

Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 115

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 Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuchs 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 7/03 vom 19. Mai 2003 (Amtl. Anz. S. 2177) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. Mai 2001 und 19. Mai 2003 (Amtl. Anz. 2001 S. 1875, 2003 S. 2177, 2178) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Die damalige Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 19. September 1996 beschlossen, dass parallel zum Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 108 für die Bebauung der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die erforderliche Erweiterung der Schule Neurahlstedt zu schaffen sind.

Im Weiteren sollen die Voraussetzungen für den Bau von Reihenhäusern geschaffen werden, um der Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrüntem Wohnquartieren entsprechen zu können. Darüber hinaus begründet sich ein Interesse der Stadt Hamburg, eine Abwanderung von ansiedlungswilligen Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern.

Für die ehemaligen Bauernhäuser des sogenannten „Rundlings“ am Rahlstedter Dorfplatz und den angrenzenden Landschaftsraum soll weiterhin ein Erhaltungsbereich festgesetzt werden.

Das Plangebiet wird durch den historischen „Rundling“ mit den Hofanlagen am Rahlstedter Dorfplatz und den angrenzenden weitläufigen Weideflächen bestimmt.

Um diesen kulturhistorisch geprägten Landschaftsraum langfristig zu sichern, sollen die notwendigen Freiflächen für den Ausbau der Schule Neurahlstedt und den Kinderbauernhof im Anschluss an die vorhandenen Weideflächen nach Nordwesten um den „Rundling“ weitergeführt werden. Die geplante Bebauung soll vom Dorfplatz so weit wie möglich im Westen abgerückt und mit maximal zwei Geschossen der an der Stapelfelder Straße vorhandenen Wohnbebauung angepasst werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans südlich der Stapelfelder Straße einschließlich des Eckbereichs an der Stichstraße der Rahlstedter Straße sowie im Bereich des „Rundlings“ und der Schule Neurahlstedt Wohnbaufläche dar. Die Freiflächen um den Rundling sowie der Rahlstedter Dorfplatz sind als Grünfläche dargestellt. Westlich der Schule ist Wald dargestellt. Im Nordwesten des Plangebiets ist die Rahlstedter Straße als Hauptverkehrsstraße (Teilstück der B 435) hervorgehoben.

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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm südlich der Stapelfelder Straße das Milieu „Etagenwohnen“ und im unmittelbaren Eckbereich zur Stichstraße der Rahlstedter Straße sowie im Bereich des Rundlings und der Schule das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Die Freiflächen um den „Rundling“ sind als „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Westlich der Schule ist „Wald“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung“ (11a), „Parkanlage“ (10a), „Grünland im Auenbereich“ (6 und 2b) sowie „Stillgewässer“ (4) dargestellt.

Für die vorhandenen Freiflächen ist Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Im östlichen Teil des „Rundlings“ und auf dem Wiesenhof südlich davon ist „Schutz oberflächennahen Grundwassers/ Stauwassers“ dargestellt.

Die Rahlstedter Straße ist im Landschaftsprogramm als sonstige Hauptverkehrsstraße und im Arten- und Biotopschutzprogramm als Hauptverkehrsstraße (14e) hervorgehoben.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Baustufenplan

Der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets Außengebiet sowie südlich der Stapelfelder Straße und des Rahlstedter Dorfplatzes Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise aus.

3.1.3.2 Teilbebauungsplan

Der Teilbebauungsplan TB 1153 vom 20. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 216) weist im Bereich des Plangebiets Erweiterungsflächen für den südlichen Bereich der Stapelfelder Straße aus. Am Rahlstedter Dorfplatz sind die Vorgärten von jeglicher Bebauung freizuhalten.

3.1.3.3 Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Rahlstedt 8 vom 9. Februar 1965 (HmbGVBl. S. 25) weist für das Plangebiet insbesondere Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Land- und Forstwirtschaft sowie öffentliche Grünflächen und südlich der Stapelfelder Straße allgemeines Wohngebiet in maximal zweigeschossiger Bauweise aus.

Die Grünflächen einschließlich der Schule sind als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

3.1.3.4 Erhaltungsverordnung

Die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen am Rahlstedter Dorfplatz vom 8. Juli 1985 (HmbGVBl. S. 173) setzt einen Erhaltungsbereich auf der Grundlage von § 39 h Absatz 1 Satz 1 des Bundesbaugesetzes vom 18. August 1976 fest. Die Verordnung gilt für den Bereich des „Rundlings“, den „Wiesenhof“

und die nordwestlich angrenzenden Freiflächen bis zur Ecke Stapelfelder Straße / Rahlstedter Straße. Sie soll aufgehoben werden (vgl. Ziffer 5.5).

3.1.3.5 Landschaftsschutz

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung unmittelbar südlich der Stapelfelder Straße. Es gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 30. August 2005 (HmbGVBl. S. 373).

3.1.3.6 Denkmalschutz

In die Denkmalliste sind folgende Hofanlagen gemäß Hamburgisches Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), jeweils als Gesamtanlagen eingetragen :

Rahlstedter Dorfplatz 10 und 12, Denkmalliste Nr. 763,
eingetragen am 28. August 1985,

Stapelfelder Straße 28, Denkmalliste Nr. 764,
eingetragen am 5. September 1985.

3.1.3.7 Baumschutz

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

3.1.3.8 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1794, 1796).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Altlasten

Südlich der Stapelfelder Straße besteht der Verdacht auf Bodenverunreinigungen. Dieser Verdacht bezieht sich im Wesentlichen auf Kampfmittel. Hierzu sind im Jahr 2000 Bodenuntersuchungen durchgeführt worden. Es haben sich keine Hinweise auf nicht beseitigte Blindgänger ergeben. Der Erdaushub muss aber weiterhin beobachtet werden. Im Riesenbärenklau- Bekämpfungsprogramm sind Brachflächen nördlich vom Klettenstieg registriert.

3.2.2 Milieuschutz

Im Milieuschutzbericht der Baubehörde - Landesplanungsamt vom August 1985 zum Stadtbild Hamburg wird das Milieugebiet Rahlstedter Dorfplatz in die Kategorie I eingeordnet.

3.2.3 Weitere Gutachten

- Schall- und geruchstechnische Untersuchung von 2001
- Landschaftsplanerisches Gutachten im Rahmen der Eingriffsregelung von 2002
- Gutachten über den Kinderbauernhof Rahlstedt – GEWOS von 1996

3.3 Bestand

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtteils Rahlstedt, südlich der Stapelfelder Straße. Es umfasst den Bereich zwischen dem historischen Rahlstedter Dorfplatz, dem sog. Rundling, mit den südlich angrenzenden Weideflächen sowie dem vorhandenen Wald südlich und westlich der Schule Neurahlstedt.

Bei der vorhandenen Bebauung südlich der Stapelfelder Straße handelt es sich zum überwiegenden Teil um ein Wohngebiet in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Ein Grundstück wird gewerblich genutzt. Im Bereich des historischen „Rundlings“ um den Rahlstedter Dorfplatz befinden sich Wohngebäude in den ehemaligen landwirtschaftlichen Hofanlagen sowie eine Reihenhauanlage.

Im Westen des Plangebiets befindet sich an der Stichstraße der Rahlstedter Straße die Grund-, Haupt- und Realschule Neurahlstedt mit Schulgebäuden in ein- und zweigeschossiger Bauweise.

Zwischen der Bebauung des „Rundlings“ und der Schule Neurahlstedt erstrecken sich Freiflächen, die zum überwiegenden Teil als Weide- und Pflanzflächen genutzt werden. Auf einer großen brachliegenden Teilfläche haben sich Riesen-Bärenklau- und Riesenknöterich-Bestände flächendeckend zu einer Problem-Vegetation entwickelt. Diese Freiflächen werden durch den nördlichen Abschnitt des Klettenstiegs unterbrochen, der den Rahlstedter Dorfplatz mit den Wanderwegen im südlich angrenzenden Wald des Wehlbrooks - außerhalb des Plangebiets- verbindet.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.3.8)

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Im Eckbereich der Stapelfelder Straße und der Stichstraße Rahlstedter Straße wird auf den bisherigen Freiflächen reines Wohngebiet für die Errichtung von Reihenhäusern ausgewiesen. Damit soll der großen Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum auf kleinen und bezahlbaren Grundstücken entsprochen und im Interesse der Stadt Hamburg eine Abwanderung von Bürgern in die Umlandgemeinden verhindert werden.

Mit dieser Festsetzung wird die westlich und östlich angrenzende vorhandene Bebauung aufgenommen und die bestehende Baulücke geschlossen. Mit Bezug auf die vorhandene Bebauung im Westen – außerhalb des Plangebiets- und die im bisherigen Bebauungsplan Rahlstedt 8 ausgewiesene Zweigeschossigkeit südlich der Stapelfelder Straße wird eine maximal zweigeschossige Bauweise festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen sind in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet, um die Hauptwohnrichtung nach Westen zu nutzen und die Bebauung in diesem Abschnitt zur Stapelfelder Straße zu öffnen. Damit wird die überwiegend straßenparallele Bebauung an der Stapelfelder Straße unterbrochen, um einen städtebaulicher Bezug zum Dreiecksplatz im Eckbereich der Sieker Landstraße und Stapelfelder Straße sowie zum Vorplatz an der Martinskirche zu schaffen.

Die Bautiefe der zweigeschossigen Reihenhäuser ist auf maximal 11 m beschränkt, um zwischen den Bauzeilen die notwendigen Abstandsflächen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern.

Die Gebäudehöhe wird auf 10 m begrenzt. Damit kann ein höhenmäßiger Bezug zu den angrenzenden Wohngebieten geschaffen werden.

Das Maß der Nutzung ist mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 0,8 festgesetzt. Damit wird die zulässige Obergrenze für die GRZ von 0,4 eingehalten, um - außerhalb des Erhaltungsbereichs - in der Nachbarschaft des Zentrums Großlohe bauliche Entwicklungsmöglichkeiten anzubieten. Die zulässige Obergrenze für die GFZ von 1,2 wird unterschritten, weil damit ein angemessener Übergang der Bebauungsdichte der Wohngebiete zur freien Landschaft „Wiesenhof“ und dem Wald nördlich der Straße Wehlbrook - teilweise außerhalb des Plangebiets - gewährleistet werden kann.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit dieser Festsetzung sollen neben dem Wohnen auch ergänzende Nutzungen ermöglicht werden, die das Wohnen nicht stören und der Versorgung der Gebiete und der Freizeitgestaltung dienen. Damit wird auch die vorhandene gewerbliche Nutzung planungsrechtlich gesichert und der Lärmbelastung durch die Stapelfelder Straße Rechnung getragen.

5.2.1 Wohngebiet (1)

Südlich der Stapelfelder Straße wird die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet entsprechend dem Bebauungsplan Rahlstedt 8 für die vorhandene Wohnbebauung mit freistehenden Einzelhäusern und einem Gewerbebetrieb übernommen. Die Festsetzung einer straßenparallelen Randbebauung in offener und maximal zweigeschossiger Bauweise mit einer Bautiefe von 10 m bzw 15 m orientiert sich an der bestehenden Bautiefe und der Lage der vorhandenen Gebäude.

Für eine zukünftige bauliche Entwicklung im Bestand ist eine GRZ von maximal 0,4 und eine GFZ von maximal 0,5 ausgewiesen, um den vorhandenen Charakter des Wohngebiets mit freistehenden Einzelhäusern zu erhalten. Damit wird die

zulässige Obergrenze für die GRZ von 0,4 eingehalten, die zulässige Obergrenze für die GFZ von 1,2 wird unterschritten.

5.2.2 Wohngebiete (2) bis (5)

Im Bereich des historischen „Rundlings“ um den Rahlstedter Dorfplatz wird die vorhandene Bebauung weitgehend als Wohngebiet genutzt. Um die historisch gewachsene Mischnutzung von Wohnen und Arbeiten in den Bauern- und Herrenhäusern zu erhalten und zu fördern, wird allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit sind unter anderem Nutzungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe möglich. Die bestandsgemäßen Festsetzungen der Baugrenzen, die Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung der Dachneigungen von kleiner als 30 Grad bzw. größer als 30 Grad und größer als 45 Grad sind ausschließlich auf die bestehenden Gebäudestrukturen bezogen, um in Ergänzung zum Erhaltungsgebot nach § 172 des Baugesetzbuchs und zum Denkmalschutz für einzelne Gebäudegruppen die historische Qualität der Gebäude zu sichern.

Die Baugrenzen sind bestandsgemäß ausgewiesen, um zusätzliche Neubebauung einzuschränken und die Form des Rundlings zu sichern.

Auf dem Flurstück 252 am Rahlstedter Dorfplatz konnte eine Scheune durch einen erheblichen Brandschaden nicht mehr erhalten werden. Die Festsetzung der Baugrenzen erfolgt unter Berücksichtigung der Grundfläche der ehemaligen Scheune und in Anlehnung an die strahlenförmige Ausrichtung der übrigen vorhandenen Gebäude am historischen Rahlstedter Dorfplatz.

Die GRZ der Flächen „(2)“ bis „(5)“ innerhalb des Erhaltungsbereichs liegt mit maximal 0,3 unterhalb des zulässigen Höchstwerts der Baunutzungsverordnung, um den vorhandenen Charakter der Bebauungen im „Rundling“ am Rahlstedter Dorfplatz zu bewahren.

5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

5.3.1 Schule

Wegen des zusätzlichen Wohnungsbaus, insbesondere auf Teilflächen der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne im Zuge des Neubaugebiets „Boltwiesen“ an der Sieker Landstraße, sind kurz- und mittelfristig Schulerweiterungen erforderlich. Für die geplante Grunderneuerung und den Ausbau der Schulgebäude wird die

überbaubare Fläche auf dem bisherigen Grundstück erweitert und durch Baugrenzen festgesetzt.

Die vorhandene Schulfläche wird im Bereich der östlich angrenzenden vorhandenen Freiflächen vergrößert, um eine erforderliche Außensportanlage mit einer Größe von etwa 50 m x 90 m und weitere, untergeordnete Anlagen zu ermöglichen. Der offene Landschaftsraum als Bestandteil der historischen Dorfanlage kann gesichert werden.

Um die langfristigen Entwicklungen im Schulbau nicht zu behindern, sind maximal drei Geschosse festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist mit einer GRZ von maximal 0,6 festgesetzt. Damit sollen notwendige Entwicklungen im Schulbau gesichert werden. Wegen der großen Abstände zu den vorhandenen Wohnbebauungen an der Stapelfelder Straße und im Westen - außerhalb des Plangebiets - und im Hinblick auf den hochgewachsenen Wald im Südwesten sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten.

5.3.2 Kinderbauernhof

Der westliche Teil der Freiflächen zwischen der Schule und dem Rahlstedter Dorfplatz ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbauernhof“ ausgewiesen als Teil des vorhandenen und geplanten Siedlungsbereichs.

Eine Anlage wie ein Kinderbauernhof und/oder ein Schulgarten ist eine Infrastrukturmaßnahme für den Stadtteil Rahlstedt und die nahegelegene Siedlung Großlohe - als Gebiet der sozialen Stadtentwicklung. Stadtkindern - insbesondere ohne eigenen Garten - soll ein direkter Kontakt zur Natur ermöglicht werden; dabei ist der unmittelbare Bezug zur Schule Neurahlstedt für das pädagogische Konzept von Bedeutung. Der Flächenbedarf orientiert sich an einem Gutachten der GEWOS von 1996 und den dort ermittelten Mindestgrößen von etwa 1300 m² für Stallungen (Kleintiere und Ponys) und etwa 6000 m² für Weideflächen (vgl. auch Ziffern 5.9.1 und 5.13).

Im südwestlichen Bereich ist die Errichtung eines Wirtschaftsgebäudes für die Tierhaltung und ein Informationsraum für die Kinder geplant. Die überbaubare Grundfläche (GR) beträgt maximal 500 m², um den historisch gewachsenen Freibereich zwischen den Hofanlagen am Rahlstedter Dorfplatz und der vorhandenen Bebauung an der Stapelfelder Straße nicht einzuschränken.

Für die überbaubare Fläche ist eine Bautiefe von 20 m ausgewiesen. Die Höhe des geplanten Gebäudes wird auf 5 m beschränkt. Mit diesen Festsetzungen soll sich das Gebäude in die Umgebung einfügen.

Die Zufahrt zum Kinderbauernhof / Schulgarten erfolgt von der Stapelfelder Straße.

5.4 Denkmalschutz

Im allgemeinen Wohngebiet am Rahlstedter Dorfplatz gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79), für folgende Gebäude:

Rahlstedter Dorfplatz 10 und 12 (Teilfläche Flurstück 1294):

Ehemalige Hofanlage als Gesamtanlage, bestehend aus dem reetgedeckten Hauptgebäude Rahlstedter Dorfplatz 12, dem Altenteilerhaus Rahlstedter Dorfplatz 10, den Knicks, die die alten Grundstücksgrenzen markieren, der Hofmauer mit Zufahrt, der Findlingspflasterung, dem Hausgarten sowie der Lindenreihe vor dem Bauernhaus Rahlstedter Dorfplatz 12.

Stapelfelder Straße 28 (Teilflächen Flurstücke 1507 und 1508):

Gesamtanlage, bestehend aus dem Wohngebäude Stapelfelder Straße 28 mit angebautem Stalltrakt, dem zugehörigen Hausgarten, der Einfriedigung zur Stapelfelder Straße und zum Rahlstedter Dorfplatz sowie der gepflasterten Hofeinfahrt. Die Anlage wurde im Jahre 2000 restauriert. Die Grenzen der Eintragung in die Denkmalschutzliste von 1985 sind übernommen.

Im Jahre 1992 ist auf dem südlichen Teil des Grundstücks am Rahlstedter Dorfplatz eine Reihenanlage mit 6 Einheiten in Anlehnung an die sternförmige Grundstruktur der Höfe am Rahlstedter Dorfplatz errichtet worden. Das Grundstück wurde mit der Belegenheit zum Rahlstedter Dorfplatz 2 a-f (Flurstück 1508) abgetrennt.

Die Umgrenzungen der Gesamtanlagen sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden.

5.5 Erhaltungsbereich

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereichs wird die gemäß § 39 h des Bundesbaugesetzes erlassene Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen am Rahlstedter Dorfplatz vom 8. Juli 1985 (HmbGVBl. S. 173) aufgehoben und ein

Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs festgesetzt.

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder 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).

Die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen am Rahlstedter Dorfplatz vom 8. Juli 1985 (HmbGVBl. S. 173) wird aufgehoben (vgl. § 4).

Der überwiegende Teil des Wohngebiets am Rahlstedter Dorfplatz bzw. an der Stapelfelder Straße prägt das Stadtbild durch seinen Charakter als dörflicher Siedlungskern in der Form eines „Rundlings“. Wegen der Bedeutung und Wirkung des in Hamburg einzigartigen „Rundlings“ sollen die Häuser auf den Grundstücken Rahlstedter Dorfplatz 4, 6, 8, 10 und 12 sowie Stapelfelder Straße 28 a-d, und 30 erhalten bleiben. Das zu schützende Gebiet und seine unmittelbare Umgebung ist im Nordosten Hamburgs die einzige erhaltene Dorfanlage in der Form eines wendischen Rundlings auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg. Der Rahlstedter Dorfplatz und seine Umgebung als Dorfkern Neu-Rahlstedt zeichnen sich kulturlandschaftlich durch das erlebbare Ineinandergreifen von Siedlungs- und Flurstruktur als agrarisch geprägter Raum im Umland der Großstadt Hamburg aus und führen anschaulich typische Merkmale des durch die Industrialisierung verschärften Stadt / Land - Gegensatzes in seinem Anfangsstadium vor Augen. Als Zeugnis für die Jahrhunderte alte Geschichte bäuerlicher Kultur und Lebensweise und als wichtige Bereicherung für die städtebauliche Struktur und Gestaltung Hamburgs ist der Erhalt dieses Dorfkerns im Einzugsbereich der Großstadtlandschaft notwendig. Zugleich stellt die Rundlingsanlage mit den sie umgebenden Wiesen ein typisches Beispiel für die

durch die Verkoppelung („Flurbereinigung“) um 1800 verursachten und aufeinander bezogenen Landschafts- und Siedlungsstrukturen dar.

In dem zu schützenden Gebiet säumen neben einer einzelnen gründerzeitlichen Villa radial angeordnete Bauernhäuser in rotem Ziegel und mit reet- oder schindelgedeckten Satteldächern den Rahlstedter Dorfplatz. Diele mit Grootdör zeigen zum Platz hin; die Wohnbereiche sind zu den rückwärtigen Haus- und Obstgärten gerichtet. Die hufeisenförmige Rundlingsanlage wird wesentlich unterstützt durch die landschaftliche Einbindung in umgebendes Weideland und durch ein Waldgebiet, das die Rundung wieder aufnimmt.

Die gesamte zu schützende Anlage ist noch in den wesentlichen Bestandteilen erhalten. Dies gilt besonders für die charakteristische sternförmige Grundrissstruktur, den dörflichen Charakter der Gebäude und deren Fassaden und die immer noch agrarisch geprägte Umgebung. Der ursprüngliche Zusammenhang von Landschaft und bäuerlicher Architektur zeigt sich noch heute in Elementen wie den gepflasterten Hofzufahrten, Feldsteinmauern, bäuerlichen Einfriedigungen, Feldwegen und der nach dem Krieg 1870/71 als Friedensbaum gepflanzten Kastanie.

Die Erhaltenswürdigkeit des Gebietes wurde bereits durch den Milieuschutzbericht der damaligen Baubehörde – Landesplanungsamt von 1985 und die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen am Rahlstedter Dorfplatz vom 8. Juli 1985 bestätigt und gesichert. Die Verordnung beinhaltet den Bereich des Rundlings, den Wiesenhof und die nordwestlich angrenzenden Freiflächen. Auf Grund der notwendigen Erweiterung der Schule Neurahlstedt sowie für die Bereitstellung von Grundstücken für den Bau von Reihenhäusern und den geplanten Kinderbauernhof mit dem Wirtschafts- und Informationsgebäude sind diese bisherigen Freiflächen im westlichen Bereich eingeschränkt worden. Durch die Festsetzung der Weideflächen sowie der Freiflächen für die Schule wird die Grundstruktur der sternförmigen Hofanlagen mit den angrenzenden Weideflächen nicht beeinträchtigt und langfristig in ihrem Bestand gesichert. Die bisherige Beziehung der Freiflächen zur Stapelfelder Straße soll über den Zugang zum Kinderbauernhof / Schulgarten, die private Grünfläche und die Erhaltung der vorhandenen Einzelbäume an der Stapelfelder Straße sowie die Nord-Süd-Ausrichtung der angrenzenden Reihenhausezeilen in den Grundzügen beibehalten werden.

5.6 Gestalterische Anforderungen

Im reinen Wohngebiet sind zusammengehörige Gebäudegruppen jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie in einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten. Kellerersatzräume und Schuppen sind in einer einheitlichen auf die Wohngebäude abgestimmten Form- und Farbgebung auszuführen (vgl. § 2 Nummer 3).

Diese Festsetzungen gewährleisten ein aufeinander abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild innerhalb des Reihenhaus-Wohnquartiers.

Im Erhaltungsbereich sind Drempele auf maximal 60 cm begrenzt. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf nicht höher als 80 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen (vgl. § 2 Nummer 4).

Mit diesen Festsetzungen soll die besondere Charakteristik der Bebauung im Erhaltungsbereich des historischen Rundlings am Rahlstedter Dorfplatz in wesentlichen Merkmalen, wie niedrige Sockel- und Drempelehöhen, erhalten bleiben.

In den als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten sollen Flachdächer und Staffelgeschosse nicht ausgeführt werden, um die Entstehung von untypischen Baukörperformen zu verhindern. Einfriedigungen an Straßen sollen möglichst als Hecke bzw. Zaun aus Gitterstabwerk ausgeführt werden, da hierbei am ehesten der Wert der Freiraumqualität des Straßenbildes durch Vorgärten erhalten bleibt. Von einer Festsetzung einer bestimmten Einfriedigungsart wird abgesehen, da die vorhandenen Einfriedigungen nicht einheitlich sind.

5.7 Stellplätze / Tiefgaragen

Im reinen Wohngebiet werden die notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage zwischen den beiden westlichen Reihenhauszeilen untergebracht. Der private befahrbare Wohnhof parallel zur Stapelfelder Straße sichert die innere Erschließung und ermöglicht zusätzliche Besucherstellplätze für die Wohnbebauung. Die Zu- und Abfahrt zur Tiefgarage erfolgt über die Stapelfelder Straße, um die Wohnruhe innerhalb der Reihenhaus-Bebauung zu fördern. Die Überfahrt zur Stapelfelder Straße befindet sich neben der Zufahrt zum geplanten Kinderbauernhof / Schulgarten. Damit wird die Anzahl der Überfahrten reduziert und der Verkehrsfluß in der Nähe der Kreuzung zur Sieker Landstraße nicht behindert.

5.8 Straßenverkehrsflächen

Die Stapelfelder Straße ist eine Hauptverkehrsstraße und hat die Funktion einer überörtlichen Sammel- und Verbindungsstraße. Die Ausweisung der Straßenverkehrsfläche wird entsprechend dem bestehenden Planungsrecht im Bebauungsplan Rahlstedt 8 übernommen bzw. so geändert, dass nunmehr ein Straßenquerschnitt von 20 m statt bisher 32 m gesichert ist. Im Plangebiet wird nördlich der bestehenden Einzelhausbebauung und der Bebauung am Rahlstedter Dorfplatz die Straßenverkehrsfläche der Stapelfelder Straße deshalb nur um etwa 2 m nach Süden verbreitert. Diese Verbreiterung wird für eine zweistreifige Fahrbahn mit ausreichend breiten beidseitigen Nebenflächen mit Park- und Baumstreifen sowie Geh- und Radwegen benötigt.

Der vorhandene Kreuzungsbereich zur Sieker Landstraße ist ausreichend dimensioniert. Deshalb kann die bisherige Straßenerweiterungsfläche aufgegeben und die vorhandene südliche Nutzungsgrenze der Stapelfelder Straße an der bestehenden Baumreihe bis zur Einmündung der Rahlstedter Straße weitergeführt werden.

Für die Sicherung des Schulweges zur Schule Neurahlstedt wird im Bereich der Stichstraße der Rahlstedter Straße der Fußweg auf der Ostseite um 1 m verbreitert. Dadurch steht für die Kinder aus dem separat gelegenen Grundschulbereich nördlich der Stapelfelder Straße 7 auf dem Weg zu den Schulräumen in der Schule Neurahlstedt eine breitere Wegeverbindung zur Verfügung. Die Zu- und Abfahrt zum östlich angrenzenden Wohngebiet erfolgt zusammen mit der Zu- und Abfahrt zur Gemeinbedarfsfläche über die Stapelfelder Straße, so dass sich auf dem verbreiterten Fußweg an der Rahlstedter Straße keine Überfahrten ergeben. Aus diesem Grunde sind auf der Ostseite der Rahlstedter Straße Gehwegüberfahrten ausgeschlossen und der Anschluss der Grundstücke an der Stapelfelder Straße festgesetzt. Damit wird ein weiterer Beitrag zur Sicherung des Schulweges geleistet.

Die gemeinsame Zu- und Abfahrt an der Stapelfelder Straße hat eine Fahrbahnbreite von 6 m und seitliche Fußwege von 1,5 m. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt jeweils zur Hälfte mit 4,5 m zum reinen Wohngebiet und mit 4,5 m zur gemeinbedarfsfläche.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen bleiben unverändert und werden im Bestand übernommen. Dies gilt insbesondere für den Rahlstedter Dorfplatz und den Klettenstieg, die innerhalb des Erhaltungsbereichs das ursprüngliche Erschei-

nungsbild und den dörflichen Charakter der historischen Dorfanlage wesentlich mitbestimmen.

5.9 Grünflächen

5.9.1 Öffentliche Grünflächen-Weidefläche

Zwischen dem Kinderbauernhof / Schulgarten und dem allgemeinen Wohngebiet am Rahlstedter Dorfplatz ist auf einem Teilbereich der vorhandenen Freiflächen Weidefläche für die Kleintiere vom Kinderbauernhof oder unabhängig davon für Tierhaltung festgesetzt. Zudem kann der historisch um den „Rundling“ entwickelte Freiraum erhalten werden. Gleichzeitig wird die vorhandene naturräumliche Beziehung zwischen den Flächen für die Landwirtschaft im Bereich des „Wiesenhofs“ im Süden des Rahlstedter Dorfplatzes gesichert.

5.9.2 Private Grünflächen

Im Eckbereich der Stapelfelder Straße und der Rahlstedter Straße wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzwall Höhe 5 m festgesetzt. Es handelt sich um einen etwa 7- 8 m breiten Grundstücksstreifen, der sich durch die Reduzierung der Straßenverkehrsfläche im Kreuzungsbereich der Stapelfelder Straße ergibt. Durch die Festsetzung einer Grünfläche kann die vorhandene Grünsilhouette in diesem Bereich bestehen bleiben. Auf der Fläche befindet sich eine Baumreihe, die erhalten werden soll. Zum Schutz des angrenzenden Wohngebiets ist zusätzlich ein Lärmschutzwall festgesetzt. Er verläuft südlich der erhaltenswerten Baumreihe und gewährleistet durch die umweltfreundliche und naturnah gestaltete Konstruktion aus pyramidenförmig gestapelten Erdkörben eine landschaftsgerechte Einbindung in die städtebauliche Situation.

5.10 Flächen für die Landwirtschaft

Die vorhandenen Weideflächen südlich der Hofanlagen am Rahlstedter Dorfplatz werden nach wie vor landwirtschaftlich genutzt. Aus diesem Grund werden die Wiesen als Flächen für die Landwirtschaft festgesetzt. Die Freiflächen - mit der historischen Flurbezeichnung „Wiesenhof“ - befinden sich aufgrund der kulturell-landschaftlich gewachsenen Verbindung zum Dorfkern innerhalb des festgesetzten Erhaltungsbereichs. Damit wird das erlebbare Ineinandergreifen von Siedlungs- und Flurstruktur als agrarisch geprägter Landschaftsraum gesichert.

Die Tierhaltung auf dem Wiesenhof ist Bestandteil der Wiesennutzung seit Beginn der Besiedlung. Aufgrund der Weitläufigkeit der Wiesen ist mit Auswirkungen auf die Wohnbebauung nicht zu rechnen.

5.11 Wald

Der vorhandene Wald westlich und südlich der Schulfläche wird im Bestand erhalten und als Wald ausgewiesen. Es handelt sich um den nordwestlichen Abschluss des innerstädtischen Waldes „Am Wehlbrook“, der den „Wiesenhof“ im Süden umschließt und sich nach Osten bis zum Großlohering erstreckt.

5.12 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf der Stapelfelder Straße mit Lärmemissionen belastet.

Aufgrund der 2001 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung ist festgestellt worden, dass im Bereich der Reihenhausbebauung im reinen Wohngebiet aktive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Aus diesem Grund ist auf der privaten Grünfläche ein begrünter Schutzwall festgesetzt worden. Diese insgesamt etwa 5 m hohe Lärmschutzanlage verläuft südlich der erhaltenswerten Baumreihe und gewährleistet durch die naturnah gestaltete Konstruktion aus pyramidenförmig gestapelten Erdkörben eine landschaftsgerechte Einbindung in die städtebauliche Situation.

Die Stellung der Reihenhäuser gewährleistet, dass der Wert des Orientierungsrahmens für Wohngebiete von 49 dB(A) nachts als Außenpegel vor Außenwänden eingehalten wird. Im Hinblick auf die Lärmbelastung an den lärmabgewandten Seiten zur Stapelfelder Straße sind jeweils parallel zur Straße Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen.

Da im allgemeinen Wohngebiet auf Grund der fehlenden Flächenverfügbarkeit aktive Lärmschutzmaßnahmen ausscheiden, wird daher in § 2 Nummer 2 bestimmt, dass in dem reinen und den allgemeinen Wohngebieten entlang der Stapelfelder Straße in einer Tiefe von 60 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. 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.

5.13 Geruchsemissionen

Aufgrund der 2001 durchgeführten geruchstechnischen Untersuchungen ist festgestellt worden, dass aktive Schutzmaßnahmen am Kinderbauernhof aufgrund der geringen Anzahl der Tiere nicht erforderlich sind. Es sollen auf der Grundlage des GEWOS-Gutachtens von 1996 Kleintiere und Ponys untergebracht werden. Die festgesetzte Lage des Wirtschaftsgebäudes im südlichen Teil der Fläche für den Kinderbauernhof sowie die rückwärtige Anordnung der Freigehege und der Tiermistanlagen gewährleisten, dass sich die Emissionsquellen in Bereichen befinden, die soweit wie möglich von den betroffenen Wohnnutzungen entfernt angeordnet sind.

In § 2 Nummer 5 wird daher bestimmt, dass auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kinderbauernhof“ die Freigehege und die Ablagerung von Tiermist nur auf der südlichen und südöstlichen Seite des Betriebsgebäudes anzuordnen sind.

5.14 Oberflächenentwässerung

Das städtebauliche Konzept sieht für das reine Wohngebiet, für den Kinderbauernhof sowie die Schulfläche ein oberflächennahes Entwässerungssystem aus Mulden, Rinnen und Gräben mit einem naturnah zu gestaltenden Rückhaltebecken vor. Ziel dieses Konzeptes ist es, das Niederschlagswasser möglichst im unmittelbaren Einzugsbereich zu belassen. Über das vorgesehene Entwässerungssystem und das geplante Rückhaltebecken wird das Oberflächenwasser vorgereinigt und gedrosselt. Das geplante Rückhaltebecken schließt gleichzeitig Flächen des Kinderbauernhofs ein, so dass sich ein Teich ergibt, der vom Kinderbauernhof / Schulgarten mit genutzt werden kann. Über einen Graben nördlich und östlich der Schule wird das Oberflächenwasser an den vorhandenen Graben am Klettenstieg abgeführt. Der Flächenbedarf für das oberflächennahe Entwässerungssystem ist im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkung in einer Breite von 4 m dargestellt. Grundstücke, die keine Belegenheit an dem vorgesehenen Oberflächenentwässerungssystem haben, sind über oberflächennahe Entwässerungselemente an die Gräben anzuschließen.

Der Ausbau und der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen werden in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren bestimmt.

Die Gräben und das Rückhaltebecken sollen in ingenieur-biologischer Bauweise so gestaltet werden, dass sie der Vorreinigung, Rückhaltung und Verdunstung des Oberflächenwasserabflusses und der Bereitstellung von Lebensräumen für die Pflanzen- und Tierwelt dienen. Diese Ausgestaltung trägt dazu bei, die Auswirkungen der vorgesehenen Erschließungsbaumaßnahmen auf den Naturhaushalt zu mindern.

5.15 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.15.1 Baum- und Landschaftsschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Für die zu erhaltenen Bäume an der Stapelfelder Straße sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter einer geschlossenen Baumreihe erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 13).

Mit dieser Festsetzung soll die vorhandene Baumreihe südlich des Kreuzungsbereichs gesichert und die prägende Wirkung für das Stadtbild erhalten werden.

Im Zufahrtbereich zum Rahlstedter Dorfplatz befindet sich eine alte Kastanie, die den historischen Charakter des Dorfplatzes prägt. Aus diesem Grund ist die Erhaltung als Einzelbaum festgesetzt.

Fast das gesamte Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz. Daher bestimmt § 3, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans für die Straßenverkehrsflächen, Wohngebiete und Gemeinbedarfsflächen sowie für die Grünfläche (Schutzwahl) die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 30. August 2005 (HmbGVBl. S. 373), aufgehoben wird, da die genannten Nutzungen dieser Flächen mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar sind. Der kulturhistorisch wertvolle Rundling um den Rahlstedter Dorfplatz, die Flächen für die Landwirtschaft und die Weidefläche, die grüne Wegeverbindung Klettenstieg und die

Waldfläche verbleiben weiterhin im Landschaftsschutzgebiet, die Landschaftsschutzverordnung wurde insoweit nachrichtlich übernommen (Anlage 1).

5.15.2 Begrünungsmaßnahmen

An der Nordgrenze der Fläche für den Kinderbauernhof / Schulgarten und der Weidefläche werden zum bestehenden Wohngebiet an der Stapelfelder Straße Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Tiefe von 4 m festgesetzt. Im Zufahrtbereich zur Gemeinbedarfsfläche an der Stapelfelder Straße ist die Tiefe auf 2 m begrenzt. Im reinen Wohngebiet ist an der Ostseite zur Gemeinbedarfsfläche ein Anpflanzgebiet in einer Tiefe von 2 m ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen soll ein natürlicher Sichtschutz und eine landschaftsbezogene Abgrenzung zum Kinderbauernhof / Schulgarten geschaffen werden.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

In den Baugebieten ist für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7).

In den Wohngebieten sind mindestens 15 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 12).

Diese Festsetzungen sind notwendig, damit die Anpflanzungen sowohl für den Biotop- und Artenschutz als auch zur Prägung des typischen Landschaftsbildes in den Baugebieten gesichert werden. Für die Anpflanzungen von Bäumen sind Mindestgrößen festgesetzt, die sicherstellen sollen, dass bereits wenige Jahre nach der Pflanzung das gewünschte Erscheinungsbild und die angestrebten Funktionen der Pflanzungen für den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild erreicht werden. Diese Pflanzgebote berücksichtigen die geplanten Grundstücksgrößen und sollen entsprechend dem für Rahlstedt typischen, relativ hohen Grünanteil der bereits vorhandenen, angrenzenden Siedlungsbereiche ei-

ne standortgerechte, ausreichende und zügige Durchgrünung des neuen Wohngebiets sicherstellen und dauerhaft gewährleisten.

Die Regelung zur Mindestgröße der Vegetationsflächen und der Bäume wurde getroffen, um insbesondere im Bereich von versiegelten Flächen verträgliche Standortbedingungen für die Anpflanzung zu sichern.

Als großkronig gelten solche Bäume, die bei normalem Wachstum einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m erreichen. Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung der Wohngebiete sichergestellt.

Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume schützt sie vor Beeinträchtigungen der Wurzelräume und dient damit der dauerhaften Erhaltung.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11).

Die auf ebenerdigen Stellplatzanlagen vorgeschriebene Pflanzung von großkronigen Bäumen ist aus gestalterischen, klimatischen und luft-hygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte eine extreme Aufheizung der befestigten Fläche im Sommer und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Garagenwände und Pergolen auf Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen sowie Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Das Plangebiet wird durch den starken Bezug zur historisch gewachsenen freien Kulturlandschaft bestimmt. Aus diesem Grund sollen in den neuen und bestehenden Wohngebieten bei neuerrichteten Garagen und Carports Wand- und Dachbegrünungen vorgenommen werden. Damit kann gleichzeitig das ökologisch wichtige Grünvolumen erhöht werden.

Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14).

Durch Unterbauung von Grundstücksteilen mit Tiefgaragen werden die Bodenfunktionen und die Möglichkeiten der Begrünung und Bepflanzung eingeschränkt. Die Festsetzung einer Mindestdeckung mit durchwurzelbarem Substrat dient der Minderung dieser Beeinträchtigungen. Hiermit wird erreicht, dass die Tiefgaragen auch mit höher wachsenden Sträuchern, Stauden und Bäumen

begrünt werden können. Die geforderte Mindeststärke des Substrataufbaus sichert auch über eine längere Trockenperiode die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung.

5.15.3 Schutz des Bodens und des Wassers

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Diese Festsetzung dient dazu, den wertvollen Baumbestand zu erhalten und nicht durch Grundwasserabsenkungen infolge der Baumaßnahmen zu beeinträchtigen. Kurzzeitige Grundwasserabsenkungen während der Bauphase müssen durch ausreichende Bewässerung des Baumbestandes ausgeglichen werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8).

Durch diese Festsetzung soll gesichert werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes verbleibt und dem Wasserhaushalt zur Verfügung steht. Die zu erwartende Versiegelung, die sich durch die zusätzliche Bebauung ergeben kann, soll damit auf ein ökologisch vertretbares Maß reduziert werden. Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind dabei wegen der intensiven Befahrbarkeit ausgenommen.

5.15.4 Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für Ausgleichsmaßnahmen wird dem reinen Wohngebiet das außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindliche Flurstück 6383 (Stellau) der Gemarkung Alt-Rahlstedt zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 15). Die verbleibenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Reinen Wohngebiet durch den Neubau von Reihenhäusern werden außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden durch Maßnahmen zur Renaturierung der Stellau im Bereich des Freibades Rahlstedt, ca. 1000 m südöstlich des Plangebietes. Hier war auf dem Flurstück 6383 der Gemarkung Altrahlstedt in den 60er Jahren ein etwa 140 m langer Flussabschnitt verrohrt worden. Die Öffnung des Gewässers bewirkt eine Verbesserung der Gewässerökologie über diesen Abschnitt hinaus (Anlage 2). Diese Maßnahme wird von der Stadt Hamburg durchgeführt; die

Höhe der durch den Vorhabenträger zu erstattenden Kosten ist in einem städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auf den mit (Z 1) bezeichneten Gemeinbedarfs- (Schule) sowie Weideflächen ist die Herkules-Staude zu beseitigen (vgl. § 2 Nummer 16).

Die Flächen sind ehemalige Versuchsflächen des Garten- und Landschaftsbaus und großflächig im Bodenaufbau gestört. Es finden sich hier Bodenlager und kleinflächige Versiegelungen mit verschiedenen Bodenbelägen, die aufzunehmen sind. Als Problem ist der flächendeckende Bewuchs mit der Herkules-Staude, auch Riesen-Bärenklau genannt, zu sehen, die sich erfolgreich über Samen vermehrt und eine Nutzung des Geländes in vielfacher Hinsicht nicht zulässt. Da diese Pflanze durch ihr Gift zudem beim Menschen zu schweren Verletzungen führen kann, ist die Bekämpfung ihrer Ausbreitung ein übergeordnetes Ziel der Landschaftspflege. Zur Pflege und Entwicklung des Bodens ist daher die Sanierung der betroffenen Flächen, bei der auch das Samenreservoir im Boden durch besondere Maßnahmen unschädlich gemacht werden muss, und die Herichtung dieser Flächen als Grünland erforderlich. Die Maßnahme wird der Fläche für den Gemeinbedarf (Schule) zugeordnet.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Bebauung des westlichen Teils der ehemaligen Freiflächen zwischen dem Rahlstedter Dorfplatz und der Rahlstedter Straße mit Schulgebäuden, Reihenhäusern und Kinderbauernhof wird erheblich in die historisch gewachsene Kulturlandschaft um die „Dorfanlage“ eingegriffen. Durch die festgesetzten Weideflächen und Flächen für die Landwirtschaft können jedoch die wesentlichen Elemente der Flurstruktur um die „Dorfanlage“ in den Grundzügen erhalten bleiben. Gleichzeitig wird die vorhandene naturräumliche Beziehung zwischen dem Wiesenhof im Süden des Rahlstedter Dorfplatzes und der Stapelfelder Straße, die bisher durch die Brachfläche eingeschränkt war, wiederhergestellt.

Wegebeziehungen werden nicht beeinträchtigt. Der vorhandene Weg im Zuge des Klettenstiogs wird im Bestand als öffentliche Verkehrsfläche erhalten. Der vorhandene Wald westlich und südlich der Schulfläche wird im Bestand gesichert und als Wald ausgewiesen.

Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind in Baugebieten nicht vermeidbar. Der Boden wird in Bereichen von Bebauung und Ver-

siegelung vernichtet und denaturiert und damit seine Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen zerstört. Gewachsene Vegetationsbestände und Gehölze werden entfernt und verlieren ihre Lebensraumfunktion für die Tierwelt. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festsetzung weitgehend wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen von Stellplatzanlagen und Zufahrten sowie durch die Festsetzungen zur Begrünung von Baugebieten. Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten auf der Fläche für Gemeinbedarf (Schule) wird durch die Sanierung der mit Bärenklau befallenen Flächen nördlich vom Klettenstieg ausgeglichen.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen durch den Neubau von Reihenhäusern im reinen Wohngebiet werden außerhalb des Plangebiets durch die anteilige Öffnung der Stellau fast vollständig ausgeglichen. Durch die Ausweisung zusätzlicher Schulflächen kann die notwendige Schulerweiterung aufgrund von wachsenden Schülerzahlen gewährleistet werden. Mit den Reihenhäusern wird aufgrund der großen Nachfrage gartenbezogenes Wohnen in der Großstadt ermöglicht. Der Kinderbauernhof / Schulgarten bietet Stadtkindern ohne eigenen Garten die Gelegenheit, unter pädagogischer Aufsicht einen direkten Kontakt zur Natur wahrzunehmen. Dies gilt insbesondere für die nahegelegene Siedlung Großlohe - als Gebiet der sozialen Stadtentwicklung.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Teilbebauungsplan TB 1153 vom 20. Juni 1961 (HmbGVBl. S. 216) und
- Bebauungsplan Rahlstedt 8 vom 9. Februar 1965 (HmbGVBl. S. 25).

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), in Verbindung mit § 48 des

Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

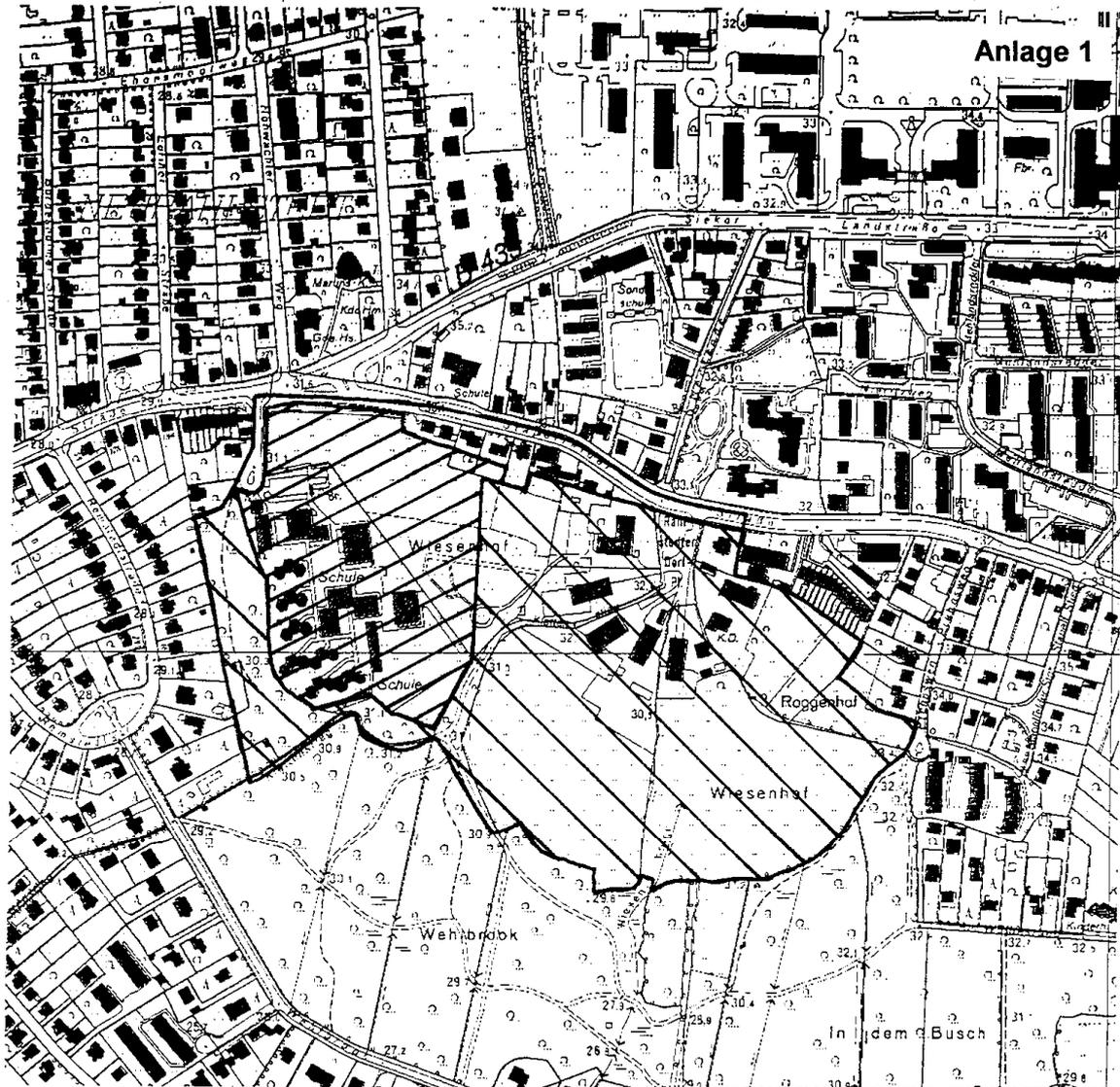
9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 168.900 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11.330 m² benötigt. Auf Flächen für den Gemeinbedarf entfallen etwa 39.180 m² (Schule etwa 35.220 m², davon neu etwa 8.410 m², Kinderbauernhof neu etwa 3.960 m²), auf öffentliche Grünflächen (Weideflächen) neu etwa 6.260 m² und auf Wald etwa 12.980 m².

9.2 Kostenangaben

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen etwa 600 m² für den Straßenbau im Zuge der Erweiterung der Stapelfelder Straße erworben werden. Die zusätzlichen Flächen für den Gemeinbedarf „Schule“ und „Kinderbauernhof“ sowie die öffentliche Grünfläche (Weidefläche) und die Straßenerweiterung an der Rahlstedter Straße werden im Rahmen eines Übereignungsvertrags der Freien und Hansestadt Hamburg unentgeltlich zur Verfügung gestellt.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau, die Herrichtung der Gemeinbedarfsflächen, Ausgleichsmaßnahmen und die Herrichtung der Oberflächenentwässerung.



Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 115

-- Landschaftsschutz --

M 1:5000

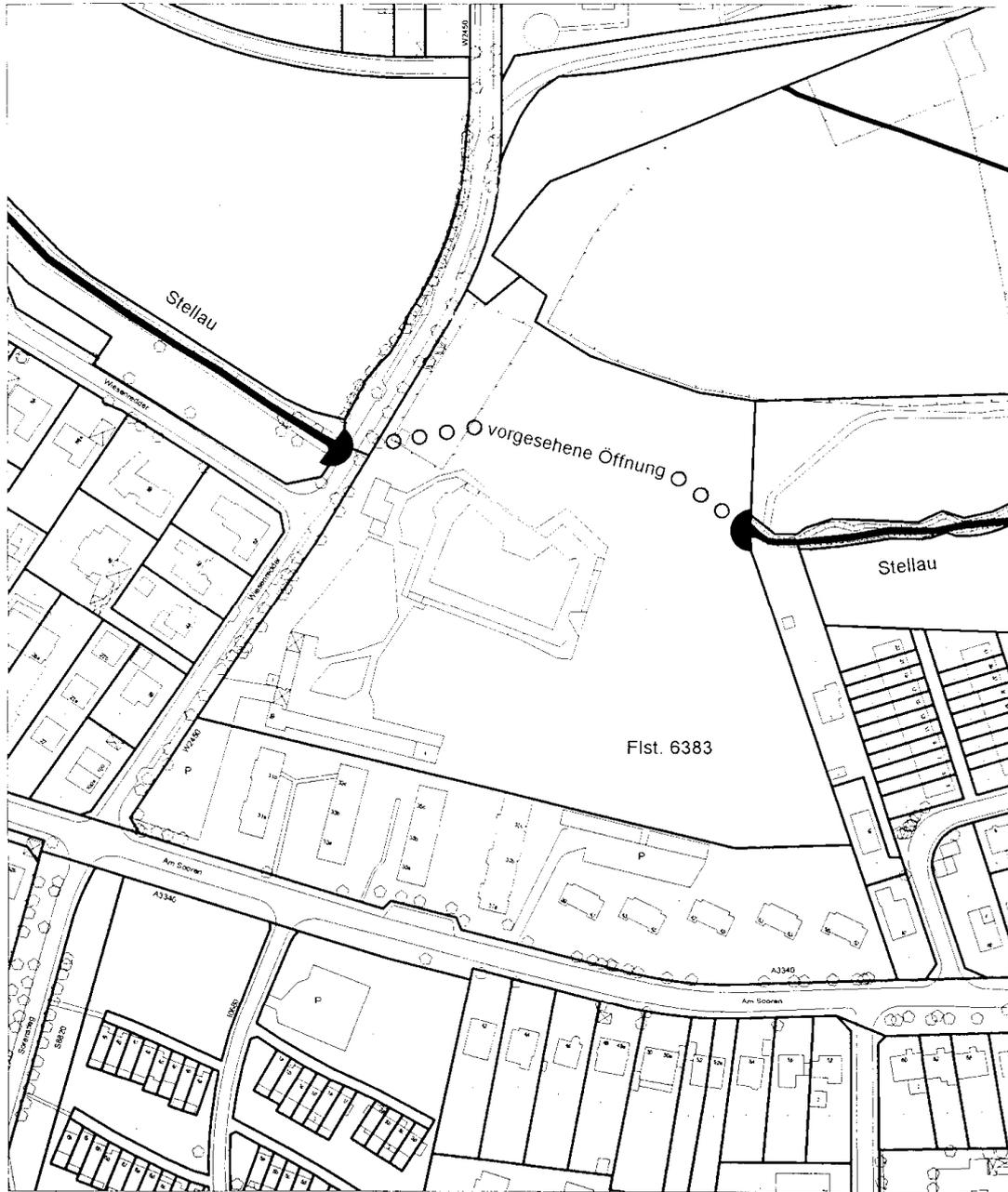


vorgesehene Aufhebung Landschaftsschutz



im Landschaftsschutz verbleibende Fläche

Flurstück 6383 (Freibad) zur Öffnung der verrohrten Stellau



MASSSTAB 1 : 2.000

