

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Rahlstedt 76

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

16. Aug. 1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 8. April 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 766). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274) anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 7/80 vom 22. Dezember 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 44) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. März 1985, 18. April 1990, 27. April 1990 und 17. Mai 1993 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 579, 1990 Seiten 773, 853, 1993 Seite 1033) stattgefunden. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluß wurde das Plangebiet durch Beschluß vom 2. April 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 629) um einen Bereich östlich und nördlich Pahlblöckensredder verkleinert. Nach beiden öffentlichen Auslegungen wurde der Bebauungsplan jeweils in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die eingeschränkten Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen haben auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Die das südliche Plangebiet begrenzende Sieker Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll westlich des Pahlblöckensredder die Errichtung von Wohnhäusern ermöglichen. Außerdem sollen die Einfamilienhausbebauung entlang der Straße Geidelberg sowie die Funktion des Pahlblöckensredder als Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft und als öffentliche Wegeverbindung gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Grundstücke östlich der Straße Geidelberg sind mit Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Das Flurstück 1239 westlich des Pahlblöckensredder ist eine brachliegende Wiese, die im Westen und Norden von einem Knick begrenzt wird. Nach Norden hin zu der angrenzenden Grünlandfläche bestimmt ein deutlicher Geländesprung die Topographie. Während das südliche Plangebiet bei ca. 35 m über Normalnull (NN) liegt, befindet sich die nördlich angrenzende Fläche auf ca. 30 m über NN. Das Landschaftsbild eröffnet einen Einblick in die landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft, die durch Knicks in kleinteilige Parzellen unterteilt wird.

Der Pahlblöckensredder hat die Funktion einer landwirtschaftlichen Wegeverbindung. Außerdem bildet er eine Wanderwegverbindung vom Wehlbrook zum Stellmoorer Tunneltal. Östlich angrenzend befindet sich (außerhalb des Plangebiets) die ehemalige Graf-Goltz-Kaserne der Bundeswehr, die 1992 geräumt wurde.

Im südlichen Bereich des Flurstücks 1239 befinden sich Geländeänderungen, wie eine vergleichende Auswertung von Luftbildern und Grundkarten gezeigt hat. Auffälligkeiten im Untergrund, die der Planverwirklichung im Wege stehen, sind bislang nicht festgestellt worden.

Im Südosten des Plangebiets befindet sich eine Marksteinschutzfläche (trigonometrischer Punkt) mit der Flurstücksnummer 902.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Dem Bestand entsprechend wird für die bebauten Grundstücke entlang der Straße Geidelberg reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bebauung für Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,3 und die Geschoßflächenzahl von 0,3 unterschreiten die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Mit der Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude im westlichen Plangebiet wird auf das vorhandene kleinmaßstäbliche Siedlungsgefüge Rücksicht genommen. Hierdurch soll der Bau von Mehrfamilienhäusern verhindert werden, der bei der bestehenden Bebauung an der Straße Geidelberg zu einer städtebaulich unerwünschten Veränderung des von Einzel- und Doppelhäusern geprägten Charakters des Wohngebiets führen würde. Die Baugrenzen

...

sind so festgesetzt, daß die bestehenden Gebäude überwiegend innerhalb der überbaubaren Flächen liegen. Die Bautiefe wurde zwischen 17 m und 20 m ausgewiesen, um bauliche Erweiterungen zu ermöglichen. Für die Grundstücke Geidelberg 4 bis 8 wurde die Bautiefe auf 13 m begrenzt, da die Maßstäblichkeit der Gebäude erhalten bleiben soll. Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde die über die Flurstücke 1106 und 1108 verlaufende Ausweisung in eine Einzelbaukörperausweisung mit einer überbaubaren Fläche von jeweils ca. 13 m x 16 m geändert; außerdem wurde auf dem Flurstück 1106 die Baugrenze geringfügig nach Osten erweitert. Damit soll eine maßvolle Erweiterung ermöglicht werden. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf den Einzel- und Doppelhausgrundstücken entlang der Straße Geidelberg sind in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück so unterzubringen, daß sie nicht störend auf das Straßenbild wirken und nicht den Wohnwert der Gebäude beeinträchtigen.

In Hamburg besteht weiterhin ein dringender Bedarf an Geschößwohnungen. Dementsprechend wird auf der unbebauten Fläche (Flurstück 1239) zwischen den Straßen Geidelberg und Pahlblöckensredder eine zweigeschossige Bebauung ausgewiesen. Die ursprünglich vorgesehene eingeschossige Doppelhausbebauung wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung aufgegeben; diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung und erforderte eine erneute öffentliche Auslegung. Die Baugrenzen für die Bebauung auf dem Flurstück 1239 sind mit einer Bautiefe von 13 m in Form von Baukörperausweisungen festgesetzt. Durch die Einfügung der Stellplatzanlagen und eines Spielplatzes zwischen den Gebäuden wird eine aufgelockerte Bebauung im Anschluß an die westliche Einfamilienhausbebauung am Geidelberg erreicht. Ein weiterer Spielplatz ist im nordöstlichen Plangebiet vorgesehen. Die bei-

...

den Kinderspiel- und Freizeitflächen sind als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen, um den Spiel- und Freizeitbedürfnissen der unterschiedlichen Altersgruppen der Familien für den Bereich der Geschosßwohnbauten gerecht zu werden.

Durch den Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung, Stellplätzen und Garagen zwischen dem Pahlblöckensredder und der vorgesehenen Bebauung sollen grün gestaltete Freiräume zu der öffentlichen Wegeverbindung hin gesichert werden. Dadurch wird eine optische Erweiterung der Grünbereiche erzielt, die der Bedeutung der Wegeverbindung gerecht wird.

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahlen von maximal 0,3 für den Westteil bzw. 0,4 für den Ostteil des Flurstücks 1239 sowie den Geschosßflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,8 werden die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht voll ausgeschöpft. Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, daß ein städtebaulich vertretbarer Übergang von der vorhandenen eingeschossigen Einfamilienhausbebauung westlich des Plangebiets zum Pahlblöckensredder und der ehemaligen Graf-Goltz-Kaserne (zwei- bis dreigeschossige Bebauung) entsteht. Gleichzeitig wird einem "sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden" (vgl. § 1 Absatz 5 des Baugesetzbuchs) durch eine maßvolle bauliche Verdichtung entsprochen.

5.2 Anforderungen an bauliche Anlagen

Die planerische Zielsetzung, das städtebauliche Erscheinungsbild der Bebauung von Rahlstedt in seiner derzeitigen Ausformung zu erhalten und weiterzuentwickeln, erfordert entsprechende Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen und die Herstellung der Freibereiche. Dazu werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Damit wird eine größere Flexibilität bei der Bauplanung ermöglicht.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 80 cm über Geländehöhe liegen (vgl. § 2 Nummer 4). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß sich Neubauten in den Bestand einfügen und ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Giebel- oder Dachflächen und dem aufgehenden Mauerwerk erzielt wird.
- Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 10 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 5), damit sich die Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt und Verschattungen weitgehend vermieden werden.
- Einfriedigungen im Vorgartenbereich sind nur als Hecken zulässig (vgl. § 2 Nummer 6), um den Durchgrünungsgrad des Gebiets zu erhalten und die Straßenräume - vor allem in dem neuen Baugebiet - einheitlich zu gestalten. Hecken haben darüber hinaus für den Naturhaushalt Bedeutung.
- Im Wohngebiet entlang der Straße Geidelberg sind Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 50 Grad auszubilden; Staffelgeschosse werden ausgeschlossen. Die Drenpelhöhe von Gebäuden wird beidseitig auf je 50 cm begrenzt (vgl. § 2 Nummer 13). Geneigte Dächer sind ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Häuser. Außerdem sollen mit Rücksicht auf die relativ kleinen Grundstücke zu steile Dächer vermieden werden, um eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch überhohe Gie-

bel zu verhindern. Staffelgeschosse wurden ausgeschlossen, weil dadurch eine in diesem Bereich untypische Baukörperform entstehen würde. Die Begrenzung der Drempelhöhe ist notwendig, damit sich die durch Erweiterungsmaßnahmen verändernde Bebauung an die dem Gebietscharakter entsprechende Baustruktur anfügt. Als Drempelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Für das Flurstück 1239 der Gemarkung Neu-Rahlstedt gilt:

- Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Wohngebäuden sind in rotem Ziegelmauerwerk oder als verputztes Mauerwerk in hellen Farbtönen auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn rotes Ziegelmauerwerk oder heller Putz vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 14.1). Mit dieser Vorschrift soll sich die äußere Gestaltung der neuen Gebäude an die in der Umgebung vorwiegend vorhandenen Materialien anpassen.
- Stellplätze und Garagen dürfen nur auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen angeordnet werden (vgl. § 2 Nummer 14.2). Diese Festsetzung erfolgt im Rahmen der planerischen Zielsetzung, die Freiflächen der Geschößwohnbauten nicht so stark mit Stellplatzanlagen zu belasten sowie den Flächenbedarf für die Stellplatzanlagen und die dazugehörigen Zufahrten zu minimieren.

- Garagen mit Dachstellplätzen sind um 1,3 m gegenüber der vorhandenen Gehweghöhe abzusenken und in bezug auf den Werkstoff sowie die Farbgebung den Wohngebäuden anzupassen (vgl. § 2 Nummer 14.3), damit die gestalterische Einbindung in die Wohnbebauung und die umgebenden Freiflächen gewährleistet ist und der Verbrauch von Freiraum minimiert wird.

- Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen; Stellplatzanlagen sind mit Sträuchern abzapflanzen (vgl. § 2 Nummer 14.4). Die Festsetzung erfolgt insbesondere aus gestalterischen Gründen. Durch das Pflanzen von Bäumen auf Stellplatzanlagen wie auch durch die Abpflanzung mit Sträuchern können die Stellplätze in die Bebauung und Landschaft eingebunden werden. Darüber hinaus mindern die Bäume und Gehölze durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Schadstoffe und Staub aus der Luft.

- Garagenwände, Garagen mit Dachstellplätzen und Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 14.5). Um Stellplätze und Garagen in das Ortsbild einzubinden und um den begrüneten Freiraum optisch zu vergrößern, sind diese Festsetzungen erforderlich.

5.3 Straßenverkehrsflächen

Die das westliche Plangebiet begrenzende Straße Geidelberg ist eine Anliegerstraße und wird entsprechend ihrem Ausbauzustand übernommen.

Die das südliche Plangebiet begrenzende Sieker Landstraße ist eine Bundesstraße (B 435), die überwiegend als Zubringer zur Autobahn A 1 genutzt wird. Die im Bebauungsplan Rahlstedt 58 vom 3. August 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 180) festgelegte Straßenbegrenzungslinie der Sieker Landstraße wird geändert und dem Ausbau entsprechend um etwa 2 m nach Süden verlegt.

Der Pahlblöckensredder wird als Straßenverkehrsfläche entsprechend dem jetzigen Ausbauzustand ausgewiesen; die Änderung in Straßenverkehrsfläche gegenüber einer bislang vorgesehenen Ausweisung als Grünfläche wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung vorgenommen. Grundzüge der Planung sind nicht berührt, weil der Weg weiterhin als Teil einer Wanderwegverbindung vom Wehlbrook (südlich Stapelfelder Straße) zum Stellmoorer Tunneltal (nördlich Höltigbaum) genutzt werden kann. Darüber hinaus soll der Weg als landwirtschaftliche Zuwegung für die nördlich des Plangebiets liegenden Wiesen- und Weideflächen gesichert werden. Der wegbegleitende Baumbestand, insbesondere im Bereich der Knicks, soll erhalten und ergänzt werden.

Die neue Wohnbaufläche soll westlich des Pahlblöckensredder durch eine an der Sieker Landstraße anbindende öffentliche Straße erschlossen werden. Sie wird als "Wohnhof" (Mischverkehrsfläche) ausgebildet und ist in zwei Abschnitte gegliedert, die jeweils ca. 100 m lang sind. Eine Verknüpfung der beiden verschwenkten Straßenabschnitte erfolgt über einen zentralen Platz mit einer Breite von 20 m; im Norden ist eine Wendekehre mit einem Durchmesser von 21 m sowie eine 6 m breite Verbindung zum Pahlblöckensredder vorgesehen.

Für den insgesamt 17,5 m breiten, südlichen Straßenabschnitt ist von Westen nach Osten folgende Aufteilung geplant: 2,5 m Längsparkplätze, 6 m Mischverkehrsfläche, 5 m Gemeinschaftsstellplatzanlage, 4 m Entwässerungsgraben (vgl. unverbindliche

...

Schnittzeichnung B-B). Die Aufteilung wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung geändert, um in diesem Bereich die Entwässerung der Straße in ein offenes Grabensystem sicherzustellen; diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Zwei Gemeinschaftsstellplatzanlagen auf der westlichen Wohnbaufläche sind ebenso wie die innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze für die geplanten Wohngebäude festgesetzt; damit soll eine Beeinträchtigung der Gartenbereiche, soweit möglich, vermieden werden.

Der nördliche Straßenabschnitt soll mit einer Breite von 11 m von Westen nach Osten folgendermaßen ausgebildet werden: 1 m Schutzstreifen, 6 m Mischverkehrsfläche, 4 m Entwässerungsgraben (vgl. unverbindliche Schnittzeichnung A-A). Ein ca. 7 m breiter Streifen im nordöstlichen Plangebiet (östlich der Kinderspiel- und Freizeitfläche) wurde nach der zweiten öffentlichen Auslegung ebenfalls als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, weil in diesem Bereich ein Entwässerungsgraben verläuft, der das nicht zur Versickerung gebrachte Niederschlagswasser der Straßenverkehrsfläche dem nördlich gelegenen Rückhaltebecken zuführt; diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Das von der Wendekehre in westlicher Richtung verlaufende 5 m breite Leitungsrecht über das Flurstück 7 umfaßt nach § 2 Nummer 2 die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um einen Siel- und Elektrizitätsanschluß des Flurstücks 1239 an die Straße Geidelberg sicherzustellen.

...

5.4 Lärmschutz

Die Sieker Landstraße ist eine Bundesstraße (B 435), die eine Verbindung zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Land Schleswig-Holstein mit einem Anschluß an die Bundesautobahn A 1 darstellt. Obwohl ein großer Teil des Verkehrsstroms über die Straße Höltigbaum mit Anschluß an die Bundesstraße B 75 abgeführt wird, verursacht der Verkehr auf der Sieker Landstraße Lärmimmissionen in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten. Die dadurch gegebene Überschreitung der planerischen Richtwerte wurde auf Grund einer im Februar 1993 durchgeführten Schallpegelberechnung festgestellt. Da weder eine Veränderung an der Führung der Straße noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Anlage von Wällen oder Wänden) am Verkehrsweg aus stadtbildgestalterischen Gründen realisierbar sind, ist es erforderlich, passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festzusetzen. Daher wird in § 2 Nummer 1 bestimmt, daß im Wohngebiet auf einer 70 m tiefen Fläche, gemessen vom nördlichen Fahrbahnrand der Sieker Landstraße, 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 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), 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 Baugenehmi-

gungsverfahren 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.

5.5 Begrünungsmaßnahmen

Mit den Festsetzungen soll erreicht werden, daß Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erheblich oder nachhaltig stören, bei der Realisierung des Bebauungsplans unterlassen, minimiert oder soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Als Maßnahmen zur Verbesserung der Grünstruktur und Sicherung des Naturhaushalts werden im einzelnen festgesetzt:

- Nach § 2 Nummer 7 sind mindestens 35 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksflächen mit Sträuchern und Stauden zu bepflanzen. Für jede 150 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für jede 300 m² der nicht überbauten Grundstücksflächen ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Hierdurch sollen sowohl monotone Rasenflächen vermieden als auch die Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild verbessert werden. Die Festsetzungen werden die Schaffung von Grünstrukturen in den Wohngebieten sowie die Erhöhung der Biotopvielfalt sicherstellen, d.h. Lebensräume für Pflanzen und Tiere können erhalten bzw. geschaffen werden.
- Großkronige Bäume entlang der Straßenverkehrsfläche im Süden des Plangebiets sollen angepflanzt werden (vgl. unverbindliche Schnittzeichnung B-B), um die Eingangssituation des Plangebiets zu betonen. Durch diese Baumpflanzungen wird der Straßenraum für die künftigen Bewohner "nutzbar". Im übrigen tragen die Straßenbäume allgemein zur Verbesserung der Grün-

situation im Plangebiet bei. Des weiteren soll die Mittelinsel der Wendekehre im Norden des Plangebiets mit Bäumen bepflanzt werden; auch hier sind gestalterische Aspekte wichtig.

- Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 14 cm, großkronige Bäume von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² 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 8). Insgesamt soll mit den Festsetzungen erreicht werden, daß Bäume und Sträucher sich optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage und Lebensräume für die einheimische Tierwelt bieten; ferner dient die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dem Erhalt des heutigen Charakters des Plangebietes. Die Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen wird getroffen, um ohne lange Entwicklungszeit landschaftsvisuell wirksame Strukturen mit Lebensraumfunktionen herzustellen und durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern. Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, werden ausgeschlossen; Abweichungen sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Als Wurzelbehandlungsmaßnahmen kommen Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß und Wurzelvorhänge in Betracht.

- Über die in der Baumschutzverordnung aufgeführte Schutzbestimmung hinaus werden bis zu 6 m breite Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Für diese Flächen ist in § 2 Nummer 9 festgesetzt, daß für Wallhecken (Knicks) bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen sind, daß der Charakter und Aufbau einer intakten Wallhecke erhalten bleibt. Knicks sind unter Erhaltung von Einzelbäumen (sogenannte Überhälter) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen (zu knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 30 m bis 40 m betragen. Diese Festsetzungen sichern, daß vorhandene Knicks regelmäßigen Pflegemaßnahmen unterzogen werden, um die Lebensbedingungen knicktypischer Pflanzen- und Tierarten langfristig zu erhalten.

5.6 Grund- und Oberflächenwasser

Für den Neubaubereich gilt das Ziel, das anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen - soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen - vor Ort zur Versickerung zu bringen. Überschüssiges Niederschlagswasser von den privaten Flächen soll über noch herzustellende bzw. auszubauende Gräben/Mulden abgeleitet werden. Die neu ausgewiesene Erschließungsstraße und die östlich davon gelegenen Wohnbauflächen entwässern in einen straßenparallelen Graben, der im Osten der geplanten Erschließungsstraße innerhalb der Straßenverkehrsfläche verläuft. Die Wohnbaufläche westlich und nördlich der geplanten Erschließungsstraße entwässert in einen Graben, der im Westen bzw. im Norden des Flurstücks 1239 parallel zu den vorhandenen Knicks geplant ist. Die Gräben/Mulden haben Vorflut in das nördlich außerhalb des Plangebiets angrenzende Gewässersystem (Rückhaltebecken). Der örtliche Wasserhaushalt ist möglichst wenig durch die notwendigen Versiegelungsmaßnahmen zu beeinträchtigen und im Rahmen des verfügbaren Bodenwassers für den Vegetationsbestand zu sichern.

...

Der für die vorgesehene Oberflächenentwässerung erforderliche Flächenbedarf ist im Plan (entlang der West- und Nordgrenze des Flurstücks 1239) unverbindlich vorgemerkt. Den Gräben sind jeweils einseitig Knicks, dichtwachsende Gehölzstreifen oder Hecken zuzuordnen, um für eine ausreichende Beschattung zu sorgen und die Vernetzung der Landschaftselemente zu unterstützen. Die vegetationsbestandenen Gräben/Mulden leisten einen erheblichen Beitrag zur Reinigung des Oberflächenwassers. Neben den dargestellten Maßnahmen dienen die folgenden Festsetzungen den beschriebenen Schutzzielen:

- Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung erfolgt, um das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten und - sofern es die Bodenverhältnisse zulassen - dezentral versickern zu lassen. Eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand, Natursteinpflaster und Klinker, die auch die Erhöhung des Anteils durchwurzelbarer Flächen zulassen, ist vorgesehen.

- Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist auf allen nicht überbauten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11), um bei der geplanten dezentralen Versickerung und Sammlung des Oberflächenwassers in (durch Pflanzen geprägten) Gräben und dem außerhalb des Plangebiets liegenden Rückhaltebecken eine Schädigung für Pflanzen- und Tierwelt sowie Boden- und Grundwasserbelastungen auszuschließen. Die Selbstreinigungsfunktion der Gewässer wäre durch den Eintrag chemischer Stoffe bzw. deren Rückstände gefährdet.

- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Regelung ist zur Erhaltung der Grundwasserverhältnisse notwendig.

5.7 Baumschutz

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

5.8 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7, 14.4 und 14.5 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 6, 8 bis 12 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch den Bebauungsplan werden Veränderungen in Natur und Landschaft vorbereitet. Die Umsetzung des Bebauungsplans verursacht erhebliche Eingriffe in das Wirkungsgefüge des Bodens, des Grundwassers, des lokalen Klimas und des Biotop- und Artenschutzes sowie in das Landschaftsbild. Die Einbindung der Wohnbebauung in den eng gegliederten und topographisch bewegten

Landschaftsraum bedingt besondere gestalterische und landschaftsplanerische Anforderungen. Die Realisierung des Bebauungsplans beinhaltet folgende Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft:

- Boden/Wasser

Überbauung/Versiegelung von Boden und dadurch Vernichtung vorhandener Bodenhorizonte. Das Oberflächenwasser kann nicht mehr breitflächig über natürliche Filterschichten versickern.

- Klima

Die Reduzierung der Verdunstungsfläche und des Grünvolumens bewirkt u.a. eine Aufheizung und vermehrte Staubbildung.

- Biotop- und Artenschutz

Ein Grünlandkomplex wird räumlich weiter beschnitten. Insgesamt geht ein wertvoller Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

- Landschaftsbild

In diesem Bereich wird ein noch bäuerlich geprägtes Landschaftsbild, das durch kleinteilige Knickstrukturen geprägt ist, in eine städtische Siedlungsfläche umgewandelt und geht damit als sog. "Landschaftsfenster" verloren.

Insgesamt stellt die Realisierung des Bebauungsplans einen erheblichen Eingriff dar, der nachhaltig Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild haben wird. Als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich:

- Die Festlegung der Baugrenzen und die damit vorgegebene Ausrichtung der Baukörper erfolgt mit dem Ziel der landschaftsgerechten Einpassung. Im Osten des Plangebiets werden u.a. bauliche Nebenanlagen ausgeschlossen, wodurch die Wegeführung über den Pahlblöckensredder weiterhin für Erholungssuchende "erlebbar" ist.
- Im Bereich der Stellplätze sind Vorschriften zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Gebietes zu erreichen.
- Im Bereich der nicht überbauten Grundstücksflächen sind Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen und Stauden festgesetzt. Hierdurch wird eine Durchgrünung des Gebietes sowie Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt geschaffen.
- Das Erhaltungsgebot für vorhandene Knicks sichert den Bestand.
- Die Untersagung der Verwendung chemischer Pflanzenschutzmittel dient in erster Linie zur Erhaltung und Verbesserung der Wasserqualität und damit dem Arten- bzw. Biotopschutz.
- Eine Beschränkung der Bodenversiegelung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen schafft einen positiven Klimaeffekt, da so eine Aufheizung verringert wird.
- Für Garagenwände, Garagen mit Dachstellplätzen sowie Pergolen auf Stellplatzanlagen ist eine Begrünung festgesetzt.
- Die Ableitung und Vorklärung von Niederschlagswasser über offene Gräben ermöglicht eine Versickerung im Gebiet.

Insgesamt kann der erhebliche Eingriff durch die zuvor genannten Maßnahmen nur zum Teil ausgeglichen werden. Dies ist im Rahmen der Gesamtabwägung der planerischen Belange zu vertreten, weil der Errichtung dringend benötigter Wohngebäude (hier Geschößwohnungen) der Vorrang gegenüber einer Freihaltung dieser Fläche eingeräumt worden ist.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere die Festsetzungen des

- Baustufenplans Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Bebauungsplans Rahlstedt 58 vom 3. August 1976 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 180)

aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die in der Planzeichnung unverbindlich vorgemerkte Oberflächenentwässerung wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren 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 40.500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 9.600 m² (davon neu ca. 3.260 m²) benötigt.

Für die Realisierung des Bebauungsplans müssen noch Flächen für die Straße durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch Siel- und Straßenbau 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.