

Archiv

I

7. 1. 1975

Der Bebauungsplan Rahlstedt 29 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 15. Februar 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 215) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans vorwiegend als Wohnbauflächen dar. Im geringem Umfang sind Grünflächen gekennzeichnet; ein Freibad ist durch ein Symbol kenntlich gemacht.

III

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern älterer und neuerer Art bebaut. Am Immenseeweg / Waldwinkel befinden sich eingeschossige Reihenhäuser, östlich der Straße Am Ohlendorffturm und nördlich der Straße Am Sooren ist je eine Gruppe von zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenform vorhanden. Außerdem befinden sich im Kreuzungsbereich der Straßen Am Ohlendorffturm / Am Sooren einige Läden für den täglichen Bedarf, sowie ein Spezialgeschäft für Teppichböden, auf dem Flurstück 2390 nördlich der Straße Am Hegen ein feinmechanischer gewerblicher Betrieb und am Wiesenredder ein Freibad.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um eine geordnete bauliche Entwicklung zu gewährleisten sowie Gemeinbedarfs-, Grün- und Verkehrsflächen zu sichern.

Ausgehend von der vorhandenen Bebauung ist für das Bauland überwiegend reines Wohngebiet festgesetzt, in dem ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die abweichenden Ausweisungen bezüglich der Bauweise berücksichtigen den jeweiligen Bestand. Unter Beachtung der vorhandenen gewerblichen Betriebe ist mit gewissen Abrundungen allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um ein

Verbleiben dieser Betriebe zu gewährleisten. Die durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen sind in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen festgesetzt. Mit der Ausweisung für die Flurstücke 2022 bis 2024 nördlich der Straße Am Sooren soll die Entwicklung einer großzügigen baulichen Konzeption ermöglicht werden; die östlich benachbarten Flurstücke wurden unter Berücksichtigung ihrer Bebauung in die Flächenausweisung einbezogen. Die Reihenhausbebauung beiderseits der Straßen Immenseeweg und Waldwinkel wurde im Bestand übernommen. Durch die eingeschossige Erweiterung an der Südseite der Reihenhäuser soll ein Ausbau im Erdgeschoß ermöglicht werden. Die Festsetzung der Dachneigung von maximal sechs Grad für die eingeschossigen Erweiterungsmöglichkeiten der Reihenhäuser erfolgte im Sinne einer einheitlichen Gestaltung und um Beeinträchtigungen des Obergeschosses zu vermeiden.

Im Zuge der Planaufstellung wurde für die Reihenhaussiedlung eine ausreichende Zahl von Stellplätzen an der Straße Am Sooren bzw. an der neuen Erschließungsstraße westlich der Siedlung vorgesehen.

Die nördlich der Straße Am Hegen ausgewiesene Fläche für Gemeinbedarf soll für eine Altenheim einrichtung gesichert werden. Diese soll durch eine Organisation der Freien Wohlfahrtspflege geschaffen werden. Für die Gemeinbedarfsfläche, die aus den Flurstücken 3271, 2385 und 3272 gebildet wird, wurde eine Mindestgrundstücksgröße festgesetzt, um hier eine zusammenhängende Bebauung zu gewährleisten.

Das vorhandene Freibad östlich der Straße Wiesenredder ist als Badeplatz gekennzeichnet. Im Zusammenhang mit dem Stellaugrünzug ist an der Nordgrenze des Plangebiets entlang der Stellau ein öffentlicher Grünstreifen ausgewiesen, der die für die Wasserwirtschaft erforderlichen Flächen einschließt. Diese bestehen aus Bachbett, Böschungen, Schutzstreifen und öffentlich zugänglichem Arbeitsweg. Die vorhandenen Grünflächen nördlich der Straße Am Hegen, die einen Fußweg zum Freibad einschließen, sind berücksichtigt.

Die Straße Am Sooren ist als Wohnsammelstraße und Verbindung zum Ortskern Rahlstedt mit dem erforderlichen Querschnitt - zwei Fahrspuren, teilweise Parkbuchten, beiderseitigen Schutzstreifen, Rad- und Gehwegen - unter Berücksichtigung der gegebenen Situation fest-

gesetzt worden. Der Wiesenredder sowie die Verlängerung der Buchwaldstraße erhalten Breiten von 12,0 m. Im östlichen Teil der verlängerten Buchwaldstraße wurden öffentliche Stellplätze ausgewiesen. Von der Straße Am Sooren ausgehend ist eine Erschließungsstraße vorgesehen, von der nach Westen eine Stichstraße zur Erschließung des Blockinnern abzweigt. Die 17,5 m breite Erschließungsstraße enthält einen vorhandenen Knick, einen Fußweg mit Grünstreifen, zwei Fahrbahnen und einen östlichen Fußweg, die 12,0 m breite Stichstraße zwei Fahrbahnen und Gehweg sowie eine Parkbucht für Längsaufstellung. Das von der Stichstraße ausgehende Leitungsrecht dient der Sicherung einer für das Erschließungsgebiet notwendigen Entsorgungsleitung, die der auf dem Flurstück 2866 vorhandenen Abwasserleitung angeschlossen werden soll. Alle übrigen Straßen sind weitgehend in den vorhandenen Breiten ausgewiesen. Soweit erforderlich, wurden sie mit den notwendigen Eckabschrägungen versehen.

Im Landschaftsschutzgebiet 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).

IV

Das Plangebiet ist etwa 316 250 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 46 100 qm (davon neu etwa 11 650 qm) und für öffentliche Grünflächen etwa 32 900 qm (davon neu etwa 10 400 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen und Grünflächen - benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der neuen Grünflächen entstehen.

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 29-Änderung

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.2.2	Kampfmittelverdacht	3
3.2.3	Baumschutz	3
3.2.4	Besonders geschützte Biotope	3
3.3	Angaben zum Bestand	3
4	Umweltbericht	4
4.1	Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativenprüfung	4
4.1.1	Gesetzliche Grundlage und Ziel des Umweltberichts	4
4.1.2	Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion	4
4.1.3	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens	4
4.1.4	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums	4
4.1.5	Alternativenprüfung	4
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen	5
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit	5
4.2.2	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	5
4.2.3	Schutzgut Boden	5
4.2.4	Schutzgut Wasser	5
4.2.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	5
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	6
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	6
4.3	Überwachung (Monitoring)	6
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes	6
5	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Reine Wohngebiete	6
5.2	Straßenverkehrsflächen	6
5.3	Grünflächen	7
5.4	Kennzeichnungen	7
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	7
7	Maßnahmen zur Verwirklichung	8
8	Aufhebung bestehender Pläne	8
9	Flächen- und Kostenangaben	8

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W2/08 vom 12. November 2008 (Amtl. Anz. S. 2385) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Juni 2009 (Amtl. Anz. S. 1087) sowie vom 19. März 2010 (Amtl. Anz. S. 479) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Für die Flächen zwischen Buchwaldstraße und Am Sooren sieht der Bebauungsplan Rahlstedt 29 vom 7. Januar 1975 die Entwicklung einer großzügigen städtebaulichen Konzeption in Form einer Mehrfamilienhausbebauung vor. Die Erschließung der damals zur Bebauung anstehenden Flächen war u. a. durch eine Verlängerung der Buchwaldstraße in südöstliche Richtung bis zum Rahlstedter Freibad am Wiesenredder vorgesehen.

Anlässlich der Erschließungsplanung wurde von den Anliegern Widerspruch gegen einen durchgehenden Ausbau der Buchwaldstraße eingelegt und Maßnahmen zu Minimierung des Verkehrsaufkommens in dem Wohnquartier gefordert. Diesem Anliegen wurde dahingehend Rechnung getragen, dass die Erschließungsstraße unterbrochen und stattdessen mit zwei Kehren, die durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden sind, abgeschlossen wurde.

Die mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 29 in Form einer durchgehend befahrbaren Straßenverkehrsfläche festgesetzte Verkehrskonzeption gilt somit heute als überholt. Die Abweichung von der Planung stellt für die Anwohner eine Verbesserung gegenüber der dem Bebauungsplan zugrunde gelegten Planung dar.

Mit der Änderung des Bebauungsplans soll der tatsächliche Ausbauzustand als verkehrsberuhigende Maßnahme und damit die gegenüber dem geltenden Planrecht veränderte städtebauliche Zielsetzung als neuer Grundzug der Planung rechtlich gesichert 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 der Bebauungsplanänderung sowie die umgebenden Bereiche Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm und Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ und „Parkanlage“ mit dem Zusatz „Auenentwicklungsbereich“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans der Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung“ (Nr. 11a) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der am 7. Januar 1975 in Kraft getretene Bebauungsplan Rahlstedt 29 setzt im Veränderungsbereich eine durchgehende Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 12,0 m fest. Auf der Nordseite der Erschließungsstraße weitet sich die Straßenverkehrsfläche auf eine Breite von 18,0 m zur Anordnung öffentlicher Stellplätze auf. Nach dem geltenden Bebauungsplan wäre der betroffene Straßenabschnitt für alle Verkehrsarten uneingeschränkt und durchgängig befahrbar.

Die an die Straße angrenzenden Grundstücke sind als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt. Im Süden verläuft die Baugrenze in einem Abstand von 9,0 m straßenparallel, im Norden in einem Abstand von 6,0 m. Von der Aufweitung für öffentliche Stellplätze bis zum Wiesenredder grenzt nördlich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ an die Straßenverkehrsfläche.

3.2.2 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden.

3.2.3 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.4 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) besonders geschützten Biotope.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Quartier zwischen der Stellau und der Straße Am Sooren zeichnet sich durch eine reine Wohnnutzung in Form von eingeschossigen Einfamilienhäusern und zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Alters aus.

Nördlich der Stichstraße Wiesenredder schließt sich der Grünbereich der Stellau-Niederung mit Baumbestand an. Ein Teil (Flurstück 5644 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) ist als gemähte Rasenfläche angelegt.

Die Verbindung zwischen der Buchwaldstraße und der Stichstraße des Wiesenredders ist als ca. 3 m breiter Fuß- und Radweg mit wassergebundener Deckschicht ausgeführt, seitlich eingefasst durch Rasenflächen und Heckenpflanzungen. Zur Vermeidung einer Durchfahrt für den Kfz-Verkehr sind der Zugang von der Buchwaldstraße mit einem Holzpoller und der Weg mit einem Holzzaun auf der Südseite versehen. Die an die Wegeverbindung angrenzenden öffentlichen Flächen werden als Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke mitgenutzt.

Die Baumaßnahmen zur erstmaligen Herstellung der Erschließungsanlagen wurden von 1983 bis 1989 durchgeführt. Beiden Kehren sind mit einem Durchmesser von 17,5 m ausgebaut und entsprechen damit den verkehrlichen Erfordernissen. Am Kopf der Kehren sind jeweils öffentliche Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet.

Mit der Unterbrechung des Straßenzugs wurde eine direkte Verbindung zwischen dem Freibad Rahlstedt und der Rahlstedter Straße über die Buchwaldstraße unterbunden und dadurch das Verkehrsaufkommen für die angrenzenden Wohngebiete minimiert.

Südlich der Straße Wiesenredder (Stichstraße) befindet sich eine Netzstation. Des Weiteren befindet sich südlich und außerhalb des Geltungsbereichs eine weitere Netzstation, zu der Kabel von der Buchwaldstraße aus hinführen.

Zwischen den beiden Kehren verlaufen ein öffentliches Regenwassersiel DN 300, ein öffentliches Schmutzwassersiel DN 400 sowie eine Druckleitung DR 400, die dauerhaft für die Entwässerung benötigt werden. Des Weiteren befinden sich in der Fläche zwischen den Kehren Telekommunikationsanlagen.

4 Umweltbericht

4.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativenprüfung

4.1.1 Gesetzliche Grundlage und Ziel des Umweltberichts

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 8 HmbBNatSchAG sowie §§ 14, 15 und 17 BNatSchG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planrecht (Bebauungsplan Rahlstedt 29) bereits eine Versiegelung bzw. Bebauung der Flächen möglich ist.

4.1.2 Scoping-Termin und öffentliche Plandiskussion

Für das Bebauungsplanverfahren wurde nachträglich zur Grobabstimmung am 22. Oktober 2008 das Scoping im Anschreibeverfahren durchgeführt. Dabei erfolgt anhand der verfügbaren Unterlagen die Unterrichtung über die Ziele, Inhalte und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplans.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden lediglich der bestehende Ausbauzustand der Buchwaldstraße und des Wiesenredders (Stichstraße) planungsrechtlich gesichert. Die Umweltauswirkungen gegenüber dem bestehenden Planrecht werden als neutral bis positiv bewertet. Daher bestehen keine vertiefenden Untersuchungsbedarfe und es wurden für die Umweltprüfung keine detaillierten Untersuchungen durchgeführt.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms ist nicht erforderlich. Daher beschränkt sich die Umweltprüfung auf die Ebene der Bebauungsplanung.

Im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion am 1. Juli 2009 sind keine weitergehenden Untersuchungsbedarfe benannt worden.

4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans sind in Ziffer 2 und 5 näher beschrieben. Bedarfe an Grund und Boden ergeben sich aus Ziffer 9.

4.1.4 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums

Die allgemeinen Angaben zum Bestand innerhalb des Plangeltungsbereichs und im näheren Umfeld sind in Ziffer 3.3 der Begründung dargelegt.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wurde förmlich nicht festgelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die schutzgutbezogenen Betrachtungen einbezogen.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

4.1.5 Alternativenprüfung

Durch den Bebauungsplan Rahlstedt 29-Änderung werden ausschließlich bestandsorientierte Festsetzungen getroffen. Die Standortwahl ist somit nicht Gegenstand der Umweltprüfung. Aufgrund der Zielsetzung, die als Stichstraßen ausgeführten Straßen Buchwald-

straße und Wiesenredder (Stichstraße) planungsrechtlich zu sichern, kommt keine alternative Festsetzung in Betracht.

Bei einem plangemäßen durchgehenden Straßenausbau wären folgende Umweltveränderungen zu erwarten: Die Verkehrsbelastung und damit auch die Lärmbelastung würden aufgrund zusätzlich zu erwartender Durchgangsverkehre steigen. Die Versiegelung wäre höher und im Zusammenhang mit dem Straßenausbau wären die Rodung von Gehölzen und die Beseitigung sonstiger vegetationsbestandener Flächen notwendig. Die Umsetzung des bestehenden Planrechts würde eine Verschlechterung der Umweltsituation darstellen.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter, einschließlich der Wechselwirkungen

Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter-Katalog) erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands.

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter wird übergeordnet auf das gültige Landschaftsprogramm mit Arten- und Biotopschutzprogramm zurückgegriffen. Die verwendeten Methoden sowie Details zu den Ausführungen im Umweltbericht sind diesen Quellen zu entnehmen.

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Bestehende Belastungen für Menschen und die menschliche Gesundheit resultieren aus dem vorhandenen Verkehr. Durch den vom bestehenden Planrecht abweichenden Ausbau der Straßen in Form von Kehren wurde eine Verkehrsberuhigung erzielt, die sich positiv auf den Menschen und die menschliche Gesundheit auswirkt. Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation zu rechnen.

4.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Durch die Abweichung vom geltenden Planrecht wurde für das Schutzgut Tiere eine Verbesserung erzielt, da den Tieren im Bereich der Wegeverbindung ein Wechsel zwischen den Quartieren nördlich und südlich der Straßen Buchwaldstraße und Wiesenredder (Stichstraße) ohne Gefährdung durch Kraftfahrzeuge ermöglicht wird.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation für das Schutzgut Tiere und biologische Vielfalt zu rechnen.

4.2.3 Schutzgut Boden

Im Plangebiet besteht bereits ein hoher Versiegelungsgrad.

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

4.2.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Bereich erhöhter Grundwasserempfindlichkeit.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung sind keine negativen Auswirkungen gegenüber dem bisher geltendem Planrecht auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Im Plangebiet besteht bereits eine gewisse Grundbelastung für das Lokalklima und die Luft durch den vorhandenen Verkehr.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist keine Veränderung der Klima- und Luftsituation gegenüber dem bisher geltendem Planrecht zu rechnen.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Das Landschafts- bzw. Stadtbild des Plangebiets ist geprägt durch die Straßenzüge mit Stellplätzen, dem Straßenbegleitgrün, der zwischen den Kehren liegenden Gartenflächen sowie den nördlich angrenzenden Grünzug der Stellau.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist nicht mit einer Verschlechterung der Situation von Landschaft und Stadtbild zu rechnen.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung lässt sich keine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern ableiten.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung (Monitoring) erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung sind keine Auswirkungen der Planung auf die untersuchten Schutzgüter zu erwarten

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Reine Wohngebiete

Die für einen durchgehenden Straßenausbau der Buchwaldstraße bis zur Straße Wiesenredder benötigten Flächen zwischen den Kehren müssen aufgrund der beabsichtigten Planänderung nicht mehr in vollem Umfang vorgehalten werden. Bis auf einen 5,0 m breiten Streifen zur Aufnahme der Wegeverbindung (siehe Ziffer 5.2) werden die Flächen (Teile der Flurstücke 2043 und 2417 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) entsprechend ihrer faktischen Nutzungen als Gartenflächen als Reine Wohngebiete (WR) nach § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466, 479) festgesetzt. Damit wird die vorhandene Wohnruhe gesichert. Die Festsetzung entspricht dabei den Baugebietsfestsetzungen auf den angrenzenden Flächen (Flurstücke 5591, 5644, 5704 und 5705) im Bebauungsplan Rahlstedt 29.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch eine Baugrenze, die in einem Abstand von 9,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Buchwaldstraße und des Wiesenredders verläuft, festgesetzt. Hierdurch wird eine ausreichend große, für den Gebietscharakter typische unbebaute Vorgartenzone gesichert. Auf das bestehende Gebäude Wiesenredder 74 wird mit einer bestandorientierten Ausdehnung des Baufelds in nordöstliche Richtung reagiert.

Das Maß der Nutzung wird für das Reine Wohngebiet (WR) mit maximal zwei Vollgeschossen, offener Bauweise, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt, um gegenüber den Festsetzungen im angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 29 eine Einheitlichkeit zu schaffen.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Der östliche Bereich des an den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung angrenzenden Wohngebiets wird von der Straße Am Sooren über den Wiesenredder und die ab-

zweigende Stichstraße (ebenfalls Wiesenredder) erschlossen, der westliche Bereich von der Straße Am Sooren über den Buchwaldstieg und die Buchwaldstraße. Das mittlerweile überholte Erschließungskonzept sah die Buchwaldstraße als eine von der Rahlstedter Straße bis zum Freibadgelände am Wiesenredder durchgehende Verbindungsstraße vor.

Infolge einer gegenüber dem Bebauungsplan Rahlstedt 29 geänderten Erschließungsplanung und einer damit verbundenen Beschränkung der Verkehrsfunktion auf den notwendigen siedlungsbezogenen Verkehr wurden die Buchwaldstraße ab Buchwaldstieg und die vom Wiesenredder abzweigenden Straße als Stichstraßen mit Kehren hergestellt.

Die allgemeine Durchgängigkeit des Straßenzugs ist zur Erschließung des Wohngebiets nicht erforderlich. Vielmehr wird durch den entsprechenden Ausbau ein Durchgangsverkehr auf der Buchwaldstraße und dem Wiesenredder verhindert. Insgesamt führt dies zu einer Steigerung der Wohnqualität in diesem Bereich.

Die für die Erschließung des Wohngebiets festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden zur planungsrechtlichen Sicherung des tiefbautechnischen Ausbaustands auf die bisher im Bebauungsplan Rahlstedt 29 als nicht überbaubare Flächen der Reinen Wohngebiete (WR) festgesetzten Bereich der Kehren ausgedehnt. Dabei handelt es sich um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten der Flurstückszuschnitte in Verbindung mit den Eigentumsverhältnissen.

Die vorhandene Geh- und Radwegeverbindung zwischen den beiden Kehren wird planungsrechtlich gesichert und als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt. Um einen standardgerechten Ausbau zu ermöglichen wird diese in einer Breite von 5,00 m über den Bestand hinaus festgesetzt. Dies ermöglicht innerhalb der Straßenverkehrsfläche die Anlage eines Gehwegs mit einer Breite von mindestens 2,00 m und eines Zweirichtungsradweg mit einer Breite von mindestens 2,50 m.

5.3 Grünflächen

Die für den Ausbau des Wiesenredders (Stichstraße) auf der Nordseite der Straße nicht in Anspruch genommen Flächen werden als Grünflächen festgesetzt, um die größtenteils unversiegelten Vorflächen zum Niederungsbereich der Stellau, die im Bebauungsplan Rahlstedt 29 als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ festgesetzt ist, zu sichern. Der östlich der Zuwegung zum Wohngebäude Buchwaldstraße 111 gelegene Teil des Flurstücks 3448 wird als Private Grünfläche festgesetzt, um diese als eine dem Niederungsbereich vorgelagerte Grünfläche zu sichern und gleichzeitig den bestehenden Eigentumsverhältnissen zu entsprechen.

5.4 Kennzeichnungen

Zwischen den Kehren Buchwaldstraße und Wiesenredder verlaufen drei Sielanlagen (Regenwassersiel DN 300, Schmutzwassersiel DN 400 sowie eine Druckleitung DR 400) und eine Fernmeldeleitung. Diese werden in den als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzten Bereichen als vorhandene unterirdische Leitungen (Abwasser) bzw. (Fernmeldewesen) gekennzeichnet.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Nach geltendem Planrecht ist der bestehende Straßenausbau im Plangebiet mit Ausnahme der Abweichungen im Bereich der Kehren bereits möglich. Da die Erschließungsanlagen bereits endgültig hergestellt sind, werden mit der Umsetzung der Inhalte dieses Bebauungsplans keine Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht und ein naturschutzrechtlicher Ausgleich nach § 1a BauGB ist nicht erforderlich.

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

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Rahlstedt 29 vom 7. Januar 1975 (HmbGVBl. S. 1) aufgehoben.

9 Flächen- und Kostenangaben

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (0,79 ha) werden Baugebiete bzw. Flächen in folgenden Größen ausgewiesen: Reine Wohngebiete 0,36 ha, Straßenverkehrsflächen 0,35 ha, öffentliche Grünflächen 0,02 ha; private Grünflächen 0,06 ha.

Kosten werden durch den Ausbau der Wegeverbindung zwischen den Kehren Buchwaldstraße und Wiesenredder (Stichstraße). Da die übrigen Erschließungsanlagen bereits tiefbautechnisch endgültig hergestellt sind, werden diesbezüglich keine weiteren Kosten für Straßen- und Wegebau anfallen.