, 4378 der Gemarkung Volksdorf) einzuhalten. Für den Ersatz von bestehenden rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.
19. Im Geltungsbereich der Anlage gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).“

§ 3

Das im Geltungsbereich vorhandene Baudenkmal Schneisenstraße 17 (Flurstück 1000) sowie die Bodendenkmäler Ringstraße 99 (Flurstück 2614), Ringstraße 131c und 131d (Flurstück 6033), Ringstraße 120 bis 126 (Flurstücke 1009, 1012, 6179, 6180 und 6081), Ringstraße 152 und 152a (Flurstück 5233), Ringstraße 203 bis 203c und 205 bis 205b (Flurstücke 1130, 1131, 5923 und 5924), Pusbackstraße 58 bis 56a (Flurstücke 963, 1010 und 2160), Egilskamp 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Egilskamp 1 bis 3 (Flurstücke 2053 und 2054 der Gemarkung Meiendorf) werden nachrichtlich übernommen.

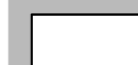

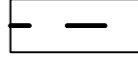
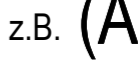
§ 4

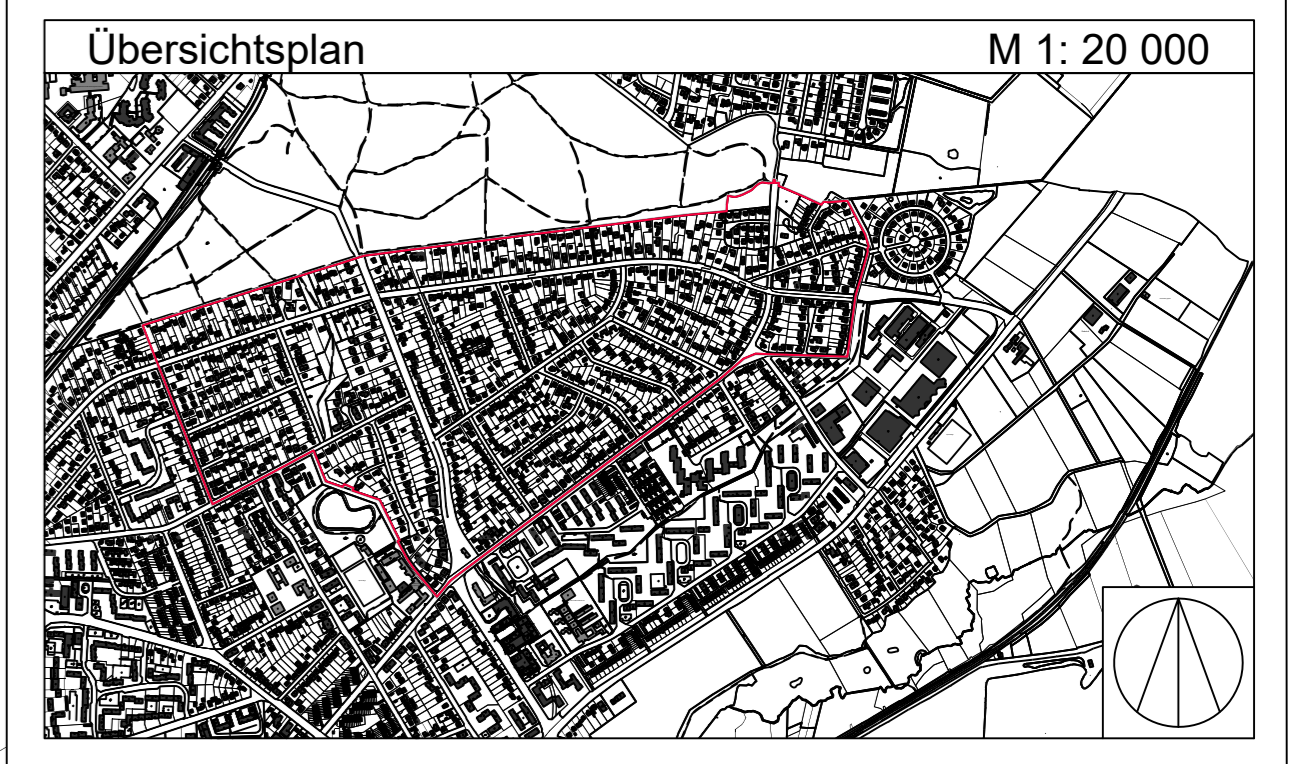
Im Geltungsbereich des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen bestehen.

Hamburg, den 16. Mai 2024.

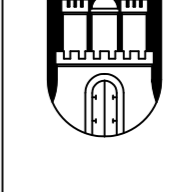
Das Bezirksamt Wandsbek



- Festsetzungen**
-  Plangebiet Rahlstedt 78 / Volksdorf 25
 -  Gebiet der Änderung
 -  Sonstige Abgrenzung
 - z.B. (A)**  Besondere Festsetzungen (siehe § 2)



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

 **Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25**

Maßstab 1:2000 (im Original)

Bezirk Wandsbek Ortsteile 525, 526

**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für
die Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25**

Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zu entnehmen.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 sind Bauvorhaben der letzten Jahre, die den früheren Planfestsetzungen ggf. weitgehend entsprachen, jedoch der ursprünglichen städtebaulichen Intention des Bebauungsplans zuwiderlaufen. Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 wurde 1982 insbesondere mit dem Ziel aufgestellt, den gewachsenen Charakter des Plangebiets als Einfamilienhausgebiet zu erhalten.

Der Bebauungsplan beschränkte sich dabei nicht nur auf die Festsetzung des Bestands, sondern ermöglichte in Teilbereichen auch weitere städtebaulich geordnete Bebauung, teilweise auch in zweiter und dritter Reihe. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der vorherrschenden Baustruktur festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig ist. Dem damaligen Plangeber stand dabei soweit ersichtlich der umgangssprachliche Begriff von Einzel- und Doppelhäusern vor Augen, der insbesondere eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur unterstellt.

Der Begriffe des „Einzelhauses“ hat sich zwischenzeitig durch die Rechtsprechung weiterentwickelt bzw. konkretisiert, dabei werden die Begriffe „Haus“ und „Gebäude“ unterschieden und sind nicht mehr gleichbedeutend. Das Planungsrecht versteht als Einzelhaus einen freistehenden Baukörper, der auch aus mehreren Gebäuden bestehen kann und bei dem die Anzahl der Wohnungen insgesamt nicht festgesetzt werden kann. Dadurch müssen z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Einhaltung der sonstigen Vorschriften fallweise auch mehrere aneinander gebaute Gebäude als „Einzelhaus“ genehmigt werden, welches in der Summe mehr Wohneinheiten enthalten kann, als für nur einzelne allseitig freistehende Gebäude zulässig wären. Dies führt im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene, planerisch gewollte Einfamilienhausstruktur nicht angepassten Bauvorhaben. In Art und Umfang lassen diese Bauvorhaben teilweise keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen und beeinträchtigen damit die schützenswerte Siedlungsstruktur in erheblicher Weise.

Um den Erhalt und die städtebaulich geregelte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu sichern, werden durch die Änderung des Bebauungsplans die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für Teilbereiche aufgehoben und durch die Festsetzung einer

absoluten Grundfläche (GR) als Höchstmaß für bauliche Anlagen ersetzt. Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Grundfläche soll die vorhandene Einfamilienhausstruktur mit ihrer prägenden, kleinteiligen Gebäudekubatur vor einer städtebaulich bedenklichen Überformung durch maßstabsprengende, großformatige Bebauungen geschützt werden. Zur Unterstützung und im Sinne dieser Zielrichtung werden zudem weitere Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen vorgenommen. Auch nach der Änderung des Bebauungsplans bleiben ausreichend Entwicklungsspielräume für die Grundstückseigentümer und Bauherren erhalten, so dass auch zukünftig weiterhin zusätzlicher Wohnraum im Geltungsbereich der Änderung geschaffen werden kann.

Es liegt eine Umweltuntersuchungen vor:

Hydraulische Untersuchung der Gräben im Bereich Pusbackstraße vom 18. November 2019.

Zur Prüfung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, indem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Bebauungsplanänderung ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Lärm wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabensspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgüter Luft/Lufthygiene und Lärm

Durch die Planung ist keine wesentliche Änderung der luftbelastenden und lärm erzeugenden Faktoren zu erwarten. Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist längerfristig durch das Installieren moderner Heizungsanlagen sowie Neubau und Sanierung der Altgebäude zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass es perspektivisch zu einer Verringerung des Schadstoffeintrags durch Heizungsanlagen im Plangebiet kommen wird.

Für die bereits heute lärmexponierten Lagen entlang des Meiendorfer Wegs werden zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärm für die Neuplanung von Gebäuden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

Schutzgut Klima

Auswirkungen auf die überörtliche Klimafunktion des Volksdorfer Waldes werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Schutzgut Fläche

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme entsteht nicht.

Schutzgut Boden

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht als neutral zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen, der weitgehend am Bestand orientierten Planung und der Festsetzung zur Regelung der Versickerung auf den Grundstücken in § 2 Nummer 16 der Verordnung, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Tierarten der städtischen Gartenlandschaften, darunter auch besonders und streng geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse, Vögel und einige Amphibienarten) zu rechnen. Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG gelten unmittelbar und liegen außerhalb der Regelkompetenz dieser

Bebauungsplanänderung. Der Lebensraum dieser Arten wird durch die Ziele des geänderten Bebauungsplanes nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Das grundsätzliche Ziel der Bebauungsplanänderung bedeutet für das Plangebiet insgesamt eine Bewahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes. Bestehende an die Änderungsgebiete angrenzende Wald- und Grünflächen werden durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist mit keiner Verschlechterung der Situation des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Die Bestandsbebauung (Hauptgebäude) wird planungsrechtlich als schützenswerte Siedlungsstruktur aufgenommen. Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern durch die Planung entsteht somit nicht.

Zusammenfassung

Durch die Ziele, die städtebauliche Struktur eines überwiegenden Einfamilienhausgebietes zu sichern, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vollständig vermeidbar, werden aber ggf. im Rahmen der Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z.B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) behandelt.

Den Zielen des Umweltschutzes wird in der Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke entsprochen.

Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Verwirklichung der Planung erhebliche Eingriffe, die nicht bereits bisher zulässig wären, nicht absehbar sind.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

In Folge der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß der §§ 3 und 4 des BauGB sowie die erneute Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB sind insbesondere folgende Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter an der Bebauungsplanänderung vorgenommen worden:

- Zum Schutz des Volksdorfer Waldes wurde die Festsetzung § 2 Nummer 18 neu aufgenommen:
„18. Zwischen den Flurstücken 365 und 5968 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald einzuhalten. Für den Ersatz von bestehenden rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.“
- In der Anlage zur Verordnung wurde für fünf Grundstücke die Festsetzung nach § 19 BauNVO angepasst.
- Die Begründung wurde um weitere Hinweise zu Altlasten ergänzt.
- Die Begründung wurde um die übergeordneten Programme und Entwicklungspläne ergänzt.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist fast vollständig bebaut. Aufgrund des Planungsziels, des Erhalts und der Sicherung der vorhandenen Einfamilienhausstruktur, wurden Planvarianten mit einer dichteren Bebauung nicht weiter überprüft. Planvarianten mit andersartigen Festsetzungen wie z.B. Mindestgrundstücksgrößen, wurden geprüft, aber als weniger zielführend verworfen.

Die Null-Variante, ein Verzicht auf die Planänderung, wurde verworfen da durch eine Nichtdurchführung der Planung mit einem größeren Versiegelungsgrad und einem sinkenden Durchgrünungsanteil zu rechnen wäre. Weiterhin würde sich die stellenweise angespannte Entwässerungssituation nicht bessern.

Schütt (SL21)