

zum Bebauungsplan Rahlstedt 107

1. Grundlage und Verfahrensablauf

7. Juni 1995

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Außerdem werden für einen Teilbereich des Bebauungsplans die Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben. Zur Zurücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), anerkannten Verbände erfolgt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 4/92 vom 8. Oktober 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 1946) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. Dezember 1992 und 17. Dezember 1993 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 2722, 1993 Seite 2585) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner ..... Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Krankenhaus sowie Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Geschößwohnungsbau auf Flächen südlich der Kielkoppelstraße geschaffen. Das Kinderkrankenhaus Wilhelmstift erhält bauliche Erweiterungsmöglichkeiten. Im übrigen sollen die vorhandenen Freiflächen weitgehend als Grünzüge gesichert werden. Für den Schleemer Bach ist eine naturnahe Gestaltung vorgesehen.

4. Angaben zum Bestand

4.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet befindet sich am Südrand von Rahlstedt und beinhaltet den Komplex des Kinderkrankenhauses Wilhelmstift und Grünflächen. Durch das Plangebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung der beidseitig von Knicks bzw. Baumreihen gesäumte Aumühler Weg.

Die Freiflächen zwischen dem Kinderkrankenhaus Wilhelmstift und dem östlich an das Plangebiet grenzenden Schulkomplex stellen ein Verbindungsstück zwischen dem Grünzug vom Waldgebiet Hegen im Norden und der offenen Landschaft im Süden dar; bislang sind diese Freiflächen für die Öffentlichkeit

überwiegend nicht zugänglich. Entsprechend dem Entwurf eines Flächennutzungskonzeptes für Rahlstedt-Ost ist eine Weiterführung des Grünzugs mit Fuß-/Wanderwegverbindung nach Süden geplant. Die östlich des Aumühler Weges liegende Sportanlage soll landschaftsgerecht in den Grünbereich integriert werden. Weiterhin wird eine Renaturierung des Schleemer Baches vorgesehen. Die bestehenden Freiflächen werden insgesamt so erhalten, daß sie ihre Freiraumfunktion weiterhin erfüllen können.

Im Westen wird das Plangebiet durch den Schleemer Bach begrenzt. Den nördlichen Abschluß bildet die Kielkoppelstraße mit dem anschließenden Waldgebiet Hegen. Im Süden schließen Landwirtschaftsflächen und die Landesgrenze an. Auf dem Gelände des Kinderkrankenhauses Wilhelmstift befinden sich ein Kindertagesheim, eine Kinderpsychiatrie, ein Operations- und Bettensaal-Komplex, eine Schwesternschule, Werkstätten, ein Heizkraftwerk, ein Hubschrauberlandeplatz und ein Tennisplatz.

Für das Plangebiet liegen keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen vor.

#### 4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Die Oberflächengestalt der Wohnbaufläche wird durch eine Grundmoräne gebildet (Geschiebelehm und Geschiebemergel), die stellenweise mit Sand überdeckt ist.

Die bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zwischen Kielkoppelstraße und Aumühler Weg gliedert sich in eine kleinere Grünlandfläche am Schleemer Bach und eine größere Ackerfläche, die den gesamten Osten des Gebietes einnimmt. Vor seiner Begradigung floß der Schleemer Bach durch das heutige Grünland, das etwa 2 m niedriger als die Ackerfläche liegt und feuchtere Bodenverhältnisse aufweist.

Der Schleemer Bach entspringt in dem nördlich der Kielkoppelstraße gelegenen Wald Hegen, der sehr hohe Grundwasserstände aufweist und in großen Teilen Bruchwaldcharakter hat. Im weiteren Verlauf des Schleemer Baches durch das Plangebiet weist das bachgeprägte Biotop zum Teil erhebliche Mängel auf. Der Bach ist begradigt worden und liegt im Bereich des Grünlandes in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung; im angrenzenden Bereich des Kinderkrankenhauses wird er durch angrenzende Stellplatzanlagen in seinem Biotopwert erheblich reduziert. Südlich des Krankenhausesgeländes, außerhalb des Plangebietes, ist der Schleemer Bach renaturiert worden.

Von hoher ökologischer Bedeutung sind der bestehende Doppelnick sowie die Gehölze entlang des Aumühler Weges und der Kielkoppelstraße, die Gehölze entlang des Sportplatzes und das Wäldchen im Süden des Krankenhausesgeländes. Östlich des Kinderkrankenhauses befindet sich eine Ackerfläche, die im Osten durch den am Aumühler Weg vorhandenen Knick begrenzt wird. Die extensiv genutzten Freiflächen des Krankenhauses einschließlich Teich tragen ebenso wie die vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzflächen zu einer wirksamen Nord-Süd-Biotopvernetzung zwischen dem Wald Hegen und der Feldmark einerseits und entlang des Schleemer Baches andererseits bei. Das Plangebiet stellt somit eine reich strukturierte Kulturlandschaft mit hoher Bedeutung für die Erholungsnutzung dar.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im nördlichen Plangebiet wird ein Teil der ehemaligen Landwirtschaftsfläche an der Kielkoppelstraße als reines Wohngebiet ausgewiesen, um hier die Realisierung von etwa 140 Wohneinheiten zu ermöglichen. Im Hinblick auf eine größere Flexibilität bei der späteren Bauplanung sind dreigeschossige Flächenausweisungen gewählt worden. Dabei wird die Eingangssituation an der Kielkoppelstraße durch eine geschlossene, 18 m tiefe straßenparallele Bebauung betont. Bei der Gebäudeanordnung westlich der Stichstraße soll analog zum Straßenverlauf - bei gleichmäßiger Ausbildung der Bebauung - der abgerundete Abschluß des Wohngebiets sichtbar gemacht werden. Gleichzeitig sollen zwischen den Baukörpern ausreichend Durchblicke zum Grünzug geschaffen werden. Die Gebäudeanordnung östlich der Erschließungsstraße soll in Fortführung der westlich gegenüberliegenden Bebauung erfolgen, so daß über die Gebäudezwischenräume ein Bezug zum Landschaftsraum erhalten bleibt. Zur Gliederung dieses Landschaftsraumes und zur Abschirmung des Wohngebiets zum Grünzug ist ein 4 m breiter Streifen zur Anpflanzung eines Knicks vorgesehen. Die Freiräume zwischen den Gebäuden sollen als Gartenanlage und Grünbereich für die Anwohner gestaltet werden.

Mit dem geschwungenen Verlauf der Erschließungsstraße und dem sich parallel ergebenden bogenförmigen Abschluß des Wohngebiets wird eine harmonische Einbindung der Wohnbebauung in den angrenzenden Grünzug erreicht. Insgesamt ist bei der Erschließung der Baufläche auf den vorhandenen Baum- und Knickbestand Rücksicht genommen worden. Das nach § 17 Ab-

satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässige Maß der baulichen Nutzung wird nicht voll ausgenutzt, um einen Übergang zur angrenzenden Landschaft zu gewährleisten. An der Kielkoppelstraße und im östlichen Wohngebiet wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,3 und die Geschößflächenzahl (GFZ) auf 0,8 begrenzt. Im südlichen Bereich und westlich der Stichstraße wird eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 festgesetzt, um hier auch Reihenhäuser zu ermöglichen. Mit Ausnahme des Bereichs direkt an der Kielkoppelstraße wird für das übrige Wohngebiet auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet; es sind Geschößwohnbauten und im südlichen Teilbereich auch Reihenhäuser vorgesehen. Auf die Festsetzung einer Gebäudehöhe wurde verzichtet, um in Teilbereichen eine dreigeschossige Bebauung mit Dachausbau zu ermöglichen; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 Nummer 8); die Änderung von bisher 0,5 m auf nunmehr 1 m wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen, um die Nutzbarkeit der Kellergeschosse zu verbessern. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Da die Bebauung am Rand eines überörtlichen Grünzuges liegt und in ihrer Art und Weise in den Landschafts-/Freiraum integriert werden soll, wird durch diese Änderung die Zielsetzung der Planung, daß die Gebäude nicht optisch dominieren, immer noch gewährleistet.

## 5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Kinderkrankenhaus Wilhelmstift ist für die medizinische Versorgung im gesamten östlichen Teil Hamburgs zuständig und erfüllt darüber hinaus mit Spezialabteilungen weitere Aufgaben. Die bauliche Erweiterung für zukünftige Bedarfe ist vom Wilhelmstift in einem Entwicklungsplan formuliert worden. Dabei handelt es sich um die Entwicklung folgender Bereiche: Diagnostik und Therapie, Pflege, Kinder- und Jugendpsychiatrie, Rehabilitations-Einrichtungen, Sozial-Pädiatrisches Zentrum, Lehre, Technik/Verwaltung/Wirtschaft, Kindertagesheim und Personalwohnungen.

Der Bereich des Kinderkrankenhauses wird als Gemeinbedarfsfläche mit dem Begünstigten "Bischöflicher Stuhl Osnabrück" ausgewiesen. Durch die festgesetzten Baugrenzen werden Erweiterungsbauten ermöglicht. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 begrenzt. Mit einer Festsetzung von maximal drei Vollgeschossen soll eine Höhenbegrenzung zur offenen Landschaft im Osten und Süden des Kinderkrankenhauses geschaffen werden. Der Hub-schrauberlandeplatz soll in größerem Abstand zum Teich auf der Gemeinbedarfsfläche angelegt werden, da von diesem Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion des Teiches und der angrenzenden Wiese der privaten Grünfläche ausgehen.

Für einen nördlichen Teilbereich der Gemeinbedarfsausweisung erfolgt eine Zweckbestimmung als Kindertagesheimfläche mit einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 bei einem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen. Der bestehende Kindertagesheimkomplex soll zur Deckung des durch den geplanten Wohnungsneubau entstehenden zusätzlichen Bedarfs bei gleichbleibender Anzahl der Geschosse ausgebaut werden. Die Freiflächen auf der

Kindertagesheimfläche sind auch bei maximaler Verdoppelung der bestehenden Einrichtung ausreichend bemessen, so daß eine Unterbringung der notwendigen Außenspielflächen gesichert ist.

Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens von Gebäuden darf nicht höher als 1 m über der Geländeoberfläche liegen (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung erfolgt zur Integration der Neubebauung in den Landschaftsraum (siehe auch Ziffer 5.1).

Im Eingangsbereich des Kinderkrankenhauses wird eine Parkmöglichkeit eingeräumt, um die Belastung durch Personenkraftwagen im Krankenhausbereich möglichst gering zu halten. Auf der bestehenden Stellplatzfläche am Schleemer Bach wird eine eingeschossige Garagenfläche mit Dachstellplätzen ausgewiesen, um eine weitere Inanspruchnahme von Freiflächen zu vermeiden. Die festgesetzte Garagenfläche ist an der Südseite mit einer geschlossenen Wand auszubilden sowie allseitig mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Festsetzung in § 2 Nummer 2 Satz 2 erfolgt, um Beeinträchtigungen für die Kindertagesheim-Nutzung zu verhindern und um der Lage der Garagenfläche am Rand des überörtlichen Grünzugs am Schleemer Bach Rechnung zu tragen. Die Festsetzung zur Ausbildung der Garagenfläche wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Im übrigen sind auf der Gemeinbedarfsfläche weitere Stellplätze nur in Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Durch diese Festsetzung bleibt die ökologische Wertigkeit der nicht überbaubaren Grundstücksflächen erhalten und wird wegen deren Bedeutung für die Grünverbindungen besonders hervorgehoben (siehe auch Ziffer 5.8.1).



Das zunächst entlang der nordöstlichen und östlichen Grenze des Kinderkrankenhauses zur privaten Grünfläche festgesetzte Anpflanzungsgebot für Bäume, Sträucher und Knicks ist auf den östlichen Bereich beschränkt worden. Die Anpflanzung soll dazu dienen, die Sichtbarkeit der Krankenhausgebäude zu mindern und somit die Erholungswirkung der Grünverbindung entlang des Aumühler Weges zu stärken. Um diese Anpflanzung direkt den Baumaßnahmen zuzuordnen, ist die Gemeinbedarfsfläche des Kinderkrankenhauses um das 6 m breite Anpflanzungsgebot nach Osten erweitert worden; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Auf ein Anpflanzungsgebot zwischen dem Schleemer Bach und der Stellplatzanlage wurde verzichtet. Stattdessen sollen die notwendigen Abpflanzungen am Schleemer Bach innerhalb der Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen angelegt werden; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Auf den Gemeinbedarfsflächen sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 2,5 m Breite beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10); diese Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung neu aufgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3

Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Als Grenzwert des Fensterabstandes an Außenwänden wurde 2,5 m gewählt, um eine Eingrünung der Gebäude auch bei hohem Fensteranteil zu erreichen.

### 5.3 Straßenverkehrsfläche/Stellplätze

Die innere Erschließung des reinen Wohngebiets erfolgt von der Kielkoppelstraße über eine insgesamt 15 m breite Stichstraße, davon entfallen auf eine sog. Mischverkehrsfläche 10 m und auf einen am Westrand liegenden offenen Entwässerungsgraben 5 m (siehe unverbindliche Schnittzeichnung A - A). Innerhalb der Mischverkehrsfläche werden Parkplätze für den öffentlichen Bedarf angelegt. Die Stichstraße mündet in einer 21 m breiten, platzartigen Wendekehre. Im Kehrenbereich sind ebenfalls öffentliche Parkplätze sowie Baumanpflanzungen vorgesehen. Südlich der Wendekehre schließt sich ein 2 m breiter Fußweg an, der eine Verbindung zwischen dem Wohngebiet und den öffentlichen Grünflächen sowie dem Aumühler Weg herstellt. Wegen der besonderen Bedeutung als Fußwegerverbindung wird der Aumühler Weg dem Bestand entsprechend als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Eine wesentliche Mehrbelastung der Kielkoppelstraße durch die vorgesehene Neubebauung ist nicht zu erwarten.

Südlich der Liliencronstraße (Flurstück 2280) wird dem Bestand entsprechend eine öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, die als Zuwegung zur Gemeinbedarfsfläche dient.

Die erforderlichen Stellplätze im Wohngebiet sollen in etwa gleichen Teilen oberirdisch bzw. in Tiefgaragen untergebracht werden. Mit den im Eingangsbereich südlich der Kielkoppelstraße ausgewiesenen Tiefgaragen sollen die Belastun-

gen im Wohngebiet durch Personenkraftwagen möglichst gering gehalten werden. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen beidseitig der Stichstraße werden mit einer Breite von 18 m festgesetzt, um hinsichtlich deren Realisierung über größere Flexibilität zu verfügen; die Festsetzung der Zufahrten wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet. Im Wohngebiet sind Stellplätze auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden; oberirdische Garagen sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Vorschrift ist notwendig, um die Freiflächen zwischen den Gebäuden gestalterisch nicht zu beeinträchtigen sowie um eine bessere Einbindung der Stellplätze in die umgebenden Freiräume zu erreichen.

Für Stellplatzanlagen und Tiefgaragen im Wohngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche gelten folgende Begrünavorschriften, um diese Anlagen in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, den begrünten Freiraum optisch zu vergrößern und das Mikroklima zu verbessern:

- Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen; die Anlagen sind mit Hecken oder Pergolen zu umfassen. Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einer durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und extensiv zu begrünen. Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4).
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 12).

- Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Begrünung von Tiefgaragen soll eine dauerhafte Bepflanzung ermöglichen und den Gartencharakter des Gebiets wahren. Bei der Begrünung von Tiefgaragen wurde auf ein ursprünglich vorgesehenes Anpflanzungsgebot für Bäume verzichtet, da die dafür notwendige Schichtstärke der Überdeckung höhere Anforderungen an die Qualität des Rohbaus der Tiefgaragen stellen und somit der geplante soziale Wohnungsbau mit unverhältnismäßig hohen Kosten belastet werden würde; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

#### 5.4 Öffentliche Grünflächen

Die südlich an die Wohnbebauung anschließende öffentliche Grünfläche wird mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Sportanlage ausgewiesen. Damit wird ein Spiel-, Freizeit- und Erholungsbereich in angemessener Entfernung zur Wohn- und Gemeinbedarfsnutzung geschaffen. Ein ursprünglich als öffentlicher Spielplatz ausgewiesener Bereich, der einen angemessenen Abstand zur angrenzenden Wohnbebauung einhält, wird in die Ausweisung "Parkanlage" einbezogen; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Der vorhandene Gehölzbestand wird durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks weitgehend gesichert. Durch die Anpflanzung einheimischer Obstbäume soll der Gehölzbestand ökologisch aufgewertet und landschaftsgerecht eingebunden werden, um die biotopwirksame Nord-Süd-Grünverbindung zwischen dem Wald Hegen und der Feldmark nicht zu beeinträchtigen.

Eine südlich der Parkanlage liegende, überwiegend als Fußballspielfeld genutzte Wiese wird in einer Größenordnung von ca. 9.000 m<sup>2</sup> als Sportanlage ausgewiesen. Nutzer der Sportanlage sind die im ehemaligen Gymnasium Hegen (östlich des Plangebiets) nunmehr u.a. untergebrachten Einrichtungen der Förderschule Kielkoppelstraße sowie des Aussiedlerheims. Die Zufahrt zur Sportanlage erfolgt über die Kielkoppelstraße und das Schulgebäude; Stellplätze stehen im Bereich des ehemaligen Schulkomplexes zur Verfügung. Auf der als Sportanlage ausgewiesenen Fläche sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5), um die Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung optisch nicht einzuengen.

Westlich der Wohnbebauung wird ein etwa 10 m breiter Bereich als Parkanlage ausgewiesen. Innerhalb der Parkanlage soll eine Fußwegeverbindung zwischen dem nördlich an die Kielkoppelstraße angrenzenden Wald Hegen und dem Aumühler Weg angelegt werden.

#### 5.5 Private Grünfläche

Die östlich und westlich der Gemeinbedarfsausweisung anschließenden, zum Kinderkrankenhaus gehörenden Flächen werden als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Krankenhauspark" ausgewiesen. Durch die Zweckbestimmung der Grünflächen und dem auf diesen Flächen bestehenden Land-

...

schaftsschutz wird die planungsrechtliche Absicht deutlich, Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen auszuschließen, um die Nord-Süd-Grünverbindungen entlang des Schleemer Baches und zur Feldmark möglichst wenig einzuengen. Textliche Änderungen wurden nach der öffentlichen Auslegung zur Kompensierung der Aufhebung des Knickanpflanzungsgebotes im Bereich des nordöstlichen Randes der Gemeinbedarfsflächen vorgenommen und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Die privaten Grünflächen "Krankenhauspark" sind als extensive Wiesen anzulegen und ohne Düngung und Umbruch zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1). Mit den Festsetzungen soll gewährleistet werden, daß der offene Charakter der Landschaft beidseitig des Krankenhauses und somit die für die Erholungswirkung wichtigen Sichtbeziehungen entlang des Schleemer Baches und entlang des Aumühler Weges erhalten bleiben. Die vorhandene Wiese westlich des Krankenhauses ist sehr artenreich und soll durch extensive Pflegemaßnahmen sowie ausschließlich extensive Erholungsnutzung vor nachteiligen Veränderungen geschützt werden. Die anzulegende Wiese östlich des Krankenhauses wird durch die extensive Pflege bzw. Nutzung langfristig ebenfalls ein artenreiches Biotop darstellen. Der vorhandene Teich soll unter Schaffung einer Röhrichtzone naturnah umgestaltet werden (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 2), um diesen ökologisch aufzuwerten. Flachwasserzonen sollen angelegt und mit Röhricht bepflanzt werden. Harte Uferbefestigungen und andere Baulichkeiten sollen entfernt werden. Der Schleemer Bach soll nicht durch den Teich geleitet werden, um die Wasserqualität des Teiches nicht zu be-

einträchtigen und den Teich als Stillwasserbiotop zu erhalten. Durch diese Maßnahmen soll die Selbstreinigungsfunktion des Gewässers und sein Wert für die Pflanzen- und Tierwelt gesteigert werden.

#### 5.6 Wald

Die Waldfläche am Südrand des Plangebiets wird entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Sie ist naturnah zu pflegen; vorhandene Gräben sind unter Erhaltung des Waldes anzustauen (vgl. § 2 Nummer 18). Diese Festsetzung erfolgt, um den Wald entsprechend seines jetzigen Bestandes zu erhalten und als naturnahen Lebensraum zu entwickeln. Die Anstauung der Gräben dient vor allem der Wiedervernässung des Erlenbestandes.

#### 5.7 Wasserflächen

Die Wasserfläche des Schleemer Baches sowie der Teich sind entsprechend dem Bestand nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

#### 5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Grundlage des landschaftsplanerischen Konzeptes ist der Erhalt bzw. die Verbesserung der öffentlichen Freiraumfunktion sowie der Biotopvernetzung entlang des Schleemer Baches und entlang des Aumühler Weges zur Feldmark hin. Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist daher die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes sowie der Landschaftsfunktionen. Der Schleemer Bach einschließlich angrenzender Flächen soll renaturiert und eine möglichst breite, erholungswirksame und durch Gehölze und Freiflächen geprägte Grünverbindung entlang des Aumühler Weges geschaffen werden.

Für die Baugebiete werden detaillierte Festsetzungen zur Begrünung und zum Schutz des Naturhaushaltes getroffen, um sie ökologisch aufzuwerten und sie mit den angrenzenden Grünzügen zu verzahnen; im einzelnen:

#### 5.8.1 Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Auf den Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen soll der Schleemer Bach renaturiert werden. Die an den Bach grenzenden Flächen sind naturnah zu entwickeln und überwiegend der natürlichen Sukzession zu überlassen (vgl. § 2 Nummer 19 Sätze 1 und 2). Um eine naturnahe Ausprägung des Baches zu erzielen, soll seine Sohle angehoben und der Bachlauf remändriert werden. Das Gefälle soll 0,05 vom Hundert (v.H.) im Mittel nicht überschreiten; es soll durch Verlängerung der Fließstrecke mit Hilfe der Mäander reduziert werden. Der Bachlauf soll so gestaltet werden, daß sich kleinräumig wechselnde Strömungs- und Sohlverhältnisse entwickeln. Das vorhandene Bachbett soll abschnittsweise als Altarm erhalten werden. Durch diese Renaturierungsmaßnahmen, die mehr Fläche beanspruchen als die jetzige begradigte Form des Baches, soll für eine Vielzahl von Pflanzen- und Tierarten ein Lebensraum entstehen, die Selbstreinigungsfunktion des Gewässers gestärkt werden und die ökologische Vernetzung der Feuchtbiotope im Wald Hegen nördlich des Plangebietes mit den bereits renaturierten Bereichen südlich des Plangebietes verstärkt werden.
  
- Gehölzpflanzungen sollen möglichst gering gehalten und ausschließlich einheimische und standortgerechte Pflanzen ausgewählt werden. Pflegemaßnahmen zur Offenhaltung von Teilbereichen und deren Entwicklung als Feuchtwiesen sind



vorzusehen. Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche ist ein bruchwaldartiges Biotop zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 19 Satz 3). Langfristig sollen etwa 75 v.H. der mit "(A)" bezeichneten Maßnahmenfläche und etwa 50 v.H. der Maßnahmenflächen entlang des Krankenhauses mit Bäumen bestanden sein.

- Eine dichte Gehölzpflanzung soll entlang der Böschung des Schleemer Baches nördlich der Stellplatzanlage des Krankenhauses als Schutz vor Schadstoffeintrag in das Gewässer und zur Verbesserung des landschaftsästhetischen Aspektes dieser in diesem Bereich sehr schmalen Grünverbindung angelegt werden. Für die Herrichtung dieser Maßnahmenfläche ist die vorhandene Stellplatzanlage im Randbereich zu verkleinern.
  
- Südlich der Kielkoppelstraße soll innerhalb der ausgewiesenen Maßnahmenfläche ein Regenwasserrückhaltebecken gebaut und die direkte Einleitung des Siels Kielkoppelstraße in den Schleemer Bach aufgehoben werden. Das Regenwasserrückhaltebecken soll naturnah gestaltet und in das zu entwickelnde Bruchwald- und Bachbiotop integriert werden. Durch den Bau des Rückhaltebeckens soll der derzeit schlechte Zustand des Schleemer Baches verbessert werden. Extreme Wasserstände, die oft durch Hochwasser nach Starkregenfällen bedingt waren, werden durch die ausgleichende Wirkung des Stauraumes des Beckens verhindert. Zusätzlich wird das Wasser durch Absetzbecken, Leichtstoffabscheider und Röhricht-Klärzone teilweise gereinigt.

### 5.8.2 Maßnahmen zur Sicherung des Bodens und des Wasserhaushaltes

- Im reinen Wohngebiet soll das Oberflächenwasser in ein offenes Grabensystem eingeleitet werden (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Das Wasser wird dem Rückhaltebecken zugeführt. Dadurch soll der örtliche Wasserhaushalt angereichert und das Regenwasser möglichst lange im Gebiet gehalten werden. Durch das Rückhaltebecken wird das Regenwasser vor der Einleitung in den Schlemer Bach teilweise gereinigt. Auf der Fläche für Gemeinbedarf soll aus dem gleichen Grund das anfallende Regenwasser nach Möglichkeit an Ort und Stelle zur Versickerung gebracht werden, ohne es den bestehenden Gewässern direkt zuzuleiten. Im gesamten Plangebiet soll die Versiegelung generell minimiert werden, um die Versickerungsleistung zu maximieren.
  
- Im reinen Wohngebiet sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2), um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten und vor Ort versickern zu lassen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 3). Durch diese Maßnahmen soll die Wasserspeisung des Schlemer Baches und der zu entwickelnden Feuchtbiotope unterstützt werden.
  
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 16). Diese Maßnahme ist ebenfalls zum Schutz eines möglichst oberflächennahen Wasserstandes des Schlemer Baches und der Entwicklung der Feuchtbiotope erforderlich.

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln und synthetischen Düngemitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 15), um bei der geplanten örtlichen Versickerung und Sammlung des Oberflächenwasserabflusses in vegetationsbestandenen Gräben und letztlich im Schleemer Bach Schädigungen für die Pflanzen- und Tierwelt auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag dieser Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet. Das Oberflächenwasser soll den bestehenden Gewässern (Schleemer Bach und Teich westlich des Hubschrauberlandeplatzes) nicht direkt zugeleitet werden, um Verschlechterungen der Wasserqualität zu verhindern.

### 5.8.3 Maßnahmen für Gehölze

- Der Knick entlang der Kielkoppelstraße ist zu erhalten, soweit er nicht in die Vegetationsentwicklung der Maßnahmenfläche einbezogen wird. Der Knick bzw. die Gehölzreihen entlang des Aumühler Weges sowie die Gehölze am östlichen Rand des reinen Wohngebiets sowie auf der südlich angrenzenden Parkanlage und dem Sportplatz (siehe auch Ziffer 5.4) sind ebenfalls zu erhalten. Entlang des westlichen Randes des reinen Wohngebietes und des östlichen Randes der Flächen für den Gemeinbedarf sind neue Knicks anzulegen, um eine landschaftstypische Abschirmung zwischen den Baugebieten und den Grünzügen zu erreichen (siehe auch Ziffern 5.1 und 5.2).

Für Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, daß der Charakter und Aufbau eines intakten Knicks erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 17 Satz 1), um somit die Lebensbedingungen der typischen Pflanzen- und Tierarten langfristig zu sichern.

Dieses gilt für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Knicks, für die anzupflanzenden Knicks und für die sich auf der mit "(Z 1)" bezeichneten Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen befindlichen Knicks. In § 2 Nummer 17 Satz 2 wird bestimmt, daß die Knicks unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannte Überhälter) alle 8 bis 10 Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken) sind. Das Schnittgut soll entfernt werden. Diese regelmäßigen Pflegemaßnahmen gewährleisten ein ausreichendes Wachstum des Knicks.

- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden; bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 12). Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzungen werden getroffen, um optimale Nahrungsgrundlagen und Lebensräume für die einheimische Tierwelt zu schaffen und die grünbetonte Prägung des Plangebietes zu erhalten. Nicht einheimische Gehölze würden dagegen unerwünschte Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes hervorrufen. Durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen soll der Erhalt der Bäume langfristig gesichert werden.

- Im reinen Wohngebiet sind mindestens 35 v.H. der nicht überbauten Grundstücksfläche mit Sträuchern und Stauden zu begrünen. Im Wohngebiet und auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist auf den nicht überbauten Grundstücksflächen je 150 m<sup>2</sup> mindestens ein kleinkroniger Baum oder für

je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksflächen mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Festsetzungen sind zur Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf den Grundstücken erforderlich. Das Orts- und Landschaftsbild soll gestaltet und die Biotopvielfalt erhöht werden, ausreichender Lebensraum für Pflanzen und Kleintiere - insbesondere Vögel und Insekten - soll trotz der zusätzlichen Bebauung geschaffen und erhalten werden. Die Versiegelung soll durch die Festsetzung von Begrünungsanteilen auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden.

- Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen oder Drahtzäune in Verbindung mit Heckenpflanzungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 9), um den Grünmantel und somit die Biotopvielfalt im reinen Wohngebiet zu erhöhen und durch die gleichmäßige Strukturierung eine hohe Freiraumqualität zu schaffen.

#### 5.9 Baum- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Da die Ausweisung von reinem Wohngebiet und Gemeinbedarfsflächen im Bebauungsplan mit den Festsetzungen der Landschaftsschutzverordnung unvereinbar ist, wird in § 3 bestimmt, daß für das Flurstück 6040 der Gemarkung Altrahl-

stedt sowie für Teile der Flurstücke 2258, 2259, 5413 und 5414 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 16. August 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 257), aufgehoben wird.

#### 5.10 Lärmschutz

In § 2 Nummer 7 wird bestimmt, daß im reinen Wohngebiet in einer Tiefe von 60 m, gemessen von der südlichen Straßengrenzungsline Kielkoppelstraße, 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. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 5.11 Zuordnung von landschaftsplanerischen Festsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 2, 4, 9 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3, 6 und 11 bis 19 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

- 6.1 Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Der Bestand der Flächen, auf denen Eingriffe stattfinden können, sind für das reine Wohngebiet einschließlich seiner Erschließung eine ackerbaulich genutzte Fläche sowie ein kleiner Grünlandbereich. Das als unverbindliche Vormerkung in den Bebauungsplan aufgenommene Regenwasserrückhaltebecken wird bei seiner Realisierung zu Eingriffen in eine Grünlandfläche führen.

Für die Erweiterung des Krankenhauses wird ein Eingriff auf einer ackerbaulich genutzten Fläche stattfinden. Zusätzlich kann die zum großen Teil gärtnerisch genutzte Freifläche zwischen den bereits errichteten Gebäuden für den Bau weiterer Gebäude genutzt werden. Die Stellplatzanlage kann nahezu vollständig mit einer sogenannten Parkpalette bebaut werden.

6.2 Der Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild durch die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung einschließlich der Erschließung stellt sich wie folgt dar:

Im Bereich Pflanzen- und Tierwelt

Durch die Eingriffe geht der Lebensraumkomplex "Feldmark" mit Acker- und Grünland im direkten Anschluß zu Knicks und anderen Gehölzen verloren; damit wird der Lebensraum von entsprechenden Tier- und Pflanzenarten eingeschränkt. Die Biotopvernetzung vom Wald Hegen zur Agrarlandschaft südlich des Plangebiets wird unter anderem für den Wildwechsel erheblich beeinträchtigt. Die Bedeutung der Gehölze für Flora und Fauna wird durch die von der verstärkten Erholungsnutzung verursachten Veränderungen zurückgehen.

Im Bereich Boden

Durch Überbauung und Versiegelung wird Boden vernichtet. Bei den Baumaßnahmen wird durch Bodenaustausch und -verdichtung erheblich und nachhaltig in das Wirkungsgefüge des Bodens eingegriffen, der anschließend durch Teilversiegelungen und intensive gärtnerische Nutzung noch weitergehend denaturiert wird.

Im Bereich Wasserhaushalt

Mit der Beeinträchtigung des Bodens ist durch Reduzierung der Regenwasserversickerung eine negative Veränderung des Wasserhaushalts verbunden. Dadurch werden sowohl die Speisung des für die Vegetation wichtigen oberflächennahen Grundwassers reduziert als auch der Wasserhaushalt des Schlemer Baches und des Teiches westlich des Krankenhauses beeinträchtigt. Die Erhöhung des Schadstoffeintrags durch Abfluß des Regenwassers von Erschließungsflächen ist gegeben.



Im Bereich Klima

Durch die Eingriffe wird die Frischluftschneise entlang des Aumühler Weges, die in begrenztem Umfang dem Luftaustausch zwischen dem Siedlungsgebiet Rahlstedt-Süd und der südlichen Agrarlandschaft dient, eingeengt und somit verringert. Wärmespeicherung und -abstrahlung wird das Mikroklima innerhalb der ausgewiesenen Baugebiete verändern.

Im Bereich Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird erheblich beeinträchtigt durch den mit der Bebauung verbundenen Verlust der Feldmark. Durch Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet wird der Gebietscharakter durch städtische Funktionen wie Wohnen, Arbeiten und Erholung in Parkanlagen geprägt werden. Erholungswirksame Blickbeziehungen werden reduziert.

Weitergehende Eingriffe sind durch Optimierung der Standortwahl für das reine Wohngebiet vermieden worden, da durch seine Lage im nordöstlichen Plangebiet die Funktionen der Grünverbindungen und der Wasserhaushalt durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausreichend geschützt werden können.

- 6.3 Der Eingriff wird gemindert durch die innerhalb der Wohnbau- und Gemeinbedarfsausweisungen getroffenen Festsetzungen
- zur Reduzierung vollversiegelter Flächen,
  - zur Reduzierung des Stoffeintrags in Boden und Wasserhaushalt,
  - zur offenen Ableitung des Regenwassers,
  - zum Ausschluß dauerhafter Grundwasserabsenkungen,
  - zu umfangreichen Begrünungsmaßnahmen, insbesondere von Schutz- und Pflanzgebieten von Gehölzen.

Ein Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft kann durch weitere im Plangebiet festgesetzte Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im direkten Zusammenhang mit den Baumaßnahmen erfolgen. Um eine Umsetzung dieser Biotopentwicklungsmaßnahmen zu gewährleisten, werden sie überwiegend den Eingriffsflächen zugeordnet.

Die vorgesehenen Biotopentwicklungen auf der mit "(Z 1)" bezeichneten Fläche für landschaftspflegerische Maßnahmen dienen - ausgenommen der Anlage des Regenwasserrückhaltebeckens - als Ausgleich und Ersatz für die durch die Anlage des reinen Wohngebietes verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Die Maßnahmenfläche "(Z 1)" ist daher dem reinen Wohngebiet "(Z 1)" zugeordnet. Diese Eingriffe können durch die naturschutzrechtlichen Festsetzungen auf den Grundstücksflächen nicht in ausreichendem Maße ausgeglichen werden, so daß die festgesetzten Biotopentwicklungsmaßnahmen auf der mit "(Z 1)" bezeichneten Fläche umgesetzt werden müssen. Die Zuordnung nach § 8 a Absatz 1 Satz 4 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), wird festgesetzt, um den Bezug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Verursacher der Eingriffe verbindlich darzulegen. Für die Realisierung der Maßnahmen (Kostenübernahme, Zeitpunkt der Herrichtung und Unterhaltungsverpflichtung) ist mit dem Verursacher der Eingriffe ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden.

Die vorgesehene Biotopentwicklung (Renaturierung des Schlee-mer Baches zwischen Aumühler Weg und südlicher Plangebietsgrenze) auf den mit "(Z 2)" bezeichneten Maßnahmenflächen nördlich und westlich des Krankenhauses dient als Ausgleich und Ersatz für die durch die Erweiterung des Krankenhauses

verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Deshalb werden die mit "(Z 2)" bezeichneten Maßnahmenflächen der mit "(Z 2)" bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet, um den Bezug der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zum Verursacher der Eingriffe verbindlich darzulegen.

Die übrigen Biotopentwicklungsmaßnahmen auf der privaten Grünfläche und im Wald werden nicht zugeordnet, da sie dem Grundeigentümer der Gemeinbedarfsfläche gehören und im direkten Zusammenhang mit der Anlage des Krankenhauses stehen. Sie dienen jedoch ebenfalls als Ausgleich und Ersatz für die durch die Erweiterung des Krankenhauses verursachten Eingriffe. Um die Realisierung dieser und der mit "(Z 2)" bezeichneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sicherzustellen, soll mit dem Verursacher der Eingriffe ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen werden, wenn Erweiterungs- oder Umbaumaßnahmen konkret anstehen.

Die Zuordnungen "(Z 1)" und "(Z 2)" wurden nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Der Umfang und die Zuordnung der jeweiligen Maßnahmen erfolgen auf der Grundlage des landschaftsplanerischen Gutachtens vom 18. November 1993. Durch die genannten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können die Eingriffe ausgeglichen werden.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Bebauungsplan Rahlstedt 11 vom 16. Oktober 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182) und der Bebauungsplan Rahlstedt 68 vom 12. März 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 44) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), verbindlich festgesetzt. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes.)

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 179.400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Verkehrsflächen ca. 8.300 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 2.800 m<sup>2</sup>) und auf öffentliche Grünflächen ca. 20.500 m<sup>2</sup> (davon neu ca. 2.100 m<sup>2</sup>). Die Wohnbauflächen umfassen ca. 19.400 m<sup>2</sup>, die Gemeinbedarfsflächen ca. 54.000 m<sup>2</sup> (davon entfallen

ca. 6.000 m<sup>2</sup> auf das Kindertagesheim), die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ca. 28.900 m<sup>2</sup>, die Waldflächen ca. 12.300 m<sup>2</sup> und die privaten Grünflächen ca. 36.000 m<sup>2</sup>.

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen zum Teil noch Flächen für Straßen, öffentliche Grünflächen sowie Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch Siel- und Straßenausbau, die Ausgestaltung des Spielplatzes innerhalb einer bestehenden öffentlichen Grünfläche und die Oberflächenentwässerung entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

