

zum Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25

30.11.1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 12/79 vom 5. Dezember 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 2041) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Januar 1980, 18. Januar 1982 und 17. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 82, 1982 Seiten 69 und 889) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen und im nördlichen Bereich Flächen für die Forstwirtschaft dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten und auf Dauer zu schützen sowie Flächen für einen Teil des Volksdorfer Ring-Wanderweges, der durch den Volksdorfer Wald über Meienthun zum Kiebitzmoor führt, zu sichern. Der gewachsene Charakter dieses Einfamilienhausgebiets wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung, teilweise

Bebauung der Blockinnenbereiche, Eingeschossigkeit, freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Doppelhäuser. Einige Mehrfamilienhäuser befinden sich z.Z. im Genehmigungsverfahren und sind auf der Grundlage des Baustufenplans Rahlstedt nicht zu verhindern. Auf der Grundlage des Baustufenplans sind bisher eine Vielzahl von Baukörpern auf den Blockinnenflächen errichtet worden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll nunmehr eine städtebaulich geordnete Zweitbebauung erreicht werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll die sich abzeichnende unkontrollierte städtebauliche Entwicklung verhindert werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- und teilweise zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern unterschiedlicher Entstehungszeit. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Am Nordlandweg und Meiendorfer Weg sind in einigen Erdgeschossigen Läden vorhanden. Außerdem befinden sich am Meiendorfer Weg auf dem Flurstück 518 ein Gasthof, auf dem Flurstück 485 ein Kindergarten und im südlichen Bereich an der Ecke Nordlandweg das Volkshaus Meiendorf. Das Flurstück 5112 am Mellenbergsweg wird als Kleingartengebiet genutzt.

Das gesamte Gebiet ist durch Anpflanzungen auf den Grundstücken stark durchgrünt.

Im Westen des Plangebiets befindet sich die Parkanlage "Deepenhorngrünzug", die innerhalb des Plangebiets eine Fußwegverbindung zwischen Volksdorfer Wald und Deepenhorn-Teich herstellt.

5. Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebauliche Ordnung der einzelnen Blöcke ermöglicht werden. Neben vorhandener Bebauung, die sich im wesentlichen parallel zur Straße entwickelt hat, wird eine geordnete Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile - wie dies auf Grund der Blockstruktur und unter Berücksichtigung städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Gesichtspunkte unbedenklich ist - angestrebt. Dies wird erreicht durch Wechsel von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen mit dem Ziel, eine "Versteinerung" der Blockinnenflächen zu vermeiden.

Im Plangebiet wird unter Berücksichtigung des Bestandes und überwiegend entsprechend den Ausweisungen des Baustufenplans reines Wohngebiet offener Bauweise für eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Sicherung der überwiegend vorherrschenden Baustruktur eine Zweiwohnungsklausel festgesetzt, die beinhaltet, daß in einem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden dürfen.

In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft der Grundstücke nördlich der Ringstraße zu dem unter Landschaftschutz stehenden Volksdorfer Wald sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nur eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen. Zusätzlich sind in diesem Bereich die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung reduziert und eine Dachneigungsbegrenzung bis max. 35 Grad vorgenommen worden, um einen angemessenen Übergang von den Baugrundstücken zum angrenzenden Wald zu erreichen. Gleiche Reduzierungen im Maß der baulichen Nutzung finden für die Blockinnenbebauung statt. Hier liegt die Begründung in der Förderung einer optisch wirksamen Abgrenzung zwischen der Blockrandbebauung und der Blockinnenbebauung sowie der Entwicklung eines

...

aufgelockerten Einzelhauscharakters. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

Für die Grundstücke beiderseits der Heubergerstraße und innerhalb des Blocks Raimundstraße/Heubergerstraße/Deepenhornteich, und für die Grundstücke südwestlich der Pusbackstraße zwischen Von-Suppé-Straße und Ringstraße ist eine eingeschossige Bebauung bestimmt. Eine Reduzierung der Geschößzahl von zwei auf eins gegenüber dem Baustufenplan Rahlstedt ist vorgenommen worden, weil die Grundstücke hier ausschließlich mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind und eine Zweigeschossigkeit das Straßenbild empfindlich stören würde und Nachbarbeeinträchtigungen nicht auszuschließen wären.

Da mit dem Bebauungsplan lediglich eine im Gegensatz zur Vergangenheit geordnetere Bebauung von Blockinnenflächen als bisher angestrebt wird, kann in Verbindung mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Restriktionen für eine Zweitbebauung eine Minderung des Wohnwertes der Altbausubstanz nicht gesehen werden.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Zweiwohnungsklausel und den Anforderungen an eine Blockinnenbebauung sowie den im § 2 enthaltenen Vorschriften über z.B. straßenparallele Randbebauung, den Ausschluß von Staffelgeschossen und die Dachneigungsbeschränkung sind Einschränkungen gegenüber dem Baustufenplan vorgenommen worden, die auch die nachbarlichen Interessen bei der Neubebauung berücksichtigen.

Der Bebauungsplan sichert im Gegensatz zum Baustufenplan eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung.

Die Zweiwohnungsklausel des Baustufenplans Rahlstedt gilt nur für die kenntlich gemachten besonders geschützten Gebiete, zu denen das Gebiet des Bebauungsplans nicht zählt.

In dem Gebiet zwischen Ringstraße/Nordlandweg/Millöckerweg und Von-Suppé-Straße läßt der Bestand eine durchgehend voneinander getrennte Vorder- und Hinterbebauung nicht zu.

Hier wird daher eine Flächenausweisung festgesetzt unter gleichzeitiger Reduzierung der Geschoß- und Grundflächenzahl gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, die mit wenigen Ausnahmen die vorhandene Bausubstanz erfaßt. Damit soll eine unerwünschte Verdichtung durch Dritt- oder Viertbebauung ausgeschlossen werden.

Flächenausweisungen sind ausnahmsweise in Bereichen bestehender ungeordneter Bebauung vorgenommen worden, um die Entwicklung der vorhandenen Bausubstanz nicht zu gefährden.

Die Blöcke in den Bereichen Meiendorfer Weg/Heubergerstraße, Künnekestraße/Skaldenweg, Leharstraße/Raimundstraße, Pusbackstraße/Meiendorfer Weg und Paganiniweg/Millöckerweg eignen sich durch ihre geringe Tiefe bzw. ihren Zuschnitt nicht für eine Blockinnenbebauung.

Beiderseits des Mellenbergweges werden in Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete neue Wohnbauflächen für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen für die rückwärtigen Grundstücke nördlich der Ringstraße festgelegt.

Das westlich des Meiendorfer Wegs ausgewiesene allgemeine Wohngebiet ist erforderlich, um die dort vorhandene Nutzung (Gasthof) planungsrechtlich zu sichern. Das allgemeine Wohn-

...

gebiet Ecke Meiendorfer Weg/Ringstraße ist erforderlich, um für den vorhandenen Kindergarten den Bestand und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Um zu vermeiden, daß auf diesen Flächen eine dem Gebietscharakter entgegenstehende Bebauung möglich wird, sind diese allgemeinen Wohngebiete gegliedert worden (vergleiche § 2 Nummern 5 und 6).

Es soll von der Ausnahmeregelung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) für die in reinem Wohngebiet vorhandenen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden.

Für das Plangebiet wird aus lufthygienischen Gründen eine umweltfreundliche Beheizung vorgeschrieben (vergleiche § 2 Nummer 1). Die in Satz 2 enthaltene Aussage über die Zulässigkeit von Kaminen wurde im Interesse der Bewohner aufgenommen.

Staffelgeschosse werden im § 2 Nummer 2 ausgeschlossen, weil dadurch eine dem gesamten Plangebiet untypische Baukörperform entstehen würde.

Die Tiefe der Baugrenzausweisung - bedingt durch Versprünge in der vorhandenen Baukörperanordnung - beträgt teilweise bis zu 30 m.

Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 3 soll eine zu hohe bauliche Ausnutzung von schmalen Grundstücken und dadurch bedingt eine starke Nachbarbeeinträchtigung vermieden werden. Die nach § 7 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zulässige Gebäudetiefe soll auch in diesem Fall zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude gemessen werden.

...

Die Dachneigungsbegrenzung bei zweigeschossigen Gebäuden soll eine für den Gebietscharakter untypische Bebauung einzelner Grundstücke verhindern (vergleiche § 2 Nummer 7). Die 30 Grad-Dachneigung gilt nur für die Errichtung zweigeschossiger Gebäude. Bei eingeschossiger Bauweise gilt diese Beschränkung nicht, so daß die vom Einwender befürchteten Auswirkungen nicht eintreten werden. Die 35 Grad-Dachneigung gilt lediglich für die Blockinnenflächen und die Bebauung nördlich Ringstraße unmittelbar am Volksdorfer Wald. Eine generelle Festsetzung wie sie von Einwendern gefordert worden ist, wäre nur angebracht, wenn es sich z.B. um ein Vorhaben auf der "grünen Wiese" handeln würde oder die Dachneigung der vorhandenen Gebäude so einheitlich gewesen wäre, daß bereits dadurch das Plangebiet in seiner städtebaulichen Erscheinungsform bestimmend geprägt worden wäre. Beides trifft hier nicht zu.

Die nach § 36 Absatz 10 der Hamburgischen Bauordnung zulässigen Höchstwerte für die Errichtung von Drempeln werden in § 2 Nummer 9 beidseitig auf max. 50 cm begrenzt, damit die dem Gebietscharakter entsprechende Baustruktur nicht verändert wird.

Im nördlichen Bereich des Mellenbergweges sollen Flächen für ein Teilstück des Ring-Wanderweges Volksdorf gesichert werden. Dieser im wesentlichen vorhandene Wanderweg führt entlang der Stadtteilgrenze Volksdorf in Richtung Bergstedt und Hoisbüttel. Das im Plangebiet befindliche Teilstück ist u.a. notwendig, um zukünftig die überörtliche Rad-

und Wegeverbindung nach Süden zur Meiendorfer Siedlung und zum Stellmoorer-Tunneltal, nach Norden zum Kiebitzmoor und Bredenbeker Teich herzustellen.

Die Fläche westlich des Mellenbergerweges zwischen der Baufläche und dem Volksdorfer Wald wird als Forstfläche ausgewiesen, um dem Mellenberg, der unter Naturschutz gestellt werden soll, den erforderlichen Rahmen (also eine Umgrenzung durch Waldgebiet) zu geben. Eine zu dichte Bebauung an diesen Mellenberg heran würde dem Charakter des mit altem Baumbestand bewachsenen Mellenbergs schaden.

Die Fläche östlich des Mellenbergweges wird im nördlichen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen, um ein weiteres Teilstück des Volksdorfer Ringwanderweges zu sichern. Parkplätze für Waldbesucher sollen bei Bedarf entlang des Mellenbergweges, in der Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

Der nördliche Teil des Flurstücks 1197 wird im Zusammenhang mit den anschließenden Grünanlagen (Parkanlage, landwirtschaftliche Fläche, Forstfläche) als private Grünfläche festgesetzt. Die Ausweisung dieses Teils des genannten Flurstücks als Wohnbaufläche soll vermieden werden, um den Zusammenhang der angrenzenden Grünflächen optisch nicht zu stark einzuengen. Um dieses zu erreichen, sind auf der privaten Grünfläche bauliche Anlagen sowie bauliche Einfriedigungen nicht zugelassen (vergleiche § 2 Nummer 10). Eine Einfriedigung durch Hecken bleibt danach möglich, so daß der naturhafte Charakter dieses Bereichs gewahrt bleibt. Diese Festsetzungen sind auch im Einvernehmen mit dem derzeitigen Grundeigentümer getroffen worden.

Der vorhandene Grünzug "Deepenhorn" mit Wanderwegverbindung von der Leharstraße zum Volksdorfer Wald wird entsprechend in den Plan übernommen.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz verkehrlich erschlossen. Im Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen daher entsprechend dem Bestand festgesetzt. Lediglich für die neuen Wohnbauflächen beiderseits des Mellenbergweges werden zusätzliche Erschließungselemente erforderlich. Die Ringstraße und der Meiendorfer Weg sind zweispürige Hauptverkehrsstraßen. Die vorhandene und zu erwartende Verkehrsbelastung ist jedoch gering, da die Straßen vornehmlich den Verkehr aus den angeschlossenen Wohngebieten sammeln und auf die benachbarten Hauptverkehrsstraßen Farmsener Landstraße und Meiendorfer Straße leiten. Daher sind für das reine Wohngebiet keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Ob passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, wird bei Vorliegen von konkreten Bauanträgen geprüft. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen -Schallschutz- erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Die Anliegerstraßen im Bebauungsplangebiet sind stark begrünt. Diese Eigenschaften sollen bei Ausbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Anlegung von Radwegen ist zur Zeit nicht geplant und wäre nur zu Lasten des Straßenbegeleitgrüns realisierbar.

Die Aufweitung der Verkehrsfläche des Meiendorfer Weges zwischen Von-Suppé-Straße und Nordlandweg erfaßt die dort vorhandene Grünanlage, die als sogenanntes "Straßenbegleitgrün" innerhalb der Verkehrsflächenausweisung weitgehend erhalten bleiben soll. An der Ecke Meiendorfer Weg/Nordlandweg ist ein Teil dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dieser Fläche, dem Standort des ehemaligen Meiendorfer Volkshauses, soll die Möglichkeit zur Errichtung eines eingeschossigen Neubaus für die Tanzsportabteilung eines Sportvereins eröffnet werden. Die Lage dieser Einrichtung an dieser Stelle ist günstig;

weil durch den Abstand zu den Wohngebieten unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vermieden werden.

Für die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet gelten die Beschränkungen nach der 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).

Das Erhaltungsgebot gilt auch innerhalb der überbaubaren Flächen. Über das Verbleiben schutzwürdiger Bäume wird endgültig erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Auf die Herstellung von Regenwassersielen soll in der Regel im gesamten Plangebiet verzichtet werden, um den erforderlichen Grundwasserstand für den benachbarten Volksdorfer Wald und auch für den zum Teil älteren Baumbestand auf Privatgrundstücken zu sichern. Soweit möglich, soll das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser an Ort und Stelle versickern. Wo dies auf Grund von Stauwasserständen nicht möglich ist - z.B. östlich und westlich des Mellenbergweges - kann an die vorhandenen offenen oder verrohrten Gräben angeschlossen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen insbesondere des Baustufenplans Rahlstedt vom 17. März 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 237, 1955 Seite 61), und des Bebauungsplans Volksdorf 11/ Rahlstedt 37 vom 31. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 22) aufgehoben.

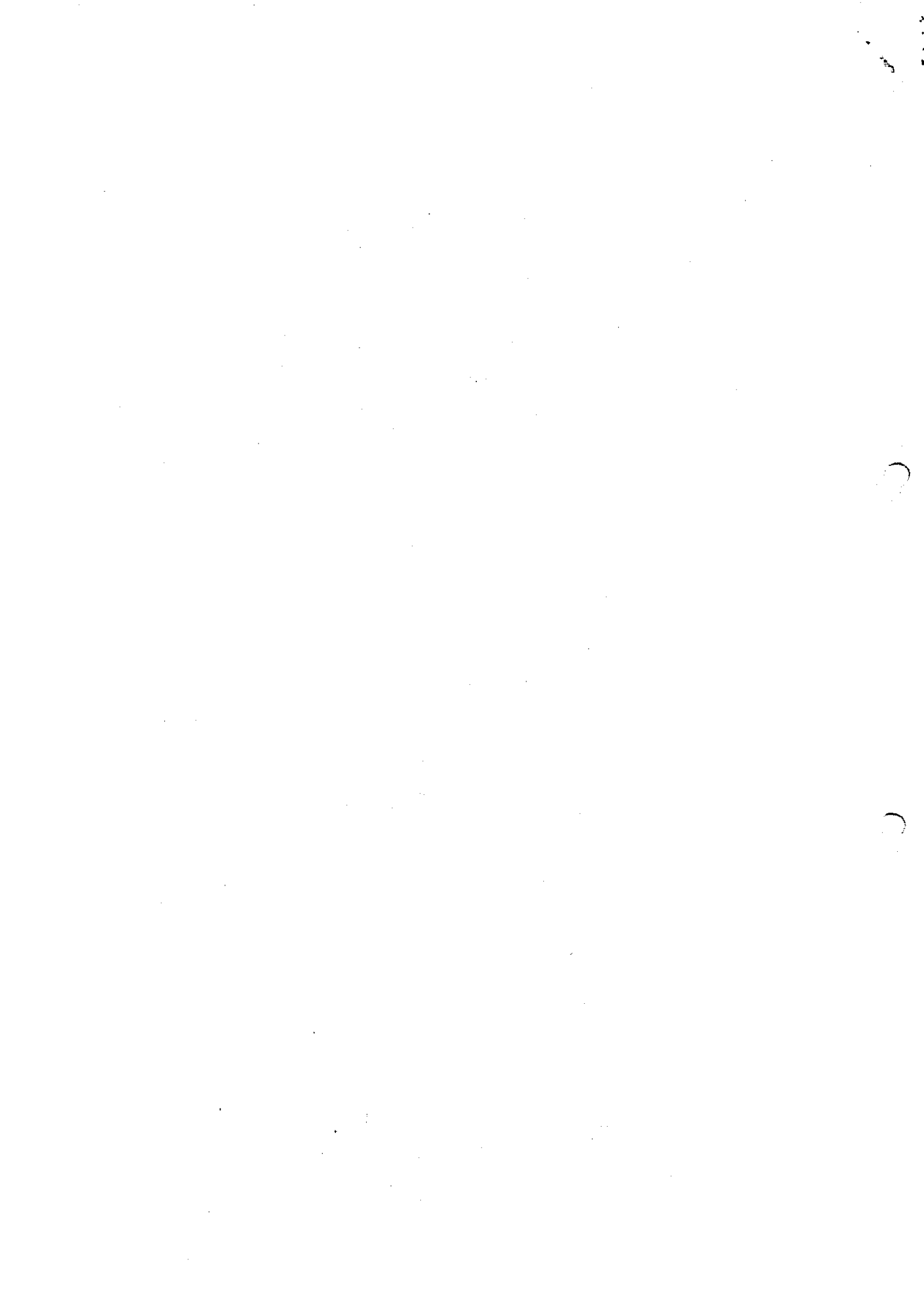
7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 1 057 770 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 133 440 m² (davon neu 1 700 m²) benötigt. Bei Verwirklichung des Plans muß die Fläche für die neu ausgewiesene Straße von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Fläche ist unbebaut.

Für das weitgehend unbesielte Plangebiet werden Schmutzwassersielbaukosten entstehen. Außer diesen Sielbaukosten sowie dem Flächenerwerb und den Ausbaukosten der neuen Straßen- und Grünflächen können unter Umständen Entschädigungskosten für die Herabzonung bestimmter Gebietsteile entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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



Begründung zur
Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25

Inhalt

1	Anlass und Ziel der Planänderung	3
2	Grundlage und Verfahrensablauf	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	5
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht	6
3.2.5	Schutzgebiete	6
3.2.6	Baumschutz	6
3.2.7	Wasserschutz	6
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände	6
3.3.1	Übergeordnete Programme und Entwicklungspläne	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	8
3.4	Angaben zum Bestand	9
4	Umweltbericht	10
4.1	Einleitung	10
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	10
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang	10
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens	10
4.1.4	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	11
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	12
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen	12
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgüter Luft/Lufthygiene und Lärm	12
4.2.2	Schutzgut Klima	13
4.2.3	Schutzgut Fläche	13
4.2.4	Schutzgut Boden	13
4.2.5	Schutzgut Wasser	14
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz	14
4.2.7	Schutzgut Landschaft Stadtbild	14
4.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	15
4.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	15
4.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	15
4.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	15
4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	15
4.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	15

4.4	Planungsalternativen und Nullvariante.....	15
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
4.5	Zusätzliche Angaben	16
4.5.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
5	Planinhalt und Abwägung.....	16
5.1	Wohngebiete	18
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung	18
5.1.2	Bauweise.....	22
5.2	Baugestalterische Festsetzungen.....	23
5.3	Ausschluss von baulichen Anlagen am Volksdorfer Wald.....	24
5.4	Technischer Umweltschutz.....	25
5.5	Oberflächenentwässerung und Schutz des Wasserhaushaltes.....	25
5.6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	26
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	27
7	Änderung bestehender Pläne	27
8	Flächen- und Kostenangaben.....	27
8.1	Flächenangaben.....	27
8.2	Kostenangaben	27

1 Anlass und Ziel der Planänderung

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 sind Bauvorhaben der letzten Jahre, die den früheren Planfestsetzungen ggf. weitgehend entsprechen, jedoch der ursprünglichen städtebaulichen Intention des Bebauungsplans zuwiderlaufen. Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wurde 1982 insbesondere mit dem Ziel aufgestellt, den gewachsenen Charakter des Plangebiets als Einfamilienhausgebiet zu erhalten.

Der Bebauungsplan beschränkte sich dabei nicht nur auf die Festsetzung des Bestands, sondern ermöglichte in Teilbereichen auch weitere städtebaulich geordnete Bebauung, teilweise auch in zweiter und dritter Reihe. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der vorherrschenden Baustruktur festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit insgesamt maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig ist. Dem damaligen Plangeber stand dabei – soweit ersichtlich – der umgangssprachliche Begriff von Einzel- und Doppelhäusern vor Augen, der insbesondere eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur unterstellt.

Der Begriffe des „Einzelhauses“ hat sich zwischenzeitig durch die Rechtsprechung weiterentwickelt bzw. konkretisiert, dabei werden die Begriffe „Haus“ und „Gebäude“ unterschieden und sind nicht mehr gleichbedeutend. Das Planungsrecht versteht als Einzelhaus einen freistehenden Baukörper, der auch aus mehreren Gebäuden bestehen kann und bei dem die Anzahl der Wohnungen insgesamt nicht festgesetzt werden. Dadurch müssen z. B. im Geltungsbereich des Bebauungsplans bei Einhaltung der sonstigen Vorschriften fallweise auch mehrere aneinander gebaute Gebäude als „Einzelhaus“ genehmigt werden, welches in der Summe mehr Wohneinheiten enthalten kann, als für nur einzelne allseitig freistehende Gebäude zulässig wären. Dies führt im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene, planerisch gewollte Einfamilienhausstruktur nicht angepasste Bauvorhaben. In Art und Umfang lassen diese Bauvorhaben teilweise keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen und beeinträchtigen damit die schützenswerte Siedlungsstruktur in erheblicher Weise.

Um den Erhalt und die städtebaulich geregelte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur zu sichern, werden durch die Änderung des Bebauungsplans die bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für Teilbereiche aufgehoben und durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) als Höchstmaß für bauliche Anlagen ersetzt. Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Grundfläche soll die vorhandene Einfamilienhausstruktur mit ihrer prägenden, kleinteiligen Gebäudekubatur vor einer städtebaulich bedenklichen Überformung durch maßstabssprengende, großformatige Bauungen geschützt werden. Zur Unterstützung und im Sinne dieser Zielrichtung werden zudem weitere Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen vorgenommen.

Auch nach der Änderung des Bebauungsplans bleiben ausreichend Entwicklungsspielräume für die Grundstückseigentümer und Bauherren erhalten, sodass auch zukünftig weiterhin zusätzlicher Wohnraum im Geltungsbereich der Änderung geschaffen werden kann.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Bezirksamt hat mit Aufstellungsbeschluss W 1/19 vom 10. Januar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 4 S. 27) die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 15. Januar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 4 S. 27) am 28. Januar 2019 stattgefunden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB hat nach Bekanntmachung vom 18. Februar 2020 (Amtl. Anz. Nr. 14 S. 198f) stattgefunden. Die eingeschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 4a Absatz 3 BauGB hat vom 14.08.2020 bis 31.08.2020 stattgefunden.

Im ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB hat die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB nach Bekanntmachung vom 19. Januar 2024 (Amt. Anz. Nr. 6 S. 83-84) vom 29. Januar 2024 bis einschließlich 27. Februar 2024 stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbauflächen“ und „Grünflächen“ dar.

Die Planänderung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Zwischen Deepenhornteich und Volksdorfer Wald ist das Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Für die nordwestliche Teilfläche ist milieuübergreifend „Schutz des oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ dargestellt. Östlich und westlich des Mellenbergwegs stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „Wald“ mit der Funktion „Landschaftsschutzgebiet“ dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt überwiegend den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen (11a)“ und „Grünflächen Parkanlage (10a)“ dar. Im Bereich des Mellenbergwegs wird wie im Landschaftsprogramm „Wald“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt. Ferner wird dieser Bereich, zuzüglich von Flächen bis zum Dellingerweg, als Fläche des Biotopverbunds dargestellt.

Die Planänderung entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogramms. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wurde am 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373) festgestellt.

Bis auf Teilbereiche am Meiendorfer Weg, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, setzt der Bebauungsplan reines Wohngebiet fest. Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ im westlichen Bereich des Bebauungsplans, von der Lehárstraße bis zum Volksdorfer Wald reichend, festgesetzt. Im Nordosten sind eine private Grünfläche und eine Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Das bestehende Straßennetz ist überwiegend bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Pusbackweg ist als privater Wohnweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Planänderung betrifft alle Baugebiete. Für die reinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan bisher eine GRZ von 0,2 bis 0,4 und eine GFZ von 0,3 bis 0,8 fest. Es sind je nach Lage ein bis maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Bauweise wird teilweise als Einzel- und/oder Doppelhäuser festgesetzt, mit Ausnahme des Eckbereichs Pusbackstraße/Nordlandweg, am Meiendorfer Weg im südlichen Bereich und am Stolzweg ist die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Es werden zudem gestalterische Festsetzungen zu Drenpelhöhen und Dachneigungen getroffen.

Für die teilweise am Meiendorfer Weg festgesetzten allgemeinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan bisher eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 fest. Es sind zwei Vollgeschosse bzw. nördlich der Kreuzung Meiendorfer Weg/Nordlandweg ein Vollgeschoss in Zusammenhang mit einer absoluten Traufhöhe von 3,0 m zulässig. Neben der in allen allgemeinen Wohngebieten festgesetzten offenen Bauweise, wird an der Ecke Meiendorfer Weg/Ringstraße nur eine Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern als zulässig festgesetzt. Hier ist die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen begrenzt. Es werden zudem auch hier gestalterische Festsetzungen zu Drenpelhöhen und Dachneigungen getroffen.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Änderungsgebiet befindet sich ein denkmalgeschütztes Gebäude in der Schneisenstraße 17 (Flurstück 1000 der Gemarkung Meiendorf), das gemäß Denkmalschutzgesetz als Denkmal (Nr. 46164) in der Denkmalliste eingetragen ist.

Insgesamt sind acht Bodendenkmäler in der Ringstraße, Pusbackstraße, Egilskamp, Lehárstraße und Egilskamp im Änderungsgebiet vorhanden.

„Das im Geltungsbereich vorhandene Baudenkmal Schneisenstraße 17 (Flurstück 1000) sowie die im Geltungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler Ringstraße 99 (Flurstück 2614), Ringstraße 131c und 131d (Flurstück 6033), Ringstraße 120 bis 126 (Flurstücke 1009, 1012, 6179, 6180 und 6081), Ringstraße 152 und 152a (Flurstück 5233), Ringstraße 203 bis 203c und 205 bis 205b (Flurstücke 1130, 1131, 5923 und 5924), Pusbackstraße 58 bis 56a (Flurstücke 963, 1010 und 2160), Egilskamp 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Egilskamp 1 bis 3 (Flurstücke 2053 und 2054 der Gemarkung Meiendorf) werden nachrichtlich übernommen.“ (§ 3 der Änderungsverordnung)

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Altlasten zu Grundwasserkontaminationen, Altlastverdächtigen Flächen, Altlasten

oder Schädlichen Bodenveränderungen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Im Änderungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung oder Luftbildauswertung bei der Feuerwehr Hamburg - Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht (GEVK) gestellt werden.

3.2.5 Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotope

Am Nordrand der Flurstücke 6755 und 4406 (Dellingerweg 13 und 16) verzeichnet die Biotopkartierung der FHH ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92). Die in der Biotopkartierung ebenfalls dargestellten Knickabschnitte am Mellenbergweg und Skaldenweg unterliegen diesem Schutz nicht, da ihnen die erforderliche landschaftliche Anbindung fehlt.

Landschaftsschutzgebiete

Im Änderungsgebiet unterliegt die bereits bestehende Bebauung am Mellenbergkamp und nordwestlich des Dellingerwegs (Dellingerweg 5 bis 13) der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (HmbBL I 791-k), zuletzt geändert durch Art. 34 Nr. 25 der Verordnung vom 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 530).

3.2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

3.2.7 Wasserschutz

Das Änderungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Programme und Entwicklungspläne

Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau, Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2023 und Bündnis für das Wohnen

Im Jahr 2011 haben der Senat und die sieben Hamburger Bezirke sich mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ zu einer erheblichen Verstärkung des Wohnungsbaus in Hamburg verpflichtet. Senat und Bezirke streben seitdem an, die Zahl der neu genehmigten Wohnungen pro Jahr deutlich zu steigern. Im Jahr 2016 wurde in einer Fortführung des Vertrags die damalige Zielvereinbarung von 6.000 Wohnungsgenehmigungen auf 10.000 jährlich erhöht. Am 23. Juni 2021 haben die Bündnispartner aus Senat, Wohnungswirtschaft und Bezirken eine Vereinbarung für die laufende 22. Legislaturperiode unterzeichnet.

Um die Wohnungsbauziele zu konkretisieren, schreibt das Bezirksamt jährlich das Wohnungsbauprogramm fort. Das Bezirksamt strebt mit einem in der Bezirksversammlung beschlossenen „Wohnungsbauprogramm Wandsbek 2023“ an, der vertraglichen Verpflichtung von jährlich 1.800 genehmigten Wohnungen nachzukommen. Das Wohnungsbauprogramm soll die weitergehende wohnbauliche Entwicklung des Bezirksamtes unterstützen.

Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden u. a. vor, möglichst 35 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten, darunter auch solche für Haushalte mit mittlerem Einkommen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist der Erhalt der vorhandenen städtebaulichen Strukturen gemäß der Intention des Bebauungsplans von 1982. Es handelt sich insofern um einen sogenannten Angebotsbebauungsplan ohne weitere vertragliche Verpflichtungen nach §§ 11 und 12 BauGB, in welchen Anforderungen zum Wohnungsneubau und zum Anteil öffentlich geförderter Wohnungen geregelt werden können.

Kappungsgrenzenverordnung und Mietpreisbegrenzungsverordnung

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 8. August 2023 festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 9. Juni 2021 (BGBl. I S. 1666) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 KappungsgrenzenVO) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt aufweist (§ 1 MietpreisbegrenzungsVO).

Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Seit dem 13. Juli 2021 ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Sinne des § 201a BauGB (HmbGVBl. 2021, 530) ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Landesregierungen wurden ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt zu bestimmen. Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Leitlinien zu lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Die „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß“ formulieren den Handlungsrahmen einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien wurden von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei städtebaulichen Aufgaben angemessen mit insbesondere den Fragen der baulichen Dichte verfahren werden soll. Die Leitlinie strebt grundsätzlich an allen Orten in der Stadt eine effiziente Ausnutzung von Flächen durch angemessene, ggf. auch erhöhte städtebauliche Dichten an. Über die angestrebte Ausschöpfung der Orientierungswerte für Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO hinaus kann fallweise deren Überschreitung geprüft, und hierfür in geeigneten Situationen auf das Instrument der (informellen) „Quartiersdichte“ zurückgegriffen werden, die

die zulässigen Gebäudevolumina über das Grundstück hinaus zum gesamten Stadtraum einschließlich öffentlicher Außen-/Freiräume ins Verhältnis setzt. Insbesondere bei hoher Zentralität, an den Magistralen und im Einzugsbereich von Schnellbahnstationen erkennt die Leitlinie Potentiale für höhere bauliche Dichte, die in gemischten Quartieren ggf. mittels des Baugebietes Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauGB umgesetzt werden können. Darüber hinaus werden in der Leitlinie Chancen und Potentiale für die äußere Stadt bzw. Einfamilienhausgebiete gesehen. Bebauungspläne mit dem Ziel, ein bestehendes sehr locker, niedrig bebautes Quartier zu erhalten, sollen der Leitlinie folgend grundsätzlich nur dann aufgestellt werden, wenn eine hohe städtebauliche Wertigkeit mit dem Ziel der Sicherung des besonderen Stadtbildes vorliegt. Reine Wohngebiete sollen möglichst nicht mehr (neu) ausgewiesen werden. Im Rahmen ihrer Zielsetzungen unterliegt die Leitlinie der Abwägung nach Maßgabe des § 1 Abs. 7 BauGB und ist mit dem ihr zukommenden Gewicht unter Würdigung der konkreten Planungssituation und -ziele, sowie ggf. auch konkurrierender Belange in die Abwägung einzustellen.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Der Senat hat am 22. Juni 2021 den „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ beschlossen (Bürgerschaftsdrucksache 21/16980 vom 24.04.2019 zur Einigung mit der Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten – Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“). Die Drucksache 21/16980 hat zum Ziel, die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Für die Umsetzung dieser Vereinbarung wurde ein Vertrag für Hamburgs Stadtgrün (VfHHS) zwischen den Senatsbehörden und den Bezirksämtern sowie anderen städtischen Trägern der Grünentwicklung (Drucksache 21/01547 vom 17. Juni 2021, beschlossen am 22. Juni 2021) geschlossen. Mit dem Vertrag verpflichten sich die Vertragspartner auf eine eigenverantwortliche und aktive Umsetzung dieses Ziels.

Gemäß der Drs. 21/16980, Petitem I.5 ist der „vorhandene Bestand an öffentlichen Grün- und Erholungsanlagen“ zu schützen und grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 befinden sich öffentliche Grünflächen. Diese werden durch die Bebauungsplanänderung nicht verändert oder beeinträchtigt.

Gründachstrategie

Die „Gründachstrategie für Hamburg - Zielsetzung, Inhalt und Umsetzung“ (Drucksache 20/11432 vom 08. April 2014) verbindet das stadtentwicklungspolitische Ziel der nachhaltigen Flächenentwicklung mit den klimapolitischen Zielsetzungen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes. Gemäß Ziffer 2.3.2 der Strategie soll *„in Bereichen, in denen stadtklimatisch die Anzahl sommerlicher Hitzetage und -nächte zunehmen wird, sowie in Gebieten, die mit Freiräumen unterversorgt sind, grundsätzlich Dachbegrünungen und Dachgärten auf geeigneten Gebäuden mit Flachdach oder flachgeneigten Dächern festgesetzt“* werden. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines ausgeprägten klimatischen Belastungsbereiches, so dass von einer Dachbegrünungsfestsetzung auch mit Blick auf die vorherrschende, städtebaulich geprägte Einfamilienhausstruktur vorhandenen und weiterhin gewollten gestalterischen Freiheiten die Dachform betreffend abgesehen wird.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Für die Planänderung lagen folgende Untersuchungen und Gutachten vor:

Hydraulische Untersuchung der Gräben im Bereich Pusbackstraße vom 18. November 2019. Die hydraulische Untersuchung hat ergeben, dass die Straßengräben das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser bestimmter Abflussereignisse aufnehmen

kann und weitgehend ausreichen würde, jedoch nicht geeignet sei, auch die Entwässerung der Wohngrundstücke aufzunehmen (siehe Kapitel 4.3 des Gutachtens).

3.4 Angaben zum Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Meiendorf des Stadtteils Rahlstedt im Bezirk Wandsbek.

Das Änderungsgebiet ist überwiegend mit eingeschossigen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern unterschiedlicher Entstehungszeiten bebaut. Beidseitig des Meiendorfer Wegs, nördlich der Lehárstraße sowie teilweise an der Ringstraße sind auch Gebäude in einer zweigeschossigen Bauweise vorhanden. Im Weiteren finden sich im Änderungsgebiet auch vereinzelt Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Prägend sind überwiegend große Gärten mit teilweise artenreichem Gehölz- und Baumbestand.

Der Baublock zwischen Millöckerweg und Paganiniweg ist durch eine eingeschossige Doppelhausbebauung aus Bungalows mit geschützten Innenhofbereichen geprägt.

An der Ecke Ringstraße/Meiendorfer Weg besteht eine Kindertagesstätte.

Die Änderungsgebiete werden von Wohn- und Sammelstraßen erschlossen. Der Meiendorfer Weg bildet die Haupterschließung in Richtung Süden zu den Nahversorgungszentren von Meiendorf und in Richtung Norden nach Volksdorf.

Das Änderungsgebiet liegt überwiegend im Einzugsbereich von Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Entlang des Meiendorfer Wegs, des Nordlandwegs und am U-Bahnhof „Meiendorfer Weg“ fährt zudem im 10-Minutentakt die Metrobuslinie 24. Von der Künnekestraße im Osten des Änderungsgebietes führt die Buslinie 275 im 10-Minutentakt ab der Haltestelle „Skaldenweg“ bis zur U-Bahnstation „Berne“ durch das Gebiet. Die Nachtbuslinie 617 (U Kellinghusenstraße - U S Barmbek - U Farmsen - U Berne) fährt entlang des Nordlandwegs. Die nächstgelegene Schnellbahnanbindung für alle Flurstücke im Plangebiet wird durch die U-Bahnstation „Meiendorfer Weg“ geboten, welche in 500 bis 600 m fußläufiger Distanz zum nordwestlichen Bereich des Plangebiets liegt. Der Großteil des Plangebiets liegt außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit einer Schnellbahnanbindung. Durch den geplanten zukünftigen Ausbau der S-Bahnlinie „S4“ durch den Stadtteil Rahlstedt ist für das Plangebiet keine wesentlich verbesserte Situation hinsichtlich der Schnellbahnanbindung zu erwarten, da die nächstgelegene S4-Station „Rahlstedt“ etwa 2,8 km vom Plangebiet entfernt liegen wird. Außerdem sind verschiedene Fußwegebeziehungen von der U-Bahnstation „Meiendorfer Weg“ durch den Volksdorfer Wald gegeben.

Umfeld des Änderungsgebietes

Im Norden wird das Plangebiet durch den Volksdorfer Wald begrenzt. Dieser ist Teil des Landschaftsschutzgebietes (LSG) Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt.

Im Nordosten grenzt das Baugebiet Meiendorfer Rund an. Im Westen und Süden liegen weitere Wohngebiete mit einer heterogenen Bebauungsstruktur, bestehend aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern. Östlich liegt das Gewerbegebiet Hellmesbergerweg. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Änderungsgebiet befindet sich eine Parkanlage mit einer Fußwegeverbindung zwischen Zellerstraße und Hellmesbergerweg.

Südwestlich an das Gebiet angrenzend befindet sich der Deepenhornteich. Von dort ausgehend in Richtung Norden des Änderungsgebiets durchquerend, verläuft der Deepenhorn-Grünzug bis zum Volksdorfer Wald.

Direkt an das Änderungsgebiet angrenzend liegt die Stadtteilschule Meiendorf. Südlich in rund 200 m Entfernung liegt die Grundschule Wildschwanbrook und westlich rund 250 m entfernt die Grundschule Islandstraße. Das Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg befindet sich ebenfalls in einer fußläufigen Entfernung (200 m). Weitere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in einer Distanz von etwa 800 m an der Meiendorfer Straße. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich in Volksdorf (rd. 1,5 km Entfernung) und das nächstgelegene Bezirksentlastungszentrum in Rahlstedt (rd. 2,5 km Entfernung).

Ver- und Entsorgungsanlagen

In den vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilungsnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilungsnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. In den Baugenehmigungsverfahren sind diese bei der Erschließung entsprechend zu berücksichtigen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Belange des Umweltschutzes werden entsprechend § 2 a Abs. 1 BauGB in diesem Umweltbericht zusammengefasst aufgeführt, beschrieben und bewertet. Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planungsrecht bereits eine ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der 1982 festgestellte Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 verfolgte die Zielsetzung, hier den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten und eine planvolle Verdichtung durch städtebaulich geordnete Nachverdichtung zu ermöglichen. Aufgrund der neueren Entwicklungen in der Rechtsprechung bzgl. der Begrifflichkeit des Gebäudes/Hauses sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans soweit notwendig neu gefasst werden, um der bereits 1982 formulierten städtebaulichen Zielsetzung, die auch weiterhin grundsätzlich fortbesteht, Rechnung zu tragen.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Der vorgesehene Siedlungscharakter, der durch eine Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern geprägt ist, ist vergleichsweise flächenintensiv. Die unbebauten Flächen werden durch individuell angelegte Gärten und private Stellflächen für Kfz geprägt. Eine übermäßige Versiegelung des Plangebiets und die Überformung durch maßstabssprengende, großformatige Kubaturen, soll durch die Festsetzung von am Bestand orientierten maximalen Grundflächen entgegengewirkt werden.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet umfasst etwa 107 ha. Diese sind bereits im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 als Baugebiete – hier reine und allgemeine Wohngebiete –

festgesetzt und innerhalb dieser wird durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine darüberhinausgehenden Flächenbedarfe für Bauvorhaben ausgelöst.

4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne (Bebauungspläne) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	Die vorhandene städtebauliche Struktur soll nachhaltig gesichert werden. Hierzu wird die festgesetzte GRZ in eine absolute Grundfläche (GR) geändert, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern in Teilgebieten geändert, die Drenpelhöhe erhöht und innerhalb eines Baufelds wird mit vorderer und hinterer Baugrenze der Abstand neu geregelt.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz von Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.	Die städtische Landschaft gartengeprägten Wohnens soll in ihrer Vielfältigkeit gesichert werden. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.
Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)	Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes	Entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 6755 und 4406 am Dellingerweg befindet sich gem. Biotopkartierung der BUK-KEA ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz.
Landschaftsprogramm	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Hamburg	Kenntnisnahme des Schutzgebotes für oberflächennahes Grundwasser/Stauwasser in großen Teilen des Geltungsbereichs Entwicklungsziele für Gartenbezogenes Wohnen

Landschafts- schutzgebiets- verordnung	Schutz von charakteristischen Landschaften mit ihren Funktionen für den Naturhaushalt und für die Erholung.	Nördlich an das Gebiet angrenzend und teilweise im Bereich Mellenbergweg befindet sich das LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Hamburgische Baumschutz- verordnung	Schutz der Bäume und Gehölzbestände	Berücksichtigung in den Genehmigungsverfahren entsprechend der Baumschutzverordnung.

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Die Einholung von Fachgutachten war aufgrund der Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren wurde die „Hydraulische Untersuchung Pusbackstraße“ von dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes Abteilung Wasserwirtschaft erarbeitet.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der GrobAbstimmung eingegangen:

- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raums, Abteilung Wasserwirtschaft, Stellungnahme zur Entwässerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken (21. Dezember 2018)
- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raums, Abteilung Planung und Unterhaltung, Stellungnahme zur Einleitungsmenge und Rückhaltung von Niederschlagswasser (17. Oktober 2019)
- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, Stellungnahme zum Versiegelungsgrad und der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken (9. Oktober 2019)
- Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Abteilung Agrarwirtschaft, Stellungnahme zu den Abständen der Gebäude und Nebenanlagen zum Volksdorfer Wald (24. Oktober 2019).

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgüter Luft/Lufthygiene und Lärm

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Die stark durchgrüntem privaten Gartenflächen der Bebauung sowie der angrenzende Volksdorfer Wald und der Deepenhorn-Grünzug dienen der Erholung der Bewohnerinnen und Bewohner und sind Bestandteil der Freiraumqualität für diesen Bereich von Meiendorf. Der große Durchgrünungsanteil bestimmt die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet. Dennoch besteht eine ortsübliche Grundbelastung durch Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr.

Lärmquelle im Plangebiet ist insbesondere der Straßenverkehr. Die Lärmimmissionen werden wesentlich bestimmt durch die Verkehrsbelastung des Meiendorfer Wegs. Die Beurteilungspegel vor den Gebäudefassaden am Meiendorfer Weg betragen teilweise

tags bis zu 70-75 dB(A) und nachts 60-65 dB(A). Außerhalb des Einwirkungsbereiches des Meiendorfer Wegs gehen die Schallimmissionen rasch zurück.

Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und zur Bauweise sichern zukünftig die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und prägenden Typologien gegen eine negative Überformung dieses Wohnquartiers. Die Teilfunktion Erholung wird durch bestehende unverändert festgesetzte Grün- und Waldflächen auch weiterhin gesichert.

Durch die Planung ist keine wesentliche Änderung der luftbelastenden und lärm erzeugenden Faktoren zu erwarten. Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist längerfristig durch das Installieren moderner Heizungsanlagen sowie Neubau und Sanierung der Altgebäude zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass es perspektivisch zu einer Verringerung des Schadstoffeintrags durch Heizungsanlagen im Plangebiet kommen wird.

Für die bereits heute lärmexponierten Lagen entlang des Meiendorfer Wegs werden zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärm für die Neuplanung von Gebäuden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

4.2.2 Schutzgut Klima

Das Plangebiet hat im Vergleich zu höher verdichteten und vegetationsärmeren, innerstädtischen Gebieten Hamburgs ein eigenes ausgeglichenes Lokalklima.

Auch bei einer Umsetzung aller im Plangebiet möglichen Baupotenziale durch Anbauten, Umbauten oder durch eine im Rahmen der Festsetzungen angemessenen dichteren Neubebauung nach Abriss von Bestandsbauten, bleiben großzügige Freiflächen in Form von Privatgärten mit ihrer klimaausgleichenden Wirkung erhalten. Der derzeitige Baumbestand kann in großen Teilen voraussichtlich erhalten bleiben. Auswirkungen auf die überörtliche Klimafunktion des Volksdorfer Waldes werden durch die Planung nicht ausgelöst. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht (Nullvariante) wird die Flächenversiegelung durch eine mögliche Bebauung insgesamt etwas geringer ausfallen.

4.2.3 Schutzgut Fläche

Die Änderung des Bebauungsplans setzt keine neuen Baugebiete oder überbaubaren Flächen fest. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme entsteht folglich nicht, sodass auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

4.2.4 Schutzgut Boden

Die Böden des Plangebiets sind im Bereich der bebauten Grundstücke durch Versiegelung und Veränderungen nicht mehr ursprünglich und ungestört, sondern anthropogen überformt. Die Garten- und Kulturböden in den privaten Gartenflächen und gärtnerisch bearbeiteten Grünflächen sind mit Nährstoffen angereichert und werden intensiv genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Die offenen Bodenflächen erfüllen Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die weiterhin grundsätzlich möglichen baulichen Entwicklungen auf den Baugrundstücken werden keine ungestörten Böden, sondern überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen mit anthropogen überformten Böden überbaut. Der Versiegelungsgrad kann sich gegenüber dem Bestand zwar geringfügig erhöhen; erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht zu erwarten, so bleibt z. B. die Versickerungsfähigkeit insgesamt erhalten.

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

4.2.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet zählt zum Einzugsgebiet der Berner Au. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert teilweise auf den Grundstücken oder wird über Straßengräben der Vorflut zugeführt.

Das oberflächennahe Grundwasser steht in Flurabständen von 10 bis 20 m an. Lokal sind Stauwasserschichten in deutlich geringerem Flurabstand zu finden. Das Landschaftsprogramm stellt für große Teile des Plangebiets die Erwartung eines empfindlichen oberflächennahen Wasserhaushalts dar. Insbesondere könnte Großvegetation mit ihrer Wasserversorgung auf den Stauwasserkörper eingestellt sein.

Die grundstücksbezogenen Freiflächen im Plangebiet können weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen der weitgehend am Bestand orientierten Planung und der Festsetzung zur Regelung der Versickerung auf den Grundstücken in § 2 Nr. 16 der Verordnung, sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Tierarten der städtischen Gartenlandschaften, darunter auch besonders und streng geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse, Vögel und einige Amphibienarten), zu rechnen. Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten unmittelbar und liegen außerhalb der Regelkompetenz dieser Bebauungsplanänderung. Der Lebensraum dieser Arten wird durch die Ziele des geänderten Bebauungsplans nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Planverwirklichung stehen damit keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften sind jedoch bei jedem baulichen Vorhaben (auch Gebäudeabriss), aber auch bei der Fällung von Großbäumen zu beachten. Ggf. werden Ausnahmen nach § 45 BNatSchG oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Das Plangebiet ist durch eine Gartenlandschaft mit einer Vielzahl von alten Großbäumen sowie teilweise durch die Nachbarschaft zum Volksdorfer Wald geprägt. Grundsätzlich sind die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Erhalt des gewachsenen Charakters als Einzelhausgebiet bei moderaten Nachverdichtungsmöglichkeiten mit dem Erhalt von prägendem Baumbestand kompatibel. Auf eine flächendeckende Erfassung und Bewertung des Baumbestandes konnte daher verzichtet werden. Hier wird die Frage des Baumschutzes im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach der Baumschutzverordnung behandelt. Daher kann auf weitergehende bauleitplanerische Regelungen verzichtet werden.

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

4.2.7 Schutzgut Landschaft Stadtbild

Das Plangebiet ist eine attraktive Wohnlage im Bezirk Wandsbek, geprägt durch eine überwiegend aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten, Bäumen und Hecken. Das grundsätzliche Ziel der Bebauungsplanänderung bedeutet für das Plangebiet insgesamt eine Bewahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes.

Bestehende an die Wohnbebauung angrenzende Wald- und Grünflächen werden durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist mit keiner Verschlechterung der Situation des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich acht Bodendenkmäler. Die im Planänderungsgebiet vorhandenen Bodendenkmäler Ringstraße 99 (Flurstück 2614), Ringstraße 131cbis d (Flurstück 6033), Ringstraße 120bis 126 (Flurstücke 1012, 1009, 6180, 6179 und 6081), Ringstraße 152bis 152a (Flurstück 5233), Ringstraße 203bis 203c und 205bis 205b (Flurstücke 1130, 5923, 5924 und 1131), Pusbackstraße 58bis 56a (Flurstücke 1010, 963 und 2160), Egilskamp Nr. 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Egilskamp 1bis 3 (Flurstück 2053 und 2054) werden nachrichtlich übernommen.

Die Bestandsbebauung (Hauptgebäude) wird planungsrechtlich als schützenswerte Siedlungsstruktur aufgenommen. Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern durch die Planung entsteht somit nicht.

4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 zielt darauf ab, die vorhandene Struktur eines Wohngebiets, das überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, zu erhalten. Somit werden aufgrund der Planänderung weder konkrete Bauvorhaben noch Abrissarbeiten erforderlich noch ausgelöst.

4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Bau und Abriss von Gebäuden erfolgen aufgrund der normalen Erneuerung innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Diese Änderungen können nicht vorhergesehen werden.

4.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Art und Menge von Abfällen können im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 nicht vorhergesehen werden. Die Beseitigung und Verwertung erfolgen auf Grundlage der einschlägigen Gesetze, Vorschriften und DIN-Normen.

4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da die Bauvorhaben nicht bekannt sind, können keine Angaben zu den eingesetzten Techniken und Stoffen gemacht werden

4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Durch den Abriss und Bau von Wohngebäuden, überwiegend im Einfamilienhausbau, sind in der Regel keine schweren Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

4.4 Planungsalternativen und Nullvariante

4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Aufgrund der Planungserforderlichkeit, das vorhandene Einfamilienhausgebiet vor einer Überformung durch eine maßstabsprengende Bebauung zu schützen, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen.

4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Abgesehen von der planungsrechtlich möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung wäre bei einer Nichtdurchführung der Planung mit einem größeren Versiegelungsgrad und einem sinkenden Durchgrünungsanteil zu rechnen. Weiterhin würde sich die stellenweise angespannte Entwässerungssituation nicht bessern.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Ziele, die städtebauliche Struktur eines überwiegenden Einfamilienhausgebietes zu sichern, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vollständig vermeidbar, werden aber ggf. im Rahmen der Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z. B. Hamburgische Bauordnung, Hamburgische Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) behandelt.

Den Zielen des Umwelt- und Klimaschutzes wird in der Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke entsprochen.

Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Verwirklichung der Planung erhebliche Eingriffe, die nicht bereits bisher zulässig wären, nicht absehbar sind.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und der städtebaulichen Weiterentwicklung der vorhandenen gewachsenen Bebauungsstruktur, die im Planänderungsgebiet überwiegend durch Einfamilienhäuser unterschiedlicher Jahrzehnte geprägt ist, geschaffen. Dabei bleiben Möglichkeiten zur behutsamen baulichen Weiterentwicklung in den Baublöcken bestehen. Hierzu werden Festsetzungen getroffen, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den vorhandenen Gebäudebestand mit entsprechender baulicher Entwicklungsmöglichkeit orientieren. Dies entspricht der ursprünglichen Intention bei der Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25, den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten und zuwiderlaufenden städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen sowie in Teilbereichen eine Nachverdichtung zu ermöglichen.

Ogleich auch im Bereich der äußeren Stadt (wie im Plangebiet) ein grundsätzliches öffentliches Interesse an einer Nachverdichtung und höheren baulichen Ausnutzung besteht, welches insbesondere der Leitlinie „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß“ (siehe 3.3.1) zu entnehmen ist, überwiegt hier in der Abwägung das Interesse am Erhalt und der städtebaulichen Weiterentwicklung der vorhandenen gewachsenen Bebauungsstruktur aus folgenden Gründen:

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 ist der Leitlinie folgend der „äußeren Stadt“ zuzuordnen und liegt nicht an einer Magistrale. Im Rahmen einer Betrachtung im Sinne eines geometrischen Radius' von 600m um die Schnellbahnstation „Meiendorfer Weg“ ist nur ein untergeordneter Teil des Plangebiets erfasst. Noch ungünstiger stellt sich der tatsächliche direkte Fußweg von der U-Bahnstation „Meiendorfer Weg“ zum Plangebiet über den Meiendorfer Weg dar. Hier wären allenfalls die

unmittelbar an die Kreuzung Meiendorfer Weg/Ringstraße grenzenden Grundstücke von der Lagegunst erfasst, die eine fußläufige Erreichbarkeit des ÖPNV nahelegt. Dies führt dazu, dass das Plangebiet insgesamt aufgrund seiner Lagegunst nicht für eine höhere Dichte gemäß der Leitlinie des Hamburger Maßes prädisponiert ist.

Das Plangebiet selbst hat sich in den vergangenen Jahrzehnten dem geltenden Planrecht folgend weitgehend als reines Wohngebiet (WR) entwickelt und verfestigt. Die Nahversorgung wird vorwiegend durch das jüngst (2023) neu errichtete Nahversorgungszentrum im Bereich Spitzbergenweg/Wildschwanbrook geleistet, das aus fast allen Lagen im Plangebiet innerhalb von ca. 1 km Distanz Luftlinie erreichbar ist. Arbeitsstätten sind z. B. in den nahegelegenen Gewerbegebieten Bargkoppelweg und Hellmesbergerweg/Meiendorfer Straße sowie im Volksdorfer Ortskern verfügbar.

Vor diesem Hintergrund verfestigter Nutzungsstrukturen, einer guten, mindestens jedoch ausreichenden Ausstattung des Plangebietsumfeldes mit anderen Nutzungsangeboten, sowie der Ausnahmemöglichkeiten nach § 3 Abs. 3 BauNVO und der Privilegierung freier Berufe nach § 13 BauNVO wird aus städtebaulicher Sicht weder Bedarf noch eine realistische Perspektive gesehen, das Plangebiet in ein förmlich gemischtes Baugebiet wie ein Urbanes Gebiet (MU) zu überführen. Vielmehr hat sich das bereits seit Jahrzehnten festgesetzte reine Wohngebiet (WR) hinsichtlich der Art der Nutzung in der konkreten örtlichen Situation in der Vergangenheit städtebaulich gut bewährt und entspricht der nicht in Frage stehenden Realnutzung, sodass auch unter Würdigung des schutzwürdigen Vertrauens der Eigentümerinnen und Eigentümer in den Erhalt der Eigenart des Baugebietes keine veränderte Baugebietsfestsetzung angestrebt wird. Ebenso besitzt der weitaus größte Teil des Plangebietes keine gesteigerte Lagegunst im schienenengebundenen ÖPNV, und sind selbst die diesem noch relativ am nächsten gelegenen Teilflächen im Übrigen stadtstrukturell kaum von anderen typischen Lagen im Plangebiet zu unterscheiden. Daher erscheint es städtebaulich nicht geboten, dies als Anknüpfungspunkt für die Festsetzung deutlich erhöhter Nutzungsmaße zu wählen. Hierbei ist auch zu beachten, dass ggf. erwartbare deutliche Mehrverkehre auch im MIV im vorhandenen Straßennetz mit nach heutigen Maßstäben vielfach schmalen Querschnitten, und angesichts bestehender differenzierter Eigentumsverhältnisse ohne realistische zeitnahe Erweiterungsmöglichkeiten kaum sachgerecht zu bewältigen wären. Vergleichbares gilt für einen bei einer deutlichen Dichteerhöhung ggf. erforderlich weiteren Infrastrukturausbau (z. B. Schulen, Kindertagesstätten), für den vor Ort kaum Flächenreserven ersichtlich sind.

Dem Erhalt der festgesetzten Eigenart des Baugebiets (WR) in seiner typischen Struktur (hier umgangssprachlich: „Einfamilienhausgebiet“) mit begrenzten Gebäudekubaturen kommt mindestens durch das schutzwürdige Vertrauen der Eigentümerinnen und Eigentümer ein städtebaulicher Eigenwert zu; dies auch, soweit keine besondere städtebauliche Eigenart des Gebietes im Sinn von § 172 BauGB aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt vorliegt. Dies bedeutet nicht zwingend, dass dieser Wert anderen Belangen vorgehen muss und das Baugebiet nach Art und Maß der Nutzung dauerhaft unveränderlich wäre. Jedoch ist über die pauschalen Zielsetzungen der Leitlinie hinaus aus den tatsächlichen, objektiven Verhältnissen vor Ort keine besondere Lagegunst des Plangebietes im Sinne der Leitlinie nach den Maßstäben von Zentralität, Magistralenlage oder der Erschließung im schienenengebundenen Personennahverkehr erkennbar, die das Gebiet für eine höhere städtebauliche Dichte prädisponieren würde. Ebenso ergeben sich aus dem nördlich gelegenen geschützten Volksdorfer Wald (LSG); sowie der Grünanlage Deepenhorn, die zu wesentlichen Teilen durch waldartigen Aufwuchs, ein Gewässer sowie Sportanlagen geprägt ist keine Faktoren, die im Sinne einer „Quartiersdichte“ für das

gesamte Plangebiet einen intensiv nutzbaren Freiraumausgleich für eine hypothetische höhere bauliche Inanspruchnahme der Baugrundstücke leisten könnten.

Die Zielsetzungen der Leitlinie „Hamburger Maß“ unterliegen der Abwägung unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Situation und weiteren städtebaulichen Planungsziele. Es ist daher unter Abwägung der Belange, und unter Berücksichtigung von Planungsanlass und -zielen (siehe 1.) in diesem Fall zulässig und geboten, dem Ziel und Belang des Erhalts der Eigenart des Baugebietes (Plangebietes) in seiner städtebaulichen Struktur und typischen Kubaturen den Vorrang vor dem öffentlichen Belang sowie den in Einzelfällen auch als privater Belang vorgetragenen Wünschen nach einer effizienteren Flächenausnutzung durch höhere städtebauliche Dichtewerte zum Maß der Nutzung einzuräumen.

Des Weiteren werden mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze und zu Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser hinzugefügt, deren Anforderungen sich in den letzten Jahrzehnten geändert haben. Durch eine möglichst oberflächennahe Versickerung soll den Zielen der RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) entsprochen werden, eine nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung zum Schutz der Gewässer, des Wasserhaushaltes und des Klimas vorzusehen.

Die in der Verordnung unter 4.2 und 4.3 getroffenen Festsetzungen dienen auch der Sicherung städtebaulicher Austauschverhältnisse in den Baugebieten. In ihrem Zusammenwirken stellen sie die Wahrung der strukturprägenden Maßstäblichkeit sicher und sollen damit auch für die Eigentümer bzw. Bewohner der Grundstücke der Gebiete eine verlässliche, berechenbare städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Somit wirken sich diese Festsetzungen auch nachbarschützend aus.

Die Festsetzungen die im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht aufgehoben oder geändert werden, gelten weiterhin fort.

„Im Geltungsbereich des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 bleiben im Übrigen die bisherigen Festsetzungen bestehen.“ (§ 4 der Änderungsverordnung)

Mit dieser Planänderung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 fortan die zur Aufstellung der Planänderung aktuelle Baunutzungsverordnung.

„19. Im Geltungsbereich der Anlage gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 19 der Änderungsverordnung)

5.1 Wohngebiete

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Zur Sicherung der vorherrschenden Baustruktur wurde im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 u. a. festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und/oder Doppelhäusern mit insgesamt maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig ist. Dem damaligen Plangeber stand dabei – soweit ersichtlich – der umgangssprachliche Begriff von Einzel- und Doppelhäusern vor Augen, der eine eher kleinteilige Baustruktur unterstellt.

Durch die Konkretisierung der Begriffe „Haus“ und „Gebäude“ und zurückliegende Änderungen in der Hamburgischen Bauordnung sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr geeignet, den Charakter als Einfamilienhausgebiet im Sinne des damaligen wie auch heutigen Plangebers zu erhalten. So mussten insbesondere in den letzten Jahren in dem Änderungsgebiet bei Einhaltung der Festsetzungen und sonstigen Vorschriften fallweise auch mehrere aneinandergebaute Gebäude als „Einzelhaus“ genehmigt werden. Dies führt teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene, planerisch gewollte Einfamilienhausstruktur nicht angepassten Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan von 1982 ermöglichte im Plangebiet bisher eine GRZ von 0,2 bis 0,4 je Baugrundstück, was aufgrund der Regelung des zulässigen Maßes der Nutzung durch eine Verhältniszahl, nicht aber ein absolutes Maß, insbesondere bei größeren Grundstücken oder Grundstücksvereinigungen zu relativ großen, für das Plangebiet maßstabfremden Gebäudekörpern führen konnte.

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine bisher mögliche, jedoch städtebaulich störende, gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung, wird für die reinen und die allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung einer absoluten maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) unabhängig von der Grundstücksgröße gewählt.

Die Auswertung vorhandener Grundflächen der Bestandsbebauung in dem Planänderungsgebiet hat ergeben, dass die strukturprägenden Gebäudegrößen (Hauptgebäude) überwiegend bis zu 175 m² und darüber hinaus auch noch bis überwiegend 225 m² Grundfläche, in Einzelfällen auch bis zu 275 m² Grundfläche betragen. So ist das Plangebiet zu ca. 78 % mit Einzelhäusern bis zu 175 m², zu ca. 13 % mit Einzelhäusern bis zu 225 m² und zu ca. 4 % mit Einzelhäusern bis zu 275 m² bebaut. Dies entspricht ca. 95 % der gesamten Gebäude im Plangebiet und ist daher in der differenzierten Maßstäblichkeit prägend für das Plangebiet.

Es handelt sich hierbei regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück, überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en) entworfen wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur Größe des Baugrundstücks.

Das Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wird wie folgt geändert:
„Die in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden auf den Flächen aufgehoben, die in der Anlage mit den Buchstaben „(A)“, „(B)“ oder „(C)“ bezeichnet werden.“ (§ 2 Abs. 2 der Änderungsverordnung)
„11. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den in der Anlage mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m², auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 225 m² und auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 275 m² als Höchstmaß zulässig. Für Terrassen kann eine Überschreitung der nach Satz 1 festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m² als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 11 der Änderungsverordnung)

Die textliche Festsetzung ersetzt die Festsetzung der GRZ und GFZ im Bebauungsplan für die mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen. Auf den Flächen ohne eine entsprechende Kennzeichnung, werden die Grundflächenzahlen und die Geschossflächenzahlen nicht aufgehoben.

Vordringliches Ziel der Festsetzung einer GR ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur insbesondere auch in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im

Zusammenspiel mit der im Bebauungsplan weiterhin festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Künftige Neubauten werden sich somit in den Bereichen, für die eine absolute Grundfläche festgesetzt wurde, hinsichtlich Volumen und Maßstab als nicht mehr störend für die bestehende Bebauungsstruktur auswirken.

Die festgesetzte GR orientiert sich an der Grundfläche der jeweils vorhandenen Bestandsbebauung bzw. berücksichtigt bereits bestehende Genehmigungen, sofern diese über den tatsächlichen Bestand hinausreichen. Die am jeweiligen Bestand orientiert getroffene Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können.

Gemäß der nach der Bebauungsplanänderung anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017, geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) (siehe § 2 Abs. 4.3 Nummer 19 der Änderungsverordnung) sind Terrassen in der Regel Bestandteil des Hauptgebäudes und daher ihre Flächen innerhalb der zulässigen Grundfläche abzubilden. Über die festgesetzte GR hinaus, können Terrassen bis zu einer Grundfläche von 30 m² je Baugrundstück zugelassen werden, sofern die Terrassen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Hierdurch werden die Auswirkungen einer zusätzlichen Versiegelung gemindert und die Möglichkeit eingeräumt, auch bei Bestandsbauten zusätzliche Terrassen anlegen zu können. Bestehende Terrassen wurden bei der Ermittlung der bestehenden Grundflächen nicht berücksichtigt. Dies ist im Sinne des Ziels zur Steuerung der Bebauungsstruktur durch Gebäudekubaturen auch nicht erforderlich, da Terrassen in der Regel nicht entsprechend städtebaulich raumwirksam sind, wie andere Bauteile der Hauptgebäude. Sie haben Bestandschutz.

Die Festsetzung einer bestimmten GR bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche, die vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels des Strukturerhalts jedoch gerechtfertigt ist. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Grundeigentümern weiterhin die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Zudem können sich für Grundeigentümer innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Grundstücksteilung – unter Beachtung der mit § 2 Nummer 13 der Verordnung festgesetzten Abstandsflächen – zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1982 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bisher bestehenden Baurechte in der Vergangenheit vielfach auch noch nicht (vollständig) ausgenutzt.

Die nach § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Orientierungswerte für Obergrenzen bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung sehen für reine und allgemeine Wohngebiete einer Grundflächenzahl von 0,4 vor. Die 0,4 wird rechnerisch durch die jeweils festgesetzte GR nicht überschritten, vielfach jedoch auch nicht ausgenutzt, da dies mit der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen nicht vereinbar wäre. Eine vollständige Ausnutzung der Orientierungswerte zu Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO (WR: GRZ 0,4, GFZ 1.2) würde erkennbar das Plangebiet in städtebaulich nicht angestrebter Weise deutlich strukturell überformen, ohne dass resultierende Folgebedarfe in der verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur angesichts der vorliegenden,

weitgehend privaten und sehr differenzierten Eigentumsverhältnisse verlässlich planerisch bewältigt und real bereitgestellt werden könnten. Hier wiegt insgesamt das öffentliche Interesse an einer Erhaltung der typischen stadt- und ortsbildprägenden Baustruktur und Maßstäblichkeit schwerer als das Interesse der Grundeigentümer, die Baugrundstücke möglichst umfangreich bebauen zu können und auch stärker als das grundsätzliche öffentliche Interesse an einer effizienten Nutzung von Grund und Boden mit ggf. höheren städtebaulichen Dichten (vgl. auch unter 5).

Die Umstellung der GR sowie auch die Festsetzung zum Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten führen zu einer Reduzierung der Versiegelung gegenüber dem bestehenden Planungsrecht. Hierdurch wird die Belastung des Bodens zukünftig verringert und es werden Flächen für die Gartengestaltung gesichert.

Von einer Umstellung der bisher festgesetzten GRZ auf eine GR wird für die nicht mit „A“, „B“ oder „C“ gekennzeichneten Flächen aus folgenden Gründen abgesehen:

- Die Grundfläche der Gebäude liegt auf diesen Baugrundstücken deutlich über 275 m². Das Maß der baulichen Nutzung gemäß dem Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wurde hier in der Regel bereits ausgeschöpft.
- Das Flurstück ist zurzeit nicht bebaut, es liegt jedoch eine Baugenehmigung vor, die das Maß der baulichen Nutzung von 275 m² übersteigt.
- Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 lässt bereits Mehrfamilienhäuser zu, da er für diesen Bereich die Wohnungszahl nicht begrenzt. Dieses Planungsziel soll nicht geändert werden. Teilweise liegt die Grundfläche der Gebäude ebenfalls deutlich über 275 m².
- Ein bestehendes Vereinsheim soll im Wohngebiet bestandsgemäß verbleiben.
- Ein Baublock mit großen, einheitlichen Doppelhaus-Winkelbungalows soll bestandsgemäß festgesetzt bleiben.

In diesen Fallkonstellationen käme der Festsetzung einer GR keine städtebaulich erforderliche Steuerungswirkung zu. Daher wird auf eine solche Festsetzung verzichtet.

Fahrwege und ebenerdige Stellplätze

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO durch die Grundflächen derartiger Anlagen um 50 vom Hundert (50%) überschritten werden. Um die negativen Folgen einer baulichen Verdichtung und zunehmenden Versiegelung auf den Baugrundstücken zu mindern, wird für die Wohngebiete Folgendes festgesetzt:

„14. In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten erforderlichen Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze kann eine Überschreitung von der maximal zulässigen Grundfläche als Ausnahme zugelassen werden. Das Höchstmaß für eine solche Überschreitung liegt bei einer Grundflächenzahl von 0,8.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 14 der Änderungsverordnung)

Grundstücke in einer in Teilen des Plangebiets möglichen zweiten oder dritten Bauungsreihe erfordern für die notwendige Erschließung deutlich höhere Flächenanteile, als es die festgesetzte GR oder GRZ im Zusammenhang mit § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO zulassen würden. Um die Erschließung der rückwärtigen Bebauung weiterhin zu ermöglichen, kann eine Überschreitung für erforderliche Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze zugelassen werden, wenn die Versiegelung so gering wie mög-

lich ist und die Flächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Da derartig hergestellte Fahrwege und Stellplätze sich somit nur geringfügig auf die natürliche Funktion des Bodens auswirken, ist es gerechtfertigt, insbesondere für die Fälle, die einen höheren Erschließungsbedarf aufweisen, von der nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO maximalen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert Ausnahmen zuzulassen. Als Höchstmaß für eine entsprechende Versiegelung für erforderliche Fahrwege und für ebenerdige Stellplätze wird eine GRZ von 0,8 entsprechend dem möglichen Höchstmaß der BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 setzt die Bauweise bisher überwiegend als Einzel- und/oder Doppelhäuser fest. Das Änderungsgebiet ist durch überwiegend Einfamilienhäuser geprägt. Eine Doppelhausbebauung auf real geteilten Grundstücken ist nur im Baublock Millöckerweg/Paganiniweg prägend. Ansonsten kommen real geteilte Doppelhäuser nur in vergleichsweise geringem Umfang im Planänderungsgebiet vor.

Da die planungsrechtliche Auslegung des Einzel- und Doppelhauses nicht mit dem umgangssprachlichen Verständnis dieser Begriffe einhergeht, ist es nicht möglich, durch die Festlegung der offenen Bauweise auf die Zulässigkeit nur von Einzel- und Doppelhäusern auch tatsächlich eine städtebaulich strukturangepasste, vergleichsweise kleinteilige Bebauung zu erreichen. Hierüber kann weder die Anzahl der Wohnungen pro Haus oder Grundstück noch das Erscheinungsbild eines Baukörpers geregelt werden. Maßgeblich ist lediglich, ob eine Grundstücksgrenze zwischen den Nutzungseinheiten verläuft. Vor diesem Hintergrund wird auf die bisherige Festsetzung in der Planzeichnung verzichtet und die prägende Bebauungsstruktur über die durch die festgesetzte GR gesteuerten Kubaturen der Gebäude und Häuser in der Anlage zur Verordnung gesichert.

„Die Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wird dem Gesetz hinzugefügt.“ (§ 2 Abs. 1 der Änderungsverordnung)

„Die in der Planzeichnung vorgenommenen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aufgehoben.“ (§ 2 Abs. 3 der Änderungsverordnung)

„12. In den Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen sind die in der Anlage mit „(Y)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind und die mit „(Z)“ bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Doppelhäuser zulässig sind.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 12 der Änderungsverordnung)

Umgangssprachlich als „Doppelhaus“ verstandene Bebauung zweier aneinander gebauter Gebäude auf ungeteilten Grundstücken sind planungsrechtlich als Einzelhaus zu werten. Eine auch bisher in Teilen des Plangebiets bereits vorhandene grenzständige Bebauung ist mit der Änderung des Bebauungsplans in weiten Teilen der Bebauungsplanänderung unzulässig. Dies betrifft somit auch die Aneinanderreihung von Baukörpern über Grundstücksgrenzen hinaus, wodurch ansonsten maßstabsprengende Gebäudekubaturen nicht auszuschließend wären.

Auf den mit „(Y)“ bezeichneten Flächen sind real geteilte Doppelhäuser bereits im Bestand vorhanden. In diesen Bereichen sollen als Bauweise zukünftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein. Für Neubauvorhaben wird gesichert, dass wieder

Doppelhäuser errichtet werden können, also einseitig eine grenzständige Bebauung zulässig ist. Die Errichtung eines Einzelhauses wäre ebenfalls möglich.

Der Baublock zwischen den Straßen Millöckerweg und Paganiniweg ist durch eine Doppelhausbebauung in U-förmiger Bauweise geprägt, sodass je Doppelhaushälfte sich ein kleiner geschützter Innenhof ergibt. Lediglich zwei Grundstücke (Von-Suppé-Straße 44 und 46) im Nordwesten des Baublockes sind mit Einzelhäusern bebaut. Um langfristig den an dieser Stelle prägenden städtebaulichen Charakter der Doppelhausbebauung in diesem Baublock zu sichern, wurde die Zulässigkeit von „Einzel- und Doppelhäusern“ durch die Festsetzung „(Z)“ ersetzt, sodass nur „Doppelhäuser“ zulässig sind.

Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 setzt durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen straßenbegleitend und in Teilen des Plangebiets auch in erheblich größerer Tiefe fest, sodass dadurch ggf. eine oder mehrere rückwärtige Bebauungen möglich sind. Teilweise hat dies bereits zu Bebauungen mit einer zweiten oder auch sogar dritten Bebauungsreihe geführt.

Um weiterhin den durchgrünten Charakter und ein gartenbezogenes Wohnen zu sichern, wird innerhalb eines Baufeldes mit vorderer und hinterer Baugrenze der Abstand zwischen zwei ggf. möglichen Gebäuden auf mindestens 10 m festgesetzt. Der seitliche Abstand richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wird somit gegenüber den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung erhöht. Die Möglichkeit einer städtebaulich vertäglichen Nachverdichtung bleibt in diesen Bereichen auch zukünftig gesichert. Die Verordnung zum Gesetz wird wie folgt ergänzt:

„13. Innerhalb vorderer und hinterer Baugrenzen wird der Abstand zwischen hintereinanderliegenden Wohngebäuden untereinander auf mindestens 10 m festgesetzt.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 13 der Änderungsverordnung)

5.2 Baugestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 setzte bisher einen zulässigen Höchstwert für die Errichtung von DREMPeln beidseitig auf maximal 50 cm fest. Damit sollte die dem Gebietscharakter entsprechende vorhandene Baustruktur gesichert werden. Im Plangebiet wurden in den letzten Jahren vermehrt Bauanträge gestellt, in denen eine größere DREMPelhöhe beantragt wurde. Allgemein werden insbesondere bei eingeschossigen Gebäuden diese entsprechend höheren DREMPel durch Bauherren erwogen und nachgefragt, da diese eine komfortablere Wohnflächennutzung des ersten Dachgeschosses ermöglichen. Um den gestiegenen Wohnflächenansprüchen zu begegnen, wird daher für eingeschossige Bauvorhaben durch diese Bebauungsplanänderung ein DREMPel von bis zu 1,0 m planungsrechtlich ermöglicht.

„4. § 2 wird wie folgt geändert:

4.2 Nummer 9 erhält folgende Fassung:

„9. Im gesamten Plangebiet wird die DREMPelhöhe für eingeschossige Gebäude allseitig auf 1 m und für zweigeschossige Gebäude allseitig auf höchstens 50 cm begrenzt.“ (§ 2 Abs. 4 und 4.2 Nummer 9 der Änderungsverordnung)

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird weiterhin die zulässige Höhe des DREMPels allseitig auf 50 cm begrenzt, um den Höheneindruck dieser Gebäude nicht noch zu verstärken. Dies wäre auch mit der vorhandenen, zu erhaltenden baulichen Struktur nicht vereinbar.

Ver mehrt werden auch eingeschossige Gebäude in den Bereichen in denen zwei Vollgeschosse planungsrechtlich zulässig sind, errichtet. Auch für diese Vorhaben ist eine maximale Drem pelhöhe von 1 m zulässig.

Diese Änderung zur Zulässigkeit von Drem peln ist städtebaulich vertretbar, da das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und der Bau von marktgängigen Gebäuden ermöglicht wird. Zugleich wird einem sonst städtebaulich störenden überhöhten Höheneindruck entgegengewirkt, um die städtebaulich prägenden Maßstäblichkeiten zu wahren. Die Änderung wirkt sich auch nachbarschützend aus, da die Verschattung bei eingeschossigen Gebäuden, in Verbindung mit der beibehaltenden Dachneigung von max. 35° begrenzt wird und im Übrigen bei zweigeschossigen Gebäuden der Drem pel weiterhin auf 0,5 m begrenzt bleibt.

Die Festsetzung § 2 Nummer 2 des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 regelt zudem, dass Staffelgeschosse ausgeschlossen sind. Ergänzt wird dies durch die Festsetzungen nach § 2 Nummer 7 des Bebauungsplans, in der die Dachneigung für zweigeschossige Gebäude begrenzt wird; sowie in der Planzeichnung die eine Begrenzung der Dachneigung auch in Baugebieten mit nur einem zulässigen Vollgeschoss festsetzt. Eine Änderung dieser Festsetzungen ist nicht vorgesehen. Der Erhalt der prägenden vielfältigen Dachlandschaft einschließlich der gewollten baugestalterischen Freiheiten innerhalb der vorherrschenden individuellen Einfamilienhausbebauung wiegt als Belang ggü. den Zielen der Gründachstrategie schwerer. Möglichen klimatischen Belastungen durch Aufheizung wird im Rahmen des Plankonzepts u. a. durch Festsetzungen zur Begrenzung des Maßes der Nutzung (Versiegelung), zum Wegeaufbau und zur Oberflächenentwässerung entgegengehalten.

Durch die Festsetzung von § 2 Nummer 3 Satz 2 des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 sollte eine überhöhte bauliche Ausnutzung von schmalen Grundstücken und dadurch bedingt eine starke Nachbarbeeinträchtigung vermieden werden. Diese Festsetzung wirkte bei der Planaufstellung 1982 gemeinsam mit dem § 7 Abs. 2 der HBauO. Dieser Absatz regelte, dass die zulässige Gebäudetiefe auch zwischen der Stra ßenseite und der Rückseite der Gebäude gemessen werden musste. Dieser Absatz ist jedoch im Rahmen der Änderungen der HBauO entfallen. Der Regelungsinhalt des zweiten Satzes der Festsetzung entfaltet somit in Verbindung mit der aktuellen Fassung der HBauO keinerlei Wirkung auf die Bebaubarkeit eines Grundstückes. Daher kann § 2 Nummer 3 Satz 2 des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 entfallen.

„4.1 Nummer 3 erhält folgende Fassung:

„3. Für die Bebauung entlang der Straßen wird eine straßenparallele Randbebauung festgesetzt.“ (§ 2 Abs. 4.1 Nummer 3 der Änderungsverordnung)

5.3 Ausschluss von baulichen Anlagen am Volksdorfer Wald

In der Vergangenheit war es erforderlich, Bäume des Volksdorfer Waldes aufgrund von Baumaßnahmen auf angrenzenden Grundstücken zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu fällen. Um hier einen verbesserten Baumschutz zu gewährleisten, werden bauliche Anlagen entlang der Grenze zum Volksdorfer Wald für einen Bereich von 6 m ausgeschlossen. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz, und auch der Ersatz von genehmigten oder genehmigungsfähigen baulichen Anlagen kann in Ausnahmen zugelassen werden.

Es wird daher folgende textliche Festsetzung der Verordnung zum Bebauungsplan angefügt:

„18. Zwischen den Flurstücken 365 und 5968 der Gemarkung Meiendorf ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 6 m von der Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald (Flurstücke 458, 5300, 7886, 6000, 6110, 6749, 4364, 4374, 4378 der Gemarkung Volksdorf) einzuhalten. Für den Ersatz von bestehenden rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 18 der Änderungsverordnung)

5.4 Technischer Umweltschutz

Zur Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. Am Meiendorfer Weg treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebädefassaden auf.

Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind und die städtebaulich prägende Struktur gesichert werden soll, kann ein derartiger Lärmkonflikt nur durch langfristige, schrittweise Überformungen mit z. B. durchgesteckten Grundrissen planerisch behoben werden. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann grundsätzlich im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, zur lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in der Änderungsverordnung folgendes festgesetzt:

„15. In den allgemeinen und reinen Wohngebieten am Meiendorfer Weg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 15 der Änderungsverordnung)

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

5.5 Oberflächenentwässerung und Schutz des Wasserhaushaltes

Das Oberflächenwasser der Straßen wird über offene Gräben weiter über den Meiendorfer-Weg-Graben und den Deepenhorngaben in die Berner Au abgeleitet.

Die offenen Gräben und Regenwassersiele sind heute bereits gemäß einer Wassertechnischen Untersuchung zur Straßenentwässerung in der Pusbackstraße und im Einzugsgebiet des Deepenhornteiches ausgelastet. Um eine Überlastung von Gräben und Siele zu vermeiden und somit Überschwemmungen in der Folge stärkere Niederschlagsereignisse entgegenzuwirken, ist daher eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken erforderlich.

Es werden daher folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

„16. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel einzuleiten.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 16 der Änderungsverordnung)

„17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Abs. 4.3 Nummer 17 der Änderungsverordnung)

Bei neu errichteten Gebäuden soll das Niederschlagswasser vor Ort versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse ist die Versickerung von Niederschlagswasser weitestgehend möglich. Die Versickerung des Oberflächenwassers wirkt sich positiv auf den Bodenhaushalt und die Gartenvegetation aus. Die Auffüllung des bodennahen Schichtenwassers wirkt sich auch positiv auf den Wasserhaushalt des angrenzenden Volksdorfer Walds aus. Durch diese Festsetzungen kann zudem den Anforderungen der RISA entsprochen werden (vgl. auch unter 5).

Kann das anfallende Oberflächenwasser im Einzelfall aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden, kann es auf den privaten Grundstücken in Tanks gespeichert und dem Gebäude als Brauchwasser zugeführt werden. Dieses Wasser kann nach dem Gebrauch in das Schmutzwassersiel abgeleitet werden. Ist die Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht möglich, kann im Einzelfall nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel eingeleitet werden, eine örtliche Versickerung oder Nutzung des Brauchwassers hat jedoch Vorrang.

Zur Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Schichtenwasserstandes bzw. des Stauwassers, werden bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Absenkung des Stauwasserspiegels führen, ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Ringdrainagen und sonstige bauliche Maßnahmen wie z. B. Schlitzrohre zur Entwässerung von Kasematten.

Die Erhaltung des vorhandenen Wasserstands dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für die örtliche Vegetation, insbesondere für die Bäume und Tierwelt. Mittels der Festsetzung bleiben die natürlichen Wasserbewegungen und die jahreszeitlichen Schwankungen weitgehend erhalten. Mögliche negative Auswirkungen einer unvermeidbaren Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- bzw. Grundwasserstandes während der Bauzeit auf den Vegetationsbestand sind entsprechend § 14 Abs. 4 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) zu mindern.

5.6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da durch die Verwirklichung der Planung erhebliche Eingriffe, die nicht bereits bisher zulässig wären, nicht absehbar sind.

Durch die Ziele, die städtebauliche Struktur zu sichern, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vollständig vermeidbar, werden aber ggf. im Rahmen der Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z. B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) behandelt.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Verwirklichung der vorgesehenen Planänderung erforderlich.

7 Änderung bestehender Pläne

Für das in der Anlage zur Verordnung abgegrenzte Gebiet der Änderung wird der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 geändert.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Die von der Änderung betroffenen Gebiete sind etwa 107 ha groß. Es werden keine zusätzlichen Flächen für öffentliche Zwecke benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.