

Begründung

zum Bebauungsplan Rahlstedt 108

Vom 17. Dezember 2002

Archiv Nr. 24431

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 5. April 2002 (BGBl. I S. 1250). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuches 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 2/97 vom 2. Mai 1997 mit der Änderung vom 11. April 2000 (Amtl. Anz. 1997 S. 1081, 2000 S. 1369) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. April 1997, 14. November 1997 und 11. April 2000 (Amtl. Anz. 1997 S. 1085, 2777, 2000 S. 1369) stattgefunden.

Nach der zweiten 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 eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Ziele und Bedeutung der Planung

2.1 Anlass

Im Herbst 1992 wurde die in Rahlstedt zwischen der Sieker Landstraße und der Straße Höltigbaum gelegene Graf-Goltz-Kaserne von der Bundeswehr aufgegeben. Damit konnte die Konversion von militärischer in zivile Nutzung erfolgen. Bei der Anlage handelt es sich um eine Fläche innerhalb von Wohngebieten am östlichen Stadtrand mit unmittelbarem Bezug zur Niederung am Neurahlstedter Graben und zum Stellmoorer Tunneltal. Dadurch ergibt sich ein Standort mit hoher Wohnqualität.

Die damalige Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung hatte im Mai 1993 beschlossen, dass für dieses Gebiet Realisierungskonzepte für den Wohnungsbau im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Hamburger Senats entwickelt werden sollen.

Planungsrechtlich wird im Wesentlichen das Ergebnis eines städtebaulichen Gutachtens von 1998 umgesetzt, das auf der Grundlage eines kooperativen Entwurfsfin-

dungsverfahrens von 1996/97 entwickelt wurde. An den Planungen waren mehrere Arbeitsgemeinschaften aus Architekten- und Landschaftsplanungsbüros beteiligt.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Aufgrund der Lage des Plangebiets am Stadtrand und im Hinblick auf die in der Nähe angrenzenden vorhandenen und verdichteten Wohngebiete soll eine Gartenstadt mit überwiegend Reihenhäusern errichtet werden. Damit wird für das Plangebiet stadtgestalterisch der ehemalige Kasernencharakter aufgehoben.

Die Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr hat am 8. April 1999 beschlossen, auf eine Unterschutzstellung des ehemaligen Eingangstores der Kaserne zu verzichten. Dadurch soll die prägende Wirkung der verherrlichenden Darstellungen des Militarismus im Dritten Reich für das Neubaugebiet vermieden werden. Die bisherigen Flügelbauten werden überplant. Im Eingangsbereich ist ein kleinteiliges Wohnquartier für drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser vorgesehen mit einem eingangsprägenden dreigeschossigen Gebäude, das den Zugang zum gesamten Wohngebiet signalisiert. Für das vorhandene Studentenwohnheim im östlichen Flügel des ehemaligen Kaserneneingangsgebäudes besteht Bestandschutz.

Die Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr hat am 27. Januar 2000 beschlossen, auf die ursprünglich im zentralen Plangebietsbereich vorgesehene Gemeinbedarfsausweisung mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ zugunsten einer allgemeinen Wohngebietsausweisung zu verzichten; die Halle wurde Mitte 1999 wegen Baufälligkeit abgerissen. Der Versuch, bis Ende August 2000 einen Betreiber für eine neu zu errichtende Sporthalle zu finden, hat zu keinem Ergebnis geführt.

Über die öffentlichen Wege und die Erschließungsstraßen wird eine Verknüpfung mit den benachbarten Wohngebieten erreicht und eine direkte Beziehung zu den vorhandenen Landschaftsräumen am Neurahlstedter Graben sowie weiterführend zum Stellmoorer Tunneltal und dem Naturschutzgebiet Höltigbaum hergestellt.

Mit dem Bebauungsplan wird die Niederung am Neurahlstedter Graben zum überwiegenden Teil als Fläche für die Landwirtschaft erhalten.

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) mit seiner zweiunddreißigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie Grünflächen im Bereich der Boltwiesen beiderseits des Neurahlstedter Grabens dar. Die Straßen Höltigbaum und Sieker Landstraße werden als Hauptverkehrsstraßen 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) mit seiner siebten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Etagenwohnen“, „Parkanlage“ und „Naturnahe Landschaft“ dar. Die Niederung des Neurahlstedter Grabens gehört im Freiraumverbundsystem zu einer Landschaftsachse mit den Milieus „Naturnahe Landschaft“ und „Gewässerlandschaft / Auenentwicklungsbereich“. Als milieuübergreifende Funktion ist der „Schutz des Landschaftsbildes“ hervorgehoben. Die Sieker Landstraße und die Straße Höltigbaum sind als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung“ (11a), „Parkanlage“ (10a), „Grünland im Auenbereich“ (6 und 2b) sowie „Stillgewässer“ (4) dargestellt. Die Sieker Landstraße und die Straße Höltigbaum sind als „Hauptverkehrsstraßen“ (14 e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

- Der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für den überwiegenden Teil des Plangebiets eine für besondere Zwecke vorbehaltene Fläche (Kaserne) sowie nördlich dieser Fläche Wohngebiet (W 1 o) aus. Der übrige Bereich wird als Außengebiet ausgewiesen.
- Der Bebauungsplan Rahlstedt 39 vom 19. Mai 1976 (HmbGVBl. S. 134) weist für den Abschnitt im Eckbereich Höltigbaum/Eichberg Dauerkleingärten aus. Zur Erhaltung der Niederung am Neurahlstedter Graben als einheitlicher Landschaftsraum wird Parkanlage ausgewiesen.

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).

Altlasten

Für das Gelände der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne besteht aufgrund der militärischen Vornutzung ein Gesamtaltlastenverdacht. Dieser Verdacht bezieht sich im Wesentlichen auf Kampfmittel und Bodenverunreinigungen. Hierzu sind 1997 Bodenuntersuchungen durchgeführt worden.

Prüfung der Umweltverträglichkeit

Das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193, 1217), wurde berücksichtigt. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wurde nicht durchgeführt.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Entwicklungsgutachten Stormarn-Süd/Freie und Hansestadt Hamburg

Im Gutachten von 1993 werden folgende Ziele aufgeführt:

- Verbindungsraum von städtischem Siedlungsgebiet in den Außenraum
- Sicherung der wohnungsnahen Erholungsfunktion
- Vernetzung innerstädtischer Freiflächen
- Ressourcenschutz für Boden, Wasser, Klima, Luft
- Erschließung über die vorhandene Zufahrt an der Sieker Landstraße
- Funktionsverknüpfung mit den angrenzenden Wohngebieten, z.B. durch Angebote von Arbeitsstätten, Wohnungen, Versorgungs-, Dienstleistungs- und Freizeitangeboten; bei gewünschter Nutzung und Geschossflächenzahl von 0,6 ca. 600 Wohneinheiten möglich
- Ausweisung als gemischt genutztes Gebiet mit Wohnungen und nichtstörenden Gewerbebetrieben

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Planungsempfehlungen des Entwicklungsgutachtens Stormarn/Hamburg von 1993 berücksichtigt:

- Der östliche Teil der ehemaligen Kasernenfläche wird innerhalb des Plangebiets überwiegend als Wohngebiet ausgewiesen.
- Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im übrigen Bereich der bestehenden Kasernengebäude weisen mit dem Zoll und den nicht störenden Gewerbebetrieben an der Sieker Landstraße insgesamt das empfohlene gemischt genutzte Gebiet auf.
- Die Funktionsverknüpfungen mit den angrenzenden Wohngebieten werden im Weiteren durch die ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete und die Flächen für den Gemeinbedarf gewährleistet.
- Im Hinblick auf die Lage am Stadtrand und die naturräumlichen Gegebenheiten ist durch die Festsetzung von Reihenhäusern die genannte Anzahl von Wohneinheiten reduziert worden.
- Durch die festgesetzten Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege können die landschaftsplanerischen Entwicklungsziele berücksichtigt werden.
- Von der Sieker Landstraße führt ein zentraler Zugang für den Fuß- und Radverkehr in das Siedlungsgebiet. Die Verkehrserschließung erfolgt über zwei Haupterschließungsstraßen von der Sieker Landstraße.

3.2.2 Weitere Gutachten

- Landschaftsplanerisches Gutachten im Rahmen der Eingriffsregelung aus dem Jahre 1995,
- Gutachten über den baulichen Zustand, sowie die Nutzungs- und Erweiterungsmöglichkeiten der Sporthalle und eines Betriebsgebäudes aus dem Jahre 1996,
- Lärmtechnische Untersuchung aus dem Jahre 1997 und
- Gutachten zum Denkmalwert der Torsituation der Graf-Goltz-Kaserne aus dem Jahre 1997.

3.3 Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befindet sich der mittlere und östliche Teil des ehemaligen Bundeswehrgeländes der Graf-Goltz-Kaserne. Im Zuge der Konversion sind die Gebäude zwischenzeitlich beseitigt und die Fläche für die Neubebauung freigeräumt.

Die Hauptzufahrt zur Kaserne von der Sieker Landstraße erfolgte durch ein monumentales Eingangstor mit zwei Flügelbauten, die sogenannten Stabsgebäude, und den daran angrenzenden Mannschaftsunterkünften.

Der östliche Flügelbau wird im Rahmen der Konversion als Studentenheim genutzt. Im westlichen Flügelbau war im Untergeschoss ein Heizkraftwerk der Hamburger Gaswerke GmbH vorhanden.

Unmittelbar westlich des ehemaligen Eingangstores befindet sich eine Netzstation der Hamburgische Elektrizitäts-Werke AG.

In nördlicher Richtung schließt der Exerzierplatz (Flurstück 1390) an, der durch wertvollen und hochgewachsenen Baumbestand eingefasst wird.

An der Unterführung der Straße Höltigbaum ist ein landwirtschaftlicher Betriebshof (Flurstück 1178 tlw.) errichtet worden. Von hier aus wurden die Freiflächen des Kasernengeländes und des östlich gelegenen Schießplatzes bewirtschaftet.

An das Kasernengelände schließen sich im Norden landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (Flurstück 1224) an, die topographisch zur Niederung am Neurahlstedter Graben hin um etwa 4 m abfallen. Die Ackerflächen werden durch stark bewachsene Knicks und Baumreihen eingefasst.

Der Landschaftsraum beidseitig des Neurahlstedter Grabens (Flurstücke 36, 37 tlw., 38, 43, 46, 47, 49, 62 tlw., 78, 1155, 1219, 3642) wird landwirtschaftlich genutzt. Das Rückhaltebecken östlich der Straße Boltwischen (Flurstück 3784) dient als Sammelbecken für das gesamte Umfeld. Die Flächen nördlich davon (Flurstücke 3637 und 3762 tlw.) werden insbesondere als Abenteuerspielplatz genutzt.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Reines Wohngebiet

Der nördliche Teil der ehemaligen Kasernenfläche und die Ackerfläche des Flurstücks 1224 werden als reines Wohngebiet für überwiegend zweigeschossige Doppel- und

Reihenhäuser ausgewiesen. Mit dieser Bauweise wird der städtebaulichen Situation am Rande der Gesamtstadt Rechnung getragen und die naturräumlichen Gegebenheiten am Landschaftsraum des Neurahlstedter Grabens berücksichtigt.

Ein wesentliches Planungselement beruht darauf, dass die Bebauungsdichte zur Entlastung der Freibereiche an der Niederung des Neurahlstedter Grabens nach Norden kontinuierlich reduziert wird. Aus diesem Grunde nimmt im südlichen Teil des Plangebiets mit Bezug zur übergeordneten Hauptverkehrsstraße, der Sieker Landstraße, die Bebauungsintensität zu.

Städtebaulich ist der nördliche Bereich des Plangebiets mit den geplanten Doppel- und Reihenhäusern gestalterisch in zwei Bereiche gegliedert. Im östlichen Teil orientieren sich die Bauzeilen überwiegend in Nord-Süd-Richtung. Im Westen sind die überbaubaren Flächen weitgehend in Ost-West-Orientierung aufgerichtet. Mit dieser Anordnung erhält das Wohngebiet eine besondere städtebauliche Charakteristik. Die Schnittstelle der beiden Bereiche befindet sich am zentralen Geh- und Radweg und an den öffentlichen Grünflächen. Dadurch wird dieser Verbindungsweg in seiner Bedeutung als „Grüne Mitte“ hervorgehoben.

Baufelder 4 bis 9

In Anlehnung an die vorhandenen, bis zu achtgeschossigen Wohngebäude südlich der Sieker Landstraße und als Übergang vom Geschosswohnungsbau in den Baufeldern „(1)“ bis „(3)“ sind im Baufeld „(4)“ quadratische, dreigeschossige Häuser in offener Bauweise festgesetzt. Sie sind parallel zum zentralen Fuß- und Radweg angeordnet und führen optisch in das Wohngebiet hinein. Durch die Festsetzung von einem Staffelgeschoss wird diese Leitfunktion baulich unterstrichen. Die Bautiefe ist auf 16 m beschränkt, um mit der offenen Bauweise Durchblicke, wie sie auch in den angrenzenden Baufeldern „(5)“ und „(6)“ angestrebt werden, zu ermöglichen.

Westlich grenzen in Baufeld „(5)“ zweigeschossige Doppelhäuser in offener Bauweise an. Sie sind rechtwinklig zum zentralen Fuß- und Radweg angeordnet, damit sich an diesem Verbindungsweg Freibereiche ergeben und Durchblicke ermöglicht werden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist die Bautiefe, in Anpassung an das nördlich angrenzende Baufeld „(12)“, von 16 m auf 17 m erweitert worden. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

In Baufeld „(6)“ wird die Ausrichtung der zweigeschossigen Reihenhauzeilen mit Blickbeziehungen sichernden Bautiefen von 11 m bzw. 8 m nach Westen angrenzend aufgenommen und weiter entwickelt.

In Baufeld „(7)“ sind zweigeschossige Reihenhäuser parallel zur Haupterschließungsstraße mit einer Bautiefe von 11 m bzw. 10 m festgesetzt, um den Straßenraum einzufassen und eine räumliche Abgrenzung zum Blockinneren zu schaffen.

Die Ost-West-Ausrichtung des Baufeldes „(8)“ stellt mit der zweigeschossigen Reihenhauzeile mit einer Bautiefe von 11 m den baulichen Abschluss des Wohngebietes nach Südosten dar.

Die Bautiefe der zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser in den Baufeldern „(5)“ bis „(8)“ ist auf maximal 11 m beschränkt, um zwischen den Bauzeilen Abstandsflächen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Durch die Festsetzung unterschiedlicher Bautiefen sollen verschiedene Haustypen ermöglicht werden.

Im Übergangsbereich zum östlich angrenzenden Einfamilienhausgebiet (außerhalb des Plangebiets) sind im Baufeld „(9)“ vier 16 m breite quadratische Häuser ausgewiesen. Mit der maximal zweigeschossigen und offenen Bauweise wird ein angemessener Übergang zur vorhandenen eingeschossigen Bebauung im Osten gewährleistet.

Baufelder 10 bis 12 und 14

In der Mitte des Plangebiets sind in den Baufeldern „(10)“ bis „(12)“ und „(14)“ Reihenhäuser bzw. Doppelhäuser in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Im westlichen Bereich ist das Baufeld „(10)“ parallel zur HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE ausgerichtet, bei einer Bautiefe von 11 m.

Die Baufelder „(11)“ und „(12)“ sind im Sinne des städtebaulichen Gesamtkonzeptes in Ost-West Richtung angeordnet. Im Baufeld „(11)“ ist eine Bautiefe von 10 m bzw. 8 m festgesetzt.

Für das Baufeld „(12)“ sind in Anlehnung an das südlich angrenzende Baufeld „(5)“ ebenfalls zweigeschossige Doppelhäuser in offener Bauweise ausgewiesen, um auch in diesem Abschnitt des zentralen Verbindungsweges die Bebauung zu öffnen und Freibereiche zu schaffen. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist die Bautiefe der überbaubaren Fläche im Süden des Baufeldes „(12)“ von 16 m auf 17 m erweitert und damit an die Bautiefen der übrigen überbaubaren Flächen im Baufeld „(12)“ angepasst worden (siehe oben zu Baufeld 5).

Die Bautiefen der zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser in den Baufeldern „(11)“ und „(12)“ sind festgesetzt, um Blickbeziehungen zu sichern.

Die überbaubaren Flächen in Baufeld „(14)“ sind in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet. Die Ausrichtung nimmt überwiegend Bezug auf die Bauzeilen im Norden und Süden. Die Bautiefe der zweigeschossigen Reihenhäuser ist auf maximal 11 m beschränkt, um zwischen den Bauzeilen Abstandsflächen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Die Wohnbauflächen werden von der HAUPTERSCHLIEßUNGSSTRAßE eingefasst, die in diesem Bereich nach Osten Richtung STRAßE HÖLTIGBAUM verschwenkt und einen Anschluss für die sogenannte Kommunaltrasse aufweist (Fuß- und Radweg sowie Trasse für den öffentlichen Personennahverkehr).

Baufelder 17 bis 19 und 21 bis 30

Im Nordteil des Plangebiets verändert sich im Sinne des städtebaulichen Konzepts der Charakter der Bebauung. Durch den großen Anteil an Doppelhäusern wird Bezug zu dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum genommen.

Die maximal zweigeschossigen Reihenhäuserzeilen in den Baufeldern „(17)“, „(18)“, „(21)“, „(29)“ und „(30)“ sowie der zweigeschossigen Doppelhauszeilen in offener Bauweise der Baufelder „(19)“, „(26)“, „(27)“ sind auf die Niederung am Neurahlstedter Graben ausgerichtet. Damit wird die Bedeutung des Landschaftsraums um die Grünflächen der sogenannten Boltwiesen für die städtebauliche Struktur des Bauge-

biets hervorgehoben. Gleichzeitig wird in der Anordnung der Bebauung die Höhenentwicklung des vorhandenen Geländes berücksichtigt. Die Bauzeilen verlaufen überwiegend senkrecht zum Gefälle und ermöglichen damit die Öffnung und Ausrichtung auf den nördlich angrenzenden Landschaftsraum. Dieses Prinzip wird dadurch hervorgehoben, dass die überbaubaren Flächen auf maximal 10 m bzw. 11 m Bautiefe beschränkt werden.

Die zweigeschossige Reihenhauszeile im Baufeld „(22)“ und die zweigeschossigen Doppelhauszeilen in offener Bauweise in den Baufeldern „(23)“ und „(25)“ sind mit Bautiefen von 10 m, 8 m und 15 m gegenüber diesem Planungsprinzip um 90 Grad geschwenkt. Damit soll auch in dieser Teilfläche ein räumlicher Kontrast geschaffen werden.

Im Übergangsbereich zum Freiraum am Neurahlstedter Graben werden in den Baufeldern „(21a)“, „(24)“, „(26)“ und „(28)“ zur Entlastung des naturräumlichen Bestands maximal zweigeschossige Doppelhäuser in offener Bauweise und im Baufeld „(28)“ Reihenhäuser mit einer Bautiefe von 10 m, 15 m und 11 m ausgewiesen. Mit diesen Festsetzungen wird das topographische Gefälle auf dem Flurstück 1224 berücksichtigt und am Geländefuß die bauliche Nutzung reduziert.

Das Planungsprinzip des Verzichts auf einen verdichteten Einfamilienhausbau am nördlichen Rand des Wohnquartiers wird durch die Ausweisung von zweigeschossigen Doppelhäusern in offener Bauweise auf den Baufeldern „(19)“, „(24)“, „(25)“, „(26)“ und „(27)“ auch in das Plangebiet hineingezogen. Damit kann der zentrale Nord-Süd-Grünzug durch eine entsprechende Randnutzung mit größerem Freiraum zwischen den überbaubaren Flächen entlastet werden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind in den Baufeldern „(17)“ und „(30)“ die Bauzeilen geteilt und die Gemeinschaftsstellplatzanlagen von den Giebelseiten in die Mitte der Bauzeilen verlegt worden. Damit können die Länge der überbaubaren Flächen reduziert und die angrenzenden Grün- und Waldflächen entlastet werden. Gleichzeitig sind die Stellplätze durch die zentralere Lage von den einzelnen Reihenhäusern besser erreichbar. In den Baufeldern „(18)“, „(23)“, „(24)“ und „(26)“ bis „(29)“ ist die Lage und die Bautiefe der Bauzeilen teilweise geringfügig verändert worden, um die Wohnqualität zu verbessern. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (§ 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzung soll die Hauptnutzungsart Wohnen besonders hervorgehoben werden. Beeinträchtigungen durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen werden wegen den damit verbundenen Beeinträchtigungen nicht zugelassen.

Baufelder 1 bis 3

Der Eingangsbereich zum ehemaligen Kasernengelände mit dem Eingangstor und den Flügelbauten wird planungsrechtlich neu geordnet. Im östlichen Flügelbau befindet sich ein Studentenwohnheim mit 136 Apartments und Gemeinschaftseinrichtungen, das Bestandsschutz hat.

Die Flächen der Baufelder „(1)“ und „(2)“ grenzen unmittelbar an die stark befahrene Sieker Landstraße, eine Hauptverkehrsstraße als Zubringer zum Ring 3 und zur Bundesautobahn Lübeck - Hamburg. Wegen der zentralen Lage wird der Zugangsbereich als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Im Eingangsbereich des neuen Wohnquartiers ist eine kleinteilige drei- bis viergeschossige Bebauung mit einer Bautiefe von 9 m bis 13 m festgesetzt, um zwischen den Bauzeilen Abstandsflächen für gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu sichern. Zur Betonung der Funktionen als Eingangsbereich und Mittelpunkt des Wohnquartiers wird mit der Festsetzung von allgemeinem Wohngebiet für den Neubaubereich die Ansiedlung von Versorgungseinrichtungen ermöglicht.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist im Baufeld „(1)“ das Wohngebiet vor dem nordöstlichsten Baukörper um 10 m nach Süden erweitert worden. Damit soll vor dem Wohngebäude eine Freifläche geschaffen und eine Überdimensionierung der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche im Zuge des zentralen Fuß- und Radweges vermieden werden. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Als besonderes Signal für den Zugangsbereich ist ein dreigeschossiger Baukörper mit maximal 9 m Bautiefe in etwas asymmetrischer Anordnung festgesetzt, der in das Wohngebiet weist. Er ragt mit den oberen Geschossen etwa 2 m in den Straßenraum hinein, um die Leitfunktion zu erhöhen.

Im Bereich der Überbauung der Straßenverkehrsfläche der Sieker Landstraße ist eine Auskragung und eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m festgesetzt. Um die Bebauung zu sichern, ist an der Stirnseite eine Baulinie ausgewiesen.

Der Exerzierplatz nördlich des Eingangsbereichs stellte traditionell den Sammelpunkt der Kasernenanlage dar. Durch die Einfassung mit großkronigem Baumbestand wird die räumliche Sondersituation unterstrichen. Um diese Funktion im Zusammenhang mit der Eingangszone für das neue Wohnquartier aufzunehmen und städtebaulich weiterzuentwickeln, wird in Baufeld „(3)“ allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Dadurch besteht die Möglichkeit, auch dort zusätzliche Versorgungseinrichtungen für das Neubaugebiet anzusiedeln. Der ehemalige Exerzierplatz mit dem großkronigen Baumbestand soll in seiner raumbildenden Wirkung erkennbar bleiben. Wegen der Überdimensionierung der Freifläche wird ein weitgehend nach Westen geschlossener Winkelbau in drei- bis viergeschossiger Bauweise und einer Bautiefe von 12 m festgesetzt, der die rechteckige Grundform des Platzes an dieser Seite nachzeichnet. Den südlichen und östlichen Abschluss bilden zwei 16 m breite, quadratische Häuser. Diese Wohngebäude stellen den Übergang zur zentralen Nord-Süd-Fuß- und Radwegverbindung her und nehmen Bezug auf die Häuser nordöstlich davon.

In den überbaubaren Flächen des Baufeldes „(3)“ sind Staffelgeschosse festgesetzt, weil die großen Gebäudeabstände in diesem Baufeld einerseits eine höhere Bebauung zulassen und andererseits damit die begrenzten Flächenreserven in der Gesamtstadt sinnvoll genutzt werden. Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzte, vorhandene Baumreihe grenzt durch die hochgewachsenen Bäume das viergeschossige Gebäude gegenüber den anschließenden Baufeldern optisch ab.

Baufeld 13

Im zentralen Bereich des Plangebiets wird nördlich an den öffentlichen Spielplatz angrenzend allgemeines Wohngebiet in maximal dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die Geschossigkeit orientiert sich an den südlich geplanten, dreigeschossigen Häusern und soll somit eine städtebauliche Betonung des zentral gelegenen Bereichs ermöglichen. Im Hinblick auf die im Osten und Westen angrenzenden Doppel- und Reihenhäuser wird eine Gebäudehöhe von 10 m über Gehweg als Höchstmaß festgesetzt. Die Flächenausweisung soll gestalterische Spielräume schaffen. Deshalb wird für dieses Baufeld eine Grundfläche von maximal 1400 m² und eine Geschossfläche von maximal 2000 m² ermöglicht.

Die ursprünglich zur ersten öffentlichen Auslegung vorgesehene Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Sporthalle“ musste aufgegeben werden, weil sich kein Betreiber/Investor gefunden hatte. Da sich der bauliche Zustand der Halle verschlechterte, musste die Sporthalle Mitte 1999 abgerissen werden. Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kann jedoch auch eine weiterhin angestrebte Sporthalle mit den Ausmaßen von etwa 30 m x 45 m und einer Gebäudehöhe von maximal 10 m über Gehweg als Höchstmaß ermöglicht werden.

Baufeld 15

In der Mitte des Plangebiets wird am östlichen Rand die Reihenhausbauung als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Der Reihenhausbauung steht nicht entgegen, dass neben der Wohnnutzung weitere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen realisiert werden können. Die Verträglichkeit mit der östlich angrenzenden Fläche für einen Jugendclub ist gewährleistet.

Die Tiefe der überbaubaren Fläche wird im südlichen Teil von 10 m auf 8 m eingeschränkt, um den Abstand zu den bestehenden Gebäuden westlich Waterblöcken außerhalb des Plangebiets zu erhöhen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist die Bauzeile in der Mitte geteilt worden. Die Gemeinschaftsstellplätze an den Giebelseiten werden im Baufeld „(15a)“ angeordnet. Durch diese Änderung wird die geschlossene Bebauung unterbrochen und ein Durchblick geschaffen. Mit der Aufgabe der Stellplatzanlagen kann in diesem Bereich die Belastung durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt werden. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Baufeld 15 a

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wird auf dem westlichen Grundstücksteil des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgebäudes in Anlehnung an das Baufeld „(15)“ allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Durch diese Festsetzungen und die Ausweisung einer Doppelhausbebauung kann dem Bedarf an gartenbezogenem Wohnen in der Großstadt weiter nachgekommen und ein Übergang zur südlich vorhandenen Einzelhausbebauung an der Straße Waterblöcken geschaffen werden. Der Ausweisung einer Doppelhausbebauung steht nicht entgegen, dass neben der Wohnnutzung weitere im allgemeinen Wohngebiet zulässige Nutzungen realisiert werden können. Mit der Teilung des Grundstücks wird die Fläche für den Jugendclub auf eine bedarfsgerechte Größe ausgerichtet. Im nördlichen Teil des Baufeldes mit Bezug zur Straßenverkehrsfläche sind Gemeinschaftsstellplätze für die Reihenhäuser im Baufeld „(15)“ und die Doppelhausbebauung im Baufeld „(15a)“ festgesetzt. Durch die nördliche Randlage der Stellplatzanlage auf dem Grundstück können die Belastungen für die Wohnbebauung durch den ruhenden Verkehr eingeschränkt werden. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4.3 Flächen für den Gemeinbedarf

4.3.1 Kindertagesheim

An der Mittelachse des Plangebiets ist im Baufeld „(20)“ eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim zur Versorgung des neuen Wohnquartiers angeordnet. Die überbaubare Fläche wird als Flächenausweisung in maximal zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Damit wird auf die Anzahl der Geschosse der angrenzenden Reihenhausbauweise Bezug genommen und dem Nutzungszweck für Kinder Rechnung getragen. Die Begrenzung zu den nördlich ausgewiesenen Wohngebieten ist durch die Erhaltung der vorhandenen „Diagonalknicks“ gegeben. Um die Entwicklung des Knicks auf der Südseite nicht zu gefährden, ist der Anschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Der notwendige Freibereich für die Kindertagesstätte befindet sich im östlichen Teil der Fläche und hat unmittelbaren Bezug zum angrenzenden öffentlichen Spielplatz. Die Lage und Ausrichtung der Kindertagesstätte orientiert sich an der Erreichbarkeit über die südlich angrenzende Haupterschließungsstraße und dem östlich verlaufenden zentralen Fuß- und Radweg.

4.3.2 Jugendclub

Aufgrund der Größe der geplanten Wohnbebauung und der damit zu erwartenden Bevölkerungsstruktur ergibt sich ein Bedarf an einer Jugendfreizeiteinrichtung.

Der Standort mit dem ehemaligen Betriebsgebäude und den Freiflächen ist als Jugendeinrichtung gut geeignet. Die Lage des geplanten Jugendclubs ist gegenüber anderen Standorten, wie zum Beispiel im Eingangsbereich an der Sieker Landstraße,

als besonders geeignet zu bewerten. Die Randlage zum neuen Wohngebiet bietet sowohl gute Abgrenzungs- als auch störungsfreiere Entwicklungsmöglichkeiten für die Jugendlichen gegenüber Standorten innerhalb von Wohngebieten und in besonders zentralen Lagen.

Die Erreichbarkeit wird positiv bewertet. Der Jugendclub ist unter anderem an den östlich angrenzenden Fuß- und Radweg angeschlossen, der nach Norden und Süden übergeordnete Bezüge zu anderen Wohngebieten und Freiflächen aufweist. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist nicht ausgeschlossen und wird in Verbindung mit dem östlich der Straße Höltigbaum geplanten Gewerbegebiet geprüft. Hierzu ist unmittelbar nördlich des geplanten Jugendclubs eine sogenannte Kommunaltrasse ausgewiesen, die nur für den Personennahverkehr und als Hauptfuß- und Radweg vorgesehen ist.

Die Nutzung des vorhandenen Gebäudes erfolgt mit dem Ziel, einen kostensparenden und beschäftigungsfördernden Aus- und Umbau zu ermöglichen.

Am östlichen Rand des Plangebiets - südlich der Unterführung der Straße Höltigbaum - ist deshalb eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Jugendclub festgesetzt.

Im südlichen Teilbereich des Gebäudes erfolgt der Einbau eines Heizwerks (siehe Nummer 4.7). Die überbaubare Fläche orientiert sich im Wesentlichen an dem vorhandenen Gebäude, um den angrenzenden Freiraum östlich des Gebäudes nutzen zu können. Es wird ein maximal zweigeschossiger Baukörper festgesetzt, um eine am Bestand orientierte Umnutzung bzw. Neubebauung zu ermöglichen.

Als optische Abgrenzung zur angrenzenden Wohnbebauung sind an der südlichen und westlichen Grundstücksgrenze 10 m breite bzw. 2 m breite Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Für den Betrieb des Jugendclubs sind in den nachfolgenden Genehmigungsverfahren Regelungen für die Einhaltung von Ruhe- und Nachtzeiten zu treffen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist die überbaubare Fläche für den Jugendclub nach Norden vergrößert worden, um bauliche Erweiterungsmöglichkeiten zu sichern. Die Gemeinbedarfsausweisung wurde für eine westliche Teilfläche (Baufeld „(15a)“) in eine Wohngebietsausweisung geändert (vgl. Nummer 4.2). Die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, die als optische Abgrenzung zur angrenzenden Wohnbebauung dient, wurde an der südlichen Grundstücksgrenze von 2 m auf 10 m erweitert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Für die überbaubaren Flächen der Wohngebiete sind Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,4 und 0,5 sowie Geschossflächenzahlen (GFZ) von 0,7 bis 1,1 festgesetzt. Die zulässigen Obergrenzen für die Grundflächenzahlen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), werden überwiegend eingehalten. Im südlichen und mittleren Teil des Plangebiets werden die Obergrenzen für die Grund-

flächenzahlen bei Reihenhäusern geringfügig überschritten. Mit dieser Maßnahme soll im Hinblick auf die begrenzten Flächenreserven in Hamburg und mit Blick auf das städtebauliche Konzept, kostbare Kulturlandschaft durch dichte, aber zugleich sozialverträgliche Nutzung von innerstädtischen und stadtnahen Konversionsflächen zu schonen, die bauliche Dichte geringfügig erhöht werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dadurch nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden, da Kasernenflächen umgenutzt werden, die Bedürfnisse des Verkehrs können befriedigt werden und sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Bei den Festsetzungen der Geschossflächenzahlen werden die Obergrenzen unterschritten, um einen angemessenen Übergang zur freien Landschaft und zu den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten. Die Geschossflächenzahlen nehmen jeweils in den einzelnen Baufeldern vom ehemaligen Exerzierplatz im Süden bis zur Niederung am Neurahlstedter Graben im Norden ab. Für das Kindertagesheim wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt, um damit das Einfügen in die angrenzenden Wohnbauflächen zu gewährleisten. Für den Jugendclub wird die zulässige Grundflächenzahl mit 0,4 festgesetzt. Damit wird einerseits die vorhandene befestigte Fläche berücksichtigt und weitere Nutzungen der Freifläche ermöglicht. Für das allgemeine Wohngebiet im Baufeld "(13)" wird eine Grundfläche (GR) von maximal 1.400 m² und eine Geschossfläche (GF) von maximal 2.000 m² festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird eine eingeschossige Sporthalle mit einer Grundfläche von 1400 m² nicht ausgeschlossen. Eine dreigeschossige Wohnbebauung ist auf eine Geschossfläche von 2000 m² beschränkt, die etwa der Bebauungsdichte der angrenzenden Baufelder entspricht.

4.5 Gestalterische Anforderungen

In den Baufeldern „(1)“ bis „(4)“ und „(9)“ sind nur einseitig geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 15 Grad zulässig (§ 2 Nummer 1).

Mit dieser Festsetzung sollen im südlichen Wohnquartier die mehrgeschossigen Wohngebäude gegenüber den Doppel- und Reihenhäusern stadtgestalterisch abgesetzt werden. Als prägendes und zeitgemäßes Gestaltungselement ist deshalb das einseitig geneigte Dach festgesetzt.

In den Baufeldern „(1)“ und „(2)“ sind Staffelgeschosse unzulässig (§ 2 Nummer 3).

Mit dieser Festsetzung soll die Überhöhung der kleinteiligen, an Innenhöfen einander zugeordnete Bebauung im Eingangsbereich vermieden werden.

In den allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens nicht höher als 80 cm über dem öffentlichen Gehweg liegen (§ 2 Nummer 5).

Die Drempehhöhe von Gebäuden wird einseitig auf 60 cm begrenzt (§ 2 Nummer 6).

Diese Festsetzungen erfolgen mit der Zielsetzung, bei den Neubauten die Gebäudehöhe einerseits zu beschränken, andererseits durch die einseitige Begrenzung der Drempehhöhe eine aus stadtbildgestalterischen Gründen asymmetrische Bauform zu ermöglichen. Zudem wird dadurch der relative offene Straßenbereich räumlich um-

grenzt und ein Kontrast zu den rückwärtigen Gartenbereichen, die mit den niedrigeren Gebäudeteilen eingefasst werden, geschaffen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (§ 2 Nummer 7).

Diese Festsetzung erfolgt in der Absicht, bei der Neubebauung einen Planungsspielraum zu ermöglichen und eine gestalterische Einförmigkeit zu vermeiden.

Die in den Baufeldern „(1)“ bis „(15a)“ sowie „(17)“ bis „(19)“, „(21)“ und „(21a)“ bis „(30)“ zusammengehörigen Gebäudegruppen sind jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben für Außenwände und Dachdeckung sowie in einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten (§ 2 Nummer 10).

Diese Festsetzung ist getroffen, um ein aufeinander abgestimmtes städtebauliches Erscheinungsbild im Sinne einer Gartenvorstadt und eine Integration in die städtebauliche Situation der angrenzenden Bereiche zu gewährleisten.

4.6 Stellplätze / Tiefgaragen

Die notwendigen Stellplätze für das Baufeld „(4)“ befinden sich zum Teil als Gemeinschaftsanlagen im Bereich der östlich angrenzenden Straßenverkehrsfläche und sind dem reinen Wohngebiet zugeordnet. Um großflächige Sammelanlagen in der Hauptwohnrichtung der Häuser im Süden zu vermeiden, werden an der Ostseite mit unmittelbarem Bezug zur Hauptanliegerstraße kleine Stellplatzanlagen ausgewiesen.

Die notwendigen Stellplätze der Baufelder „(6)“ (nördliche Teilfläche) und „(11)“ sind als Gemeinschaftsanlagen überwiegend am innenliegenden Wohnhof konzentriert, um die Überfahrten an der Hauptanliegerstraße zu reduzieren und eine weitgehend stellplatzfreie Straßenrandgestaltung zu ermöglichen. Für den südlichen Baukörper im Baufeld „(11)“ sind an beiden Stirnseiten Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, um so ausreichende Stellplatzmöglichkeiten vorzuhalten.

In den reinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in den Vorgärten zulässig. In den Baufeldern mit festgesetzten Stellplatzanlagen sind Stellplätze in den Vorgärten ausgeschlossen (§ 2 Nummer 2).

Mit dieser Festsetzung wird an den Erschließungsstraßen eine beidseitige Anordnung von Stellplätzen und Carports in den Vorgärten vermieden und eine Verbauung des Straßenraums verhindert. Dies gilt insbesondere für die Baufelder „(15)“, „(17)“ und „(30)“. Durch die Festsetzung von Gemeinschaftsstellplätzen an den Stirnseiten der überbaubaren Flächen werden Stellplätze im Vorgarten verhindert.

Für die Häuser des Baufelds „(9)“ ist ein Gemeinschaftsstellplatz festgesetzt, um eine Beruhigung im Inneren des Wohnbereichs zu erreichen. Durch die festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze auf dem Baufeld 9 wird keine Benachteiligung der Eigentümer der Grundstücke an der Straße Waterblöcken gesehen. Der Abstand zu den Grundstücksgrenzen beträgt ca. 6 m bis 7 m. Darin enthalten ist die Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie die offene Oberflächenentwässerung.

Die notwendigen Stellplätze für die allgemeinen Wohngebiete der Baufelder „(1)“ und „(2)“ sind überwiegend in Gemeinschaftstiefgaragen nachgewiesen.

Für das Baufeld „(3)“ sind die notwendigen Stellplätze in Gemeinschaftstiefgaragen ausgewiesen, um das Blockinnere vom ruhenden Verkehr freizuhalten und den erhaltenswerten Baumbestand des ehemaligen Exerzierplatzes zu sichern.

Für die Baufelder „(21)“ und „(21a)“ sind die Stellplätze auf einer Gemeinschaftsplatzanlage im Inneren des Baufeldes „(21a)“ ausgewiesen. Damit kann der Wohnhof in diesem Bereich von Stellplätzen in den Vorgärten freigehalten werden.

Für die Baufelder „(23)“, „(24)“ und „(27)“ sind für die dort nur zulässigen Doppelhäuser Stellplätze entlang der Erschließungsstraßen festgesetzt.

4.7 Energieversorgung

Die Neubebauung ist an die Fernwärmeversorgung anzuschließen (§ 2 Nummer 9).

Diese Festsetzung erfolgt im Interesse einer wirtschaftlichen und effizienten Wärmeversorgung des Neubaugebiets.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist der zweite Satz in § 2 Nummer 9 „In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl und gasförmige Brennstoffe sowie Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig.“ gestrichen worden, da das Wärmeversorgungsnetz im Geltungsbereich des Bebauungsplans flächendeckend besteht. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Im Baufeld „(16)“ ist eine Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung „Heizwerk“ für die Hamburger Gaswerke GmbH mit einer Grundfläche bis zu 170 m² zulässig (§ 2 Nummer 8).

Die Anlage ist im ehemaligen Betriebsgebäude nördlich der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Waterblöcken geplant. Damit befindet es sich nicht in der Hauptwohn- und Blickrichtung der bestehenden Wohnhäuser, die nach Westen, Süden und Osten ausgerichtet ist. Die geplante Schornsteinanlage wird voraussichtlich das Gebäude um etwa 5 m überragen und aus zwei zusammengeführten Rohren bestehen, die jeweils nur einen Durchmesser von ca. 60 cm aufweisen werden. Durch die Ummantelung der Rohre mit Edelstahlblechen werden sie sich den natürlichen Belichtungsverhältnissen anpassen und kaum in Erscheinung treten.

Die Verlegung des geplanten Standortes für das Heizwerk wird im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung als vertretbar angesehen. Die Begründung für eine Verlagerung des Heizwerks ergibt sich auch aus dem Verhältnis der Höhe der Schornsteinanlage zur geplanten Bebauung. Im bisher vorgesehenen Standort im Baufeld 1 an der Sieker Landstraße ergebe sich wegen der etwa 50 m bis 60 m entfernten achtgeschossigen Hochhäuser südlich der Sieker Landstraße eine Höhe von etwa 26 m. Die im Baufeld 1 geplanten drei- bis viergeschossigen Wohngebäude würden mit ihrer Höhe von etwa 9 m bis 12 m durch die geplante Schornsteinanlage in architektonisch und stadtbildgestalterisch nicht vertretbarer Weise um ca. 15 m überragt.

Durch die Entfernung zu den Hochhäusern südlich der Sieker Landstraße kann nicht mehr von einer städtebaulichen Einbindung der Schornsteinanlage gesprochen werden.

Im neuen Standort im Baufeld 16 überragt der geplante Schornstein mit einer Gesamthöhe von etwa 10 m (einschließlich des vorhandenen Gebäudes im Südteil mit ca. 5 m) die bestehende Wohnbebauung mit einer Höhe von ca. 5 m mit Dachausbau nur etwa um 5 m bei einem Abstand von ca. 30 m vom nächstgelegenen Wohnhaus. Damit ist die Höhe des geplanten Schornsteins in Baufeld 16 im Verhältnis zur angrenzenden Bebauung wesentlich niedriger als im bisherigen Standort.

Bei dem geplanten Heizwerk handelt es sich um ein Notfallanlage, die nur in Betrieb genommen wird, wenn die Fernwärmeversorgung ausfällt. Voraussichtlich wird dies nur maximal zwei- bis dreimal im Jahr auftreten. Im Falle der Inbetriebnahme ergeben sich Geräuschemissionen, die die zulässigen Werte der TA-Lärm unterschreiten. Die Abgase bestehen überwiegend aus Wasserdampf und Kohlendioxid und sind mit den Abgasen einer normalen Gasheizung in einem Einfamilienhaus identisch. In der geplanten Anlage werden die gesetzlichen Grenzwerte der TA-Luft um 50% unterschritten. Die Hauptwindrichtung erfolgt in Hamburg überwiegend von Westen bzw. Südwesten. Durch die Lage der Heizwerks im Nordosten des Plangebiets werden die Abgase im Gegensatz zu dem bisherigen Standort am Eingangsbereich nach Osten in Richtung des Gewerbegebiets Höltigbaum abgeführt. Damit werden die Grundstücke der vorhandenen und der geplanten Wohngebiete nicht beeinträchtigt.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Standort für das Notheizwerk vom Baufeld „(1)“ in das Baufeld „(16)“ verlegt und § 2 Nummer 8 entsprechend geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

4.8 Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Wohnquartiers erfolgt über eine Hauptanliegerstraße als Bügelstraße mit unterschiedlichen Breiten von 11 m bis 23 m. Sie mündet mit zwei Anschlüssen im Eingangsbereich des Wohnquartiers an die Sieker Landstraße. Der nördliche Einfamilienhausbereich wird über zwei Wohnhöfe in 7 m Breite an die Hauptanliegerstraße angebunden. Für die Baufelder „(8)“, „(24)“ und „(26)“ sind 6 m breite befahrbare Wohnwege zur Erschließung der Reihenhausezeile und Doppelhäuser ausgewiesen. Für die Baufelder „(5)“, „(6)“, „(11)“ und „(12)“ ist ein 7 m breiter befahrbarer Wohnweg zur Erschließung der Doppel- und Reihenhäuser ausgewiesen. Für das Baufeld „(14)“ ist ein 6 m breiter befahrbarer Wohnweg zur Erschließung der Reihenhäuser im westlichen Teil des Baufelds ausgewiesen. Für die Baufelder „(21)“, „(21 a)“, „(22)“ bis „(25)“ ist ein 7 m bis 10 m breiter befahrbarer Wohnweg zur Erschließung der Reihen- und Doppelhäuser ausgewiesen.

Das östlich des Plangebiets gelegene Gewerbegebiet „Am Höltigbaum“ im Bereich der ehemaligen Schießanlage erhält im Verlauf der vorhandenen Unterführung der Straße Höltigbaum eine Verbindung an das Neubaugebiet, und zwar als Hauptfuß-

und Radweg bzw. als sogenannte Kommunaltrasse für den öffentlichen Personennahverkehr mit einer Breite von 11,5 m.

In der Mitte des Plangebiets ist zur Förderung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer ein 4 m breiter zentraler Fuß- und Radweg ausgewiesen. Er ist gegenüber dem Eingangsbereich etwas nach Osten versetzt, um eine achsiale Ausrichtung zum Eingangsbereich zu vermeiden. Nördlich des Eingangsbereichs führt der Weg in eine platzartige Ausweitung und verläuft im Weiteren über den ehemaligen Exerzierplatz in Nord-Süd-Richtung bis zum nördlichen Abschnitt der Hauptanliegerstraße. Von dort setzt der Weg sich über den Spielplatz und die ausgewiesene Parkanlage in Richtung der Freiflächen am Neurahlstedter Graben fort.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist nördlich des Eingangsbereichs die platzartige Ausweitung vor dem nordöstlichsten Baukörper im angrenzenden Baufeld „(1)“ um 10 m verkleinert worden. Damit soll eine Überdimensionierung der Straßenverkehrsfläche im Zuge des zentralen Fuß- und Radwegs vermieden und vor dem Wohngebäude eine Freifläche geschaffen werden (vgl. Nummer 4.2).

Eine übergeordnete öffentliche Fuß- und Radwegeverbindung verläuft unmittelbar westlich der Straße Höltigbaum vom Kreuzungsbereich der Straßen Eichberg und Höltigbaum über die Parkanlage, die Flächen für die Landwirtschaft am Neurahlstedter Graben, an der Ostseite des Waldes und der Gemeinbedarfsfläche Jugendclub in Richtung Sieker Landstraße. Die 8 m breite Verkehrsfläche enthält einen 5 m breiten Fuß- und Radweg sowie einen 3 m breiten Graben für die offene Oberflächenentwässerung.

Das ausgewiesene Fuß- und Radwegesystem gewährleistet die Verkehrssicherheit und verbindet das Plangebiet mit den angrenzenden Wohngebieten und Freiflächen.

Der Pahlblöckensredder wird dem Bestand entsprechend ausgewiesen.

Für die Sieker Landstraße ist eine Verbreiterung um etwa 4 m erforderlich, um zusätzliche Straßenverkehrsflächen für eine Linksabbiegespur, eine Busbucht und weitere Nebenflächen zu sichern.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde im Nordwesten die Straße Boltwischen nach Osten erweitert, um Flächen für die Errichtung einer Wendekehre zu sichern.

4.9 Geh- und Leitungsrechte


Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 13). Mit dieser Festsetzung wird auf der westlich an das Baufeld „(10)“ angrenzenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft eine 4 m breite Wegeverbindung zwischen dem nördlichen Fußweg auf der Bügelstraße und dem Pahlblöckensredder geschaffen. Damit wird in der Mitte des Plangebiets eine übergeordnete Querverbindung in Ost-West-Richtung ermöglicht.

Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte umfassen die Befugnisse der Freien und Hansestadt Hamburg allgemein zugängliche Geh- und Radwege anzulegen und zu

unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 14). Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, dass unmittelbar südlich der Baumreihe des ehemaligen Exerzierplatzes eine 4 m breite Verbindung zwischen den Fußwegen der Hauptanliegerstraßen sowie dem zentralen Fuß- und Radweg entsteht. Das Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen ist festgesetzt worden, um den erhaltenswerten Baumbestand am ehemaligen Exerzierplatz nicht im Wurzelbereich durch unterirdische Versorgungsleitungen zu gefährden.

Die auf der Grünfläche „Wasserwirtschaft“ und in Baufeld „(1)“ festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 15). Diese Festsetzung dient der Verlegung von Versorgungsleitungen auf der öffentlichen Grünfläche „Wasserwirtschaft“ in der Mitte des Neubaugebiets in 3,5 m Breite und im Baufeld „(1)“ in 2,5 m Breite.

Die in Baufeld „(4)“ und in der Parkanlage festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 16). Die Leitungsrechte für 5 m breite Flächen dienen zur Sicherung der Schmutzwasserableitungen und zur Verlegung von weiteren Versorgungsleitungen.

Das auf der mit  bezeichneten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten (§ 2 Nummer 17). Aufgrund der topographischen Verhältnisse und des einzuhaltenden Mindestgefälles für Sielleitungen ist ein Leitungsrecht für eine 5 m breite Fläche erforderlich. Damit kann die Anbindung des kostengünstigeren Freigefällesieles über die Straße Pahlblöckensredder und im weiteren Verlauf zur Straße Geidelberg außerhalb des Plangebiets sichergestellt werden.

4.10 Oberflächenentwässerung

Das städtebauliche Konzept sieht für die Oberflächenentwässerung ein Grabensystem mit Rückhaltebecken vor. Ziel dieses Konzepts ist, das Niederschlagswasser möglichst im unmittelbaren Einzugsbereich zu belassen. Über das vorgesehene Grabensystem und das vorgesehene Rückhaltebecken westlich des Baugebiets wird das Oberflächenwasser vorgereinigt und gedrosselt in den vorhandenen Graben 1 (Blatt 2) abgeführt und zum vorhandenen Rückhaltebecken Boltwischen geleitet. Der Flächenbedarf für die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist im Bebauungsplan als unverbindliche Vormerkung dargestellt. Grundstücke, die keine Belegenheit an

dem vorgesehenen Oberflächenentwässerungssystem haben, müssen über Leitungen an die Gräben angeschlossen werden.

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

Das bisher aus dem künftigen Baugebiet in Grundstücksentwässerungsleitungen abgeleitete Oberflächenwasser soll durch ein System von offenen Gräben mit einem Rückhaltebecken ersetzt werden. Die Gräben und das Rückhaltebecken sollen in ingenieurbioologischer 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.

4.11 Lärmschutz

Das Plangebiet wird durch den Straßenverkehr auf den Straßen Höttigbaum und Sieker Landstraße mit Lärmimmissionen belastet.

Aufgrund der 1997 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchungen ist festgestellt worden, dass Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Dementsprechend wurde nachfolgende passive Lärmschutzmaßnahme festgesetzt:

In den Wohngebieten entlang der Straße Höttigbaum sowie im allgemeinen Wohngebiet entlang der Sieker Landstraße sind in einer Tiefe von 70 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (§ 2 Nummer 12).

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 14. Mai 2002 (HmbGVBl. S. 76), 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 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

4.12 Bodenverunreinigung

Auf dem Gelände der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne wurden wegen der militärischen Vornutzung und dem damit verbundenen Verdacht auf Kampfmittelablagerungen und Bodenverunreinigungen 1997 Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Auf dem Gelände wurden in der Vergangenheit Bodenablagerungen vorgenommen. Der Untergrund besteht aus Geschiebemergel bzw. -lehm und sandigen Auffüllungen mit Beimengungen wie Aschen, Schlacke und Glas. Die Flächen der nördlich angren-

zenden Grünfläche hingegen sind im Unterschied zum ehemaligen Kasernengelände weitgehend natürlich belassen.

Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen sind fast unauffällig. Lediglich im Bereich einer ehemaligen Tankstelle im nordöstlichen Teil des ehemaligen Kasernengeländes (Baufelder „(17)“ bis „(19)“) wurden in einer Tiefe von 1,5 m bis 3,5 m erhöhte Werte für einkernige Aromaten (BTXE) angetroffen. Der Bereich wurde im Plan gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die kontaminierten Bodenbereiche sind im Zuge von Baumaßnahmen auszukoffern und nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen. Eine in früheren Untersuchungen festgestellte Verunreinigung mit Mineralöl hat sich in Nachuntersuchungen nicht bestätigt. Die festgestellten Bodenbelastungen stehen den Festsetzungen von reinem Wohngebiet in den Baufeldern „(17)“ bis „(19)“ nicht entgegen.

Wegen der zahlreichen Verdachtsbereiche (Abschmierungen, Betriebsstofflager u.ä.) ist im Zuge von Erschließungs- und Baumaßnahmen das zuständige Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes aus Vorsorgegründen zu beteiligen. Darüber hinaus besteht für die Fläche der Verdacht auf die Ablagerung von Kampfmitteln, so dass vor dem Beginn von Baumaßnahmen die zuständige Dienststelle der Innenbehörde - der Kampfmittelräumdienst - einzuschalten ist.

Die festgestellten Bodenbelastungen stehen den Ausweisungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

4.13 Öffentliche Grünflächen

4.13.1 Parkanlagen

Der zentrale öffentliche Nord-Süd-Weg stellt im Wohngebiet (Blatt 1) in Verbindung mit den angrenzenden öffentlichen und privaten Freiflächen die „grüne Mitte“ dar. Um den Anschluss an die Niederung am Neurahlstedter Graben zu sichern, ist nördlich des öffentlichen Spielplatzes eine 18 m breite öffentliche Parkanlage einschließlich eines 5 m breiten Weges festgesetzt.

Die nördlich des Neurahlstedter Grabens befindliche Grünfläche (Blatt 2) wird als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Die Aufschüttung ist teilweise dicht mit Gehölzen oder mit Gras bewachsen. Sie ist von erheblichem Wert für freies Kinderspiel.

4.13.2 Bolzplatz

Der ehemalige Bolzplatz soll auf einer Teilfläche der Parkanlage (Blatt 2) wieder hergestellt werden und wird entsprechend ausgewiesen.

4.13.3 Spielplätze

Für nicht mehr im unmittelbaren Wohnungsumfeld spielende Kinder werden zwei öffentliche Spielplätze ausgewiesen. In der Mitte des Plangebiets ist ein etwa 2.500 m² großer Quartiersspielplatz festgesetzt. Er befindet sich am zentralen Fuß- und Radweg und hat im Süden eine Öffnung zur Hauptanliegerstraße. Damit ist er aus allen

Wohnbereichen gut erreichbar. Nördlich der Hauptanliegerstraße wird in Verbindung mit der Kindertagesstätte ein weiterer Spielplatz festgesetzt. Zusammen mit dem Quartiersspielplatz stellt dieser Bereich den zentralen und öffentlich zugänglichen Gemeinschafts- und Freizeitbereich des Wohngebietes dar.

4.13.4 „Wasserwirtschaft“

In der Mitte des Wohnquartiers wurde eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die als sog. Wasserwirtschaft bezeichnet wurde. Auf dieser Fläche ist ein Graben vorgesehen, in dem das Oberflächenwasser aus den angrenzenden Wohnquartieren und Straßen gesammelt und dann zu einem Rückhaltebecken westlich des Baufelds „(10)“ abgeleitet werden soll. Diese Fläche wurde durch die Linie „Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung“ gekennzeichnet (siehe Nummer 4. 10).

4.14 Private Grünflächen

Den Baufeldern „(3)“, „(4)“ und „(9)“ werden insgesamt drei private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ zugeordnet, um auch in unmittelbarer Nähe zu den dichter bebauten Wohnquartieren eine Spielmöglichkeit für kleinere und größere Kinder zu schaffen. Die beiden privaten Grünflächen für die Baufelder „(3)“ und „(4)“ sind am zentralen Fuß- und Radweg ausgewiesen. Damit wird das Konzept der „grünen Mitte“ durch angrenzende Freiflächen ergänzt.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist die Zuordnung zum privaten Spielplatz südlich des Baufelds „(9)“ geändert worden. Die privaten Spielplätze sind für den Geschosswohnungsbau vorgesehen. Aus diesem Grund kann die Zuordnung für die Baufelder „(7)“ und „(8)“ mit einer Reihenhausbauung aufgegeben werden. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Der vorhandene Diagonalknick soll als prägendes Landschaftselement erhalten bleiben (siehe Nummer 4.18.1). Die angrenzenden Flächen werden überwiegend als private Grünfläche festgesetzt. Damit können die Flächen den angrenzenden Wohngebieten zugewiesen und erhalten werden. Zudem wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung eine 10 m breite private Grünfläche ausgewiesen und dem Baufeld „(13)“ zugeordnet. Mit dieser Grünflächenausweisung wird eine zentrale, in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung zwischen den öffentlichen Spielplätzen geschaffen.

4.15 Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserflächen des Rückhaltebeckens Boltwischen, des Neurahlstedter Grabens, des Grabens „1“ und des Grabens „2“ sind entsprechend dem Bestand nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden.

4.16 Fläche für die Landwirtschaft

Die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgt auf den Flurstücken 46, 47, 49, 1155 (teilweise), 1219, 3878 (teilweise) und 3642 (teilweise), die bereits landwirtschaftlich genutzt werden und auch langfristig gesichert werden sollen. Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind nur aus betriebstechnischen Gründen notwendige, untergeordnete bauliche Anlagen zulässig (§ 2 Nummer 11). Mit dieser Festsetzung soll die bestehende, standortgerechte Art der Landbewirtschaftung langfristig gesichert werden. Die auentypische Grünlandnutzung in der Niederung des Neurahlstedter Grabens ist prägend für das Landschaftsbild. Die eingeschränkte Zulässigkeit baulicher Anlagen auf diesen Flächen dient damit auch dem Erhalt des Landschaftsbildes.

4.17 Fläche für Wald

Der teilweise vorhandene und erhaltenswerte Wald westlich der Straße Höltigbaum soll als prägendes Landschaftselement bestehen bleiben und weiter entwickelt werden. Aus diesem Grunde wird auch nördlich angrenzend bis zum Neurahlstedter Graben der Wald ausgedehnt. Mit dieser Ausweisung soll der auf den Flurstücken 1224 (teilweise), 1169 (teilweise) und 1178 (teilweise) festgesetzte Wald mittelfristig den reinen Wohngebieten zur Abschirmung gegenüber der Straße Höltigbaum dienen. Die Ausweisung Wald dient außerdem der Klimaverbesserung und der Naherholung. Während die Ausweisung auf dem Flurstück 1169 dem Bestand entspricht, muss sie auf Flurstück 1224 noch verwirklicht werden. Auch bei der Verwendung schnellwachsender Gehölze ist hier mit einer Herstellungsdauer von mindestens zwei Jahrzehnten zu rechnen.

4.18 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.18.1 Baumschutz

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

Die Lindenreihen um den ehemaligen Exerzierplatz sind ein erkennbar bleibendes Element der alten Nutzung und werden daher in ihrem Bestand durch die Festsetzung von Erhaltungsgeboten von Einzelbäumen ebenso besonders geschützt, wie die erhaltenswerten Bäume im Eingangsbereich zum neuen Wohngebiet nördlich Sieker Landstraße.

Ein ehemals landwirtschaftlicher Knick durchquert das Wohngebiet zwischen Pahlblöckensredder und der Straße Höltigbaum. Die ökologische Wertigkeit eines Knicks ist im Umfeld von Hausgärten eingeschränkt; allerdings wird ein Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher ausgewiesen, um seine prägende Struktur langfristig zu erhalten. Im Bereich der Kindertagesstätte wird zur Sicherung des Knicks der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltende Baumreihe sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (§ 2 Nummer 23). Die mit Erhaltungsgebot versehenen Bäume sind fester Bestandteil der Grünplanung, sowohl hinsichtlich ihrer ökologischen als auch ihrer räumlich-gestalterischen Funktionen für das zukünftige Wohngebiet und daher zahlenmäßig an den jeweiligen Standorten unverzichtbar.

Der landwirtschaftliche Knick im Norden der Wohngebiete erfüllt wichtige Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Er ist daher in der Planzeichnung als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umgrenzt (siehe Nummer 4.18.4).

4.18.2 Begrünungsmaßnahmen

Für festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher 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 Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (§ 2 Nummer 18).

Diese Festsetzung dient dem Ziel einer stadtoökologisch besonders wirksamen Anreicherung des Naturhaushalts. Standortgerechte und einheimische Laubgehölze bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang eine enge Verflechtung, so können sich bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Die Festsetzung dient daher dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m² unversiegelter Boden erforderlich und Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich unzulässig.

In den Baugebieten ist für je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum sowie auf Grundstücken von unter 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 19). 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. Bestehende Bäume in entsprechender Qualität und Anpflanzungen entsprechend § 2 Nummer 20, 21 und 22 werden angerechnet. Flächen und Bepflanzungen von Stellplatzanlagen werden nicht berücksichtigt.

In den Baufeldern „(8)“, „(10)“, „(14)“, „(15)“, „(17)“, „(18)“, „(22)“ bis „(26)“ sowie „(28)“ bis „(30)“ sind kleinkronige Bäume straßenparallel in den Vorgärten zu pflanzen (§ 2 Nummer 20). Diese Festsetzung erfolgt mit dem Ziel, in den Straßen und Wohnhöfen mit Stellplätzen und Carports in den Vorgärten eine einseitige Verbauung des Straßenraumes zu vermeiden. Durch kleinkronige Bäume erhalten die Vorgärten ein na-

turbezogenes Gestaltungs- und Gliederungselement, das sich in die Höhenentwicklung zwischen Fahrbahn, Carport und Wohngebäude einfügt. Die Festsetzung bezieht sich überwiegend auf beide Straßenseiten, um ein ausgewogenes Straßenbild zu erreichen.

In den Baufeldern „(6)“, „(11)“ und „(13)“ sind straßenbegleitend großkronige Bäume zu pflanzen (§ 2 Nummer 21). Die Hauptanliegerstraße soll durch die Anordnung von Einzelbäumen im Randbereich in ihrer Funktion als prägendes Haupterschließungselement hervorgehoben werden. Eine Anordnung der Bäume auf der Straßenverkehrsfläche ist in den Abschnitten der Baufelder „(6)“ und „(11)“ an der Ostseite im Hinblick auf das Planungsziel – flächen- und kostengünstiges Bauen zu gewährleisten – nicht möglich. Aus diesem Grunde sollen die Einzelbäume auf den Wohngebieten unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie angepflanzt werden. Mit dieser Anordnung kann eine zu große Verschattung zwischen den Bauzeilen vermieden werden. An der Ostseite der Baufelder „(6)“ und „(11)“ am Wohnhof sollen die Bäume paarweise an den Zugängen der Wohnwege angeordnet werden, um durch ein besonderes Gestaltungselement die Eingangssituation zu den einzelnen Bauzeilen hervorzuheben. Bei diesen Bäumen soll es sich gleichzeitig um die notwendigen Pflanzungen für die parallel zum Wohnhof angeordneten Stellplätze entsprechend § 2 Nummer 27 handeln.

In den Baufeldern „(3)“, „(4)“, „(5)“ und „(12)“ sind fußwegbegleitend großkronige Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 22). Der in Nord-Süd-Richtung verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg in der Mitte des neuen Wohnquartiers soll durch Einzelbäume am Rand in seiner zentralen Funktion betont werden. Wegen des geplanten flächen- und kostensparenden Bauens, das sich aus der Notwendigkeit ergibt, die begrenzten Flächenressourcen einer Großstadt zweckmäßig zu nutzen, können die Bäume nicht im Bereich des 4 m breiten Weges angepflanzt werden. Aus diesem Grunde sollen die Bäume in den Wohngebieten unmittelbar an dem öffentlichen Weg angeordnet werden. Durch die Anordnung der Bäume am zentralen Weg und im Südteil der Grundstücke wird die Verschattung der Gebäude in der Hauptwohnrichtung vermieden.

Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 27). Die auf ebenerdigen Stellplatzanlagen vorgeschriebene Pflanzung von großkronigen Bäumen ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen 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.

Die Außenwände einer Sporthalle in Baufeld „(13)“ sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 26). Bei einer Realisierung einer Sporthalle ist die Wandbegrünung der baulichen Anlagen städtebaulich erforderlich zur Einbindung in das Reihenhausbaugebiet und um das Grünvolumen zu erhöhen.

Auf den Gemeinschaftsstellplätzen sind an den Rändern Flächen von 50 cm bzw. 1 m Breite für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die Stellplätze gegenüber den angrenzenden Wohngebäuden optisch abzuschirmen.

An den Rändern der Baufelder „(8)“, „(9)“ und „(15)“ und der dem Baufeld „(9)“ zugeordneten privaten Grünfläche zur vorhandenen Bebauung außerhalb des Plangebiets ist eine 2 m breite Fläche zum Anpflanzen bzw. zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern zur optischen Abschirmung festgesetzt.


4.18.3 Schutz des Bodens und des Wassers

Auf den privaten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der mit Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzten Wohngebiete Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 24).

Im Plangebiet soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze, mit Ausnahme von Gemeinschaftsstellplätzen, in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Die Folgen sind hoher und schneller Abfluss in die Kanalisation, Hochwasserereignisse, Senkung des Grundwasserspiegels, Verschlechterung des Kleinklimas und Verödung von Stadträumen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sollen daher nicht verwendet werden.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (§ 2 Nummer 25). 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.

4.18.4 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den mit  bezeichneten Flächen beiderseits des Neurahlstedter Grabens sowie der Gräben „1“ und „2“ soll das Gewässersystem des Neurahlstedter Grabens, das bisher technisch verbaut ist, renaturiert werden. Damit wird einerseits ein Ausgleich für den verlorenen Lebensraum wildlebender Tiere und Pflanzenarten in den Baugebieten geschaffen, andererseits der landschaftliche Reiz dieser Niederung als Naherholungsgebiet erhöht. Um ausreichend Fläche für den Bau naturnaher Mäander und

Uferböschungen zu haben, wird ein etwa 30 m breiter Streifen als Maßnahmenfläche ausgewiesen. Die Umgestaltung der Gewässer bedarf eines gesonderten wasserrechtlichen Verfahrens.

Den mit „**Z1**“ bezeichneten Wohngebieten auf den Flurstücken 1169 (teilweise) und 1224 (teilweise) werden diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Die Zuordnung ist Voraussetzung dafür, dass die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen auf die Vorhabenträger bzw. Eigentümer umgelegt werden können.

Auf der mit „**Z2**“ bezeichneten Fläche ist an der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 1224 die Entwicklung eines Knicks mit Hochstaudensaum einschließlich Pflegemaßnahmen festgesetzt. Der dortige Knick prägt das Landschaftsbild und markiert die Grenze zwischen Wohnbaugebiet und der Niederung am Neurahlstedter Graben. Insofern wirkt er als Puffer. Darüber hinaus erfüllt er wichtige Funktionen für den Biotop- und Artenschutz. Zur Umsetzung dieser Festsetzung soll er unter Erhaltung von Einzelbäumen, sogenannten Überhältern, alle 8 bis 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden (knicken). Der Abstand der Überhälter soll 20 m bis 40 m betragen. Lücken in der Bepflanzung sollen mit einheimischen, standortgerechten Sträuchern geschlossen werden. Ein Schutzstreifen von mindestens 5 m Breite beiderseits des Knickfußes soll von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten werden. Die Ausweisung ist für den langfristigen Erhalt des Knicks erforderlich, da die Bestimmungen der Baumschutzverordnung in dieser Hinsicht nicht genügen. Der festgesetzte Schutzstreifen dient der Optimierung des Schutzes als Lebensraum. Zur Vermeidung von Störungen durch Anwohner ist die Fläche abzuzäunen.

Den mit „**Z2**“ bezeichneten Wohngebieten auf den Flurstücken 1169 (teilweise) und 1224 (teilweise) werden diese Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

Auf der mit „**Z3**“ bezeichneten Teilfläche östlich der Straße Pahlblöckensredder sollen in Verbindung mit der für das Plangebiet notwendigen offenen Oberflächenentwässerung Weichholzaunen entstehen. Diese Weichholzvegetation entspricht der natürlichen Entwicklung offener Gräben und Flüsse in der norddeutschen Tiefebene. Sie ist Lebensraum für speziell an diese Pflanzengesellschaften angepasste Tier- und Pflanzenarten.

Den mit „**Z3**“ bezeichneten Wohngebieten auf den Flurstücken 1224, 1169 (teilweise), 54 (teilweise), 1390 (teilweise), 1389 (teilweise) der Gemarkung Neurahlstedt wird die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Bebauung auf dem ehemaligen Kasernengelände und den nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird die Niederung des Neurahlstedter Grabens erheblich eingeengt. Damit wird ihre Funktion als Erholungslandschaft beeinträchtigt. Wegebeziehungen werden dadurch nicht gestört. Dagegen beinhaltet der

Plan die Ergänzung des Wegenetzes um die fehlende Radwegverbindung zum Eichberg und zur Sieker Landstraße über Waterblöcken und zwischen Pahlblöckensredder und der Unterführung Höltigbaum.

Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Pflanzen- und Tierwelt sind im Bereich dieser Baugebiete nicht vermeidbar. Der Boden wird in Bereichen von Bebauung und Versiegelung vernichtet und denaturiert; damit werden seine Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktionen zerstört. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festsetzung weitgehend wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen von Stellplatzanlagen und Zufahrten und ausgeglichen durch die Renaturierung landwirtschaftlicher Böden in Uferbereichen des Neurahstedter Grabens.

Der Verlust von Lebensraum für viele wildlebende Pflanzen- und Tierarten wird gemindert durch qualitativ hochwertige Begrünungsfestsetzungen im Baugebiet. Ein Ausgleich verbleibender Beeinträchtigungen erfolgt durch die Renaturierung des Neurahstedter Grabens, mit der eine Vervielfachung aquatischer Lebensräume erreicht wird. Des Weiteren erfolgt ein Ausgleich durch die Entwicklung von Weichholzauenbereichen und die Entwicklung eines Knicks mit Hochstaudensaum.

Durch die Bebauung des ehemaligen Kasernengeländes in der Mitte und im Süden des neuen Wohngebiets wird eine nachhaltige Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ausgelöst. Die Beeinträchtigung auf den ehemals landwirtschaftlich genutzten und unversiegelten Flächen im Norden des neuen Wohngebiets (Baufelder „(17)“ bis „(30)“) ist dagegen deutlich höher. Dementsprechend werden den Baufeldern „(17)“ bis „(30)“ alle drei Ausgleichsmaßnahmen und den übrigen Baufeldern nur eine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet.

Die prägenden Gehölze wurden in der Planung soweit berücksichtigt, dass sie zum überwiegenden Teil erhalten werden. Grünfestsetzungen des Bebauungsplans gewährleisten eine qualitativ hochwertige Begrünung der Baugebiete. Das Landschaftsbild wird durch Rückbau der großen Betonflächen und der technischen Bereiche aufgewertet.

Die verbleibenden Beeinträchtigungen werden durch die festgesetzten Maßnahmen fast vollständig ausgeglichen. Durch die Nutzung des Kasernengeländes kann eine Vielzahl von Wohnungen geschaffen werden, ohne sehr intensiv in Natur und Landschaft einzugreifen.

6. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) und
- Bebauungsplan Rahlstedt 39 vom 19. Mai 1976 (HmbGVBl. S. 134).

Der Flächenbedarf der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert

am 9. September 2001 (BGBl. I S. 2331, 2334), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 251, 256), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

7. Flächen- und Kostenangaben

7.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 300.000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 39.650 m², (davon neu etwa 35.170 m²), auf öffentliche Grünflächen etwa 51.320 m² (Bolzplatz etwa 1.800 m², Parkanlagen etwa 45.760 m² davon neu etwa 1.760 m²) und zwei Kinderspielplätze neu etwa 3.760 m². Auf Flächen für den Gemeinbedarf entfallen etwa 5.300 m² (Kindertagesstätte etwa 2.300 m², Jugendclub etwa 3.000 m²) und auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 33.660 m². Auf Wasserflächen entfallen etwa 12.060 m², auf Flächen für Wald etwa 6.400 m², (davon neu etwa 3.380 m²) und auf Flächen für die Wasserwirtschaft etwa 680 m².

7.2 Kostenangaben

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen etwa 35.170 m² für den Straßenbau, etwa 5.520 m² für öffentliche Grünflächen und 5.300 m² für den Gemeinbedarf durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch Straßen- und Spielbaumaßnahmen, durch die Herrichtung der Oberflächenentwässerung, der Spielplätze und des Bolzplatzes, durch den Wegebau innerhalb der öffentlichen Grünflächen und deren Ausgestaltung, der Anpflanzung des Waldes sowie die Errichtung einer Kindertagesstätte und eines Jugendclubs entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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