

Archiv

## Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 94

15. Jan. 1993

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/85 vom 12. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 469) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 4. April 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 729) stattgefunden. Wegen einer im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mußte das Planverfahren nach § 233 Absatz 5 Satz 1 BauGB am 30. November 1987 erneut eingeleitet und der 1985 gefaßte Aufstellungsbeschluss gleichzeitig aufgehoben werden (Aufstellungsbeschluss W 13/87, Amtlicher Anzeiger Seite 2349). Im Hinblick auf den bisherigen Verfahrensablauf ist nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 BauGB von einer erneuten Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung abgesehen worden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 16. September 1988 und 19. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1789, 1982) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden, die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

Das Plangebiet ist um die Flächen Polziner Straße — Berner Straße — Bargkoppelweg — Gemarkungsgrenze Oldenfelde/Meiendorf — Am Fleet Venbrook — Greifenberger Straße — Westgrenzen der Flurstücke 2381, 811 bis 814 und 818 der Gemarkung Oldenfelde verkleinert worden, da die Verkehrsplanung für die Berner Straße noch nicht abgeschlossen ist. Darüber hinaus wurde das Plangebiet aufgrund des Senatsbeschlusses vom 29. September 1992 um die Fläche Im Rührt — Berner Straße — Bargkoppelweg — Gemarkungsgrenze Oldenfelde/Meiendorf verkleinert.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Gel-

tungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Der Fasanenweg und die Berner Straße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die Walddörferbahn ist als Schnellbahnlinie gekennzeichnet.

### 3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll der Charakter von Einfamilienhausgebieten erhalten und auf Dauer geschützt werden. Dieser Charakter wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung, eingeschossige Gebäude, freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Doppelhäuser bzw. zweigeschossige Einfamilienhäuser. In Teilbereichen ist eine rückwärtige Bebauung vorhanden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, weil in den letzten Jahren auf der Grundlage der Verordnung über den Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung erkennen lassen und das Stadt- und Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen. Diese Entwicklung wurde begünstigt durch ein Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 26. Mai 1983, wonach die im Baustufenplan Rahlstedt enthaltene „Zweiwohnungsklausel“ für von Anfang an als unwirksam erklärt wurde und ihre Anwendung nur in den „besonders geschützten“ Wohngebieten zuließ. Unter dem Begriff der Klausel ist eine Nutzungseinschränkung zu verstehen, die auf Grund der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in Baustufenplänen festgesetzt wurde. Sie wird angewandt auf bestimmte Gebiete der ein- und zweigeschossigen offenen Bebauung und bestimmt, daß in diesen Bereichen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude gebaut werden dürfen. Damit sollen Struktur und Eigenart vorhandener Einfamilienhausgebiete bewahrt und gegen nachteilige Veränderungen z.B. durch den Bau von milieufremden Mehrfamilienhäusern gesichert werden.

Durch die Anwendung der vorgenannten Klausel auf die Bereiche Rahlstedts, die nach dem Baustufenplan für ein- und zweigeschossige offene Bebauung ausgewiesen waren, konnten größere typische Einfamilienhausgebiete erhalten werden. Durch das erwähnte Urteil ging jedoch die Schutzwirkung der Klausel für die meisten Einfamilienhausgebiete verloren. Als unmittelbare Folge hiervon mußten in diesen Gebieten zahlreiche Anträge auf Errichtung von Mehrfamilienhäusern genehmigt werden, wodurch ursprüngliche Wohnbereiche, Nachbarschaften und

Straßenansichten stellenweise erheblich beeinträchtigt wurden.

Die eingetretene Entwicklung kann nur durch Schaffung neuen Planrechts aufgehoben werden, indem durch einen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch eine entsprechende Beschränkung festgesetzt wird. Die Klausel zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen unterscheidet sich von der bisherigen Ausweisung dadurch, daß die Bestimmung nicht mehr auf das Grundstück, sondern auf das Wohngebäude bezogen anzuwenden ist; außerdem sind für die Festsetzung nunmehr „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird demnach das Ziel verfolgt, das im westlichen Bereich von Rahlstedt liegende, noch nahezu unversehrte Einfamilienhausgebiet in seiner Eigenart zu erhalten und das Eindringen maßstabssprengender Bauen zukünftig abzuwehren.

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten. Einzelbereiche sollen durch rückwärtige Bebauung maßvoll verdichtet werden. Dabei handelt es sich um solche Bereiche, die bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet sind und die überwiegend Grundstücksgrößen von mindestens 1 200 m<sup>2</sup> aufweisen. Die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Nähe zur U-Bahnhaltestelle Berne, soll optimal ausgenutzt werden und möglichst vielen Menschen das Wohnen in guter Wohnlage ermöglichen, ohne den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu gefährden. Dabei werden auch die Belange von Natur- und Umweltschutz berücksichtigt.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. In einzelnen Bereichen sind auch Reihenhäuser und Gartenhofhäuser vorhanden. Mehrfamilienhäuser stehen besonders in der Nähe des Berner Bahnhofs im Bereich Kriegkamp — Fasanenweg — Alte Berner Straße sowie an der Hermann-Balk-Straße, an der Berner Straße, der Polziner Straße und an der Greifenberger Straße. Der Baublock Im Rühmt — Berner Straße — Polziner Straße — Hermann-Balk-Straße ist durch eine rückwärtige Bebauung geprägt.

Im Bereich zwischen Kriegkamp, Fasanenweg, Schierenberg und Hermann-Balk-Straße befinden sich eine Gaststätte, ein Friseur, ein Blumenladen, eine Boutique, eine Schneiderei, ein Apparatebaubetrieb, ein Baukeramikhandel, eine Tankstelle, ein Kurbad, ein Gemeindehaus sowie Arztpraxen, Büros und gewerbliche Nutzungen.

An der Kreuzung Schierenberg/Fasanenweg ist eine Tankstelle vorhanden.

An der Berner Straße befinden sich ein Sanitärtechnikhandel, eine Glaserei, ein Friseur und gewerbliche Nutzung. An der Straße Im Rühmt ist eine Schlossereiwerkstatt und an der Hermann-Balk-Straße ein medizinischer Service vorhanden.

Das gesamte Plangebiet ist durch Anpflanzungen sowie natürlich entstandenem Gehölzaufwuchs stark durchgrünt. Eine Vielzahl der Bäume hat einen Stammdurchmesser, der größer als 25 cm ist. Es handelt sich dabei um markante Großbäume. Auf den Grundstücken, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden bzw. auf denen eine

Zweitbebauung vorgenommen worden ist, sind starke Einbußen an Grünsubstanz zu verzeichnen. Gleichzeitig ergibt sich dadurch ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens durch Zufahrten, Wege usw.

#### 5. Planinhalt

##### 5.1 Reines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Dort, wo die Bebauung eindeutig durch Einzelhäuser geprägt ist, werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. In den Bereichen, in denen Doppelhäuser stehen, ist auch diese Gebäudeform zulässig, so daß die Struktur der Baublöcke erhalten bleibt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude in den Blockrandbereichen soll den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer sichern. Demgegenüber wird für die Blockinnenbereiche die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine pro Wohngebäude begrenzt. Hiermit soll der Nutzungsdruck auf die Blockinnenflächen möglichst gering gehalten werden. Außerdem kann damit sowohl der Versiegelungsgrad der Blockinnenflächen, der bestimmt wird durch die überbauten Flächen und die Erschließungswege, auf ein Minimum beschränkt, als auch die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen reduziert werden. Durch die überwiegende Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der „Zweiwohnungs- bzw. Einwohnungsklausel“ wird eine die Maßstäbe der bestehenden Siedlung sprengende Bebauung verhindert.

Um die als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewertende Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zukünftig zu verhindern, bleiben Mehrfamilienhäuser nur noch dort zulässig, wo sie bereits an Zahl und Größe den Siedlungscharakter bestimmen. In den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser nach Art und Umfang keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen und dadurch das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen, wird eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt. Solche Bereiche liegen Im Rühmt, am Schierenberg, an der Alten Berner Straße, am Berner Stieg sowie an der Polziner Straße. Die hier vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz.

In den Bereichen nördlich und südlich Im Rühmt sowie südlich Polziner Straße sind Reihenhäuser dem Bestand entsprechend in ein- bzw. zweigeschossiger Bebauung und mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt. Die südlich der Polziner Straße vorhandenen Gartenhofhäuser wurden ebenfalls ihrem Bestand entsprechend in eingeschossiger Bebauung und mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Wohngebäude festgesetzt.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurden nach der öffentlichen Auslegung die Baugrenzen für die Hausgruppe Im Rühmt 14a bis f verändert, so daß geringfügige bauliche Erweiterungen innerhalb der Baugrenzen vorgenommen werden können. Gleichzeitig wurde die rückwärtige Baugrenze der Flurstücke 1003, 1008, 1009, 1033 bis 1035 um 7 m in südliche Richtung verschoben, um einen angemessenen Abstand zwischen vorhandener und zukünftiger Bebauung zu sichern. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Mehrfamilienhäuser zwischen Alte Berner Straße und Fasanenweg bzw. im südlichen Bereich der Hermann-

Balk-Straße und an der Greifenberger Straße sind ihrem Bestand entsprechend drei- bis neugeschossig in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Zur Absicherung des auf dem Flurstück 810 (Berner Straße 55) befindlichen Friseurbetriebs soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) Gebrauch gemacht werden, so daß diese Einrichtung in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Diese Einrichtung dient zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets. Für die übrigen innerhalb des reinen Wohngebiets liegenden Läden und gewerblichen Einrichtungen — wie die Glaserei und der Sanitärtechnikhandel — kann eine solche Ausnahmemöglichkeit nicht in Aussicht gestellt werden. Diese Betriebe haben Bestandsschutz; eine darüber hinausgehende Verfestigung der Nutzungen ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnungen nicht zu vertreten.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in den Bereichen, die keine rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten zulassen, durch eine Flächenausweisung mit einem maximalen Baugrenzabstand von 18 m. Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets und läßt noch weitreichende Möglichkeiten in der Wahl des Gebäudestandortes zu, die aus Stadtbild- und Nachbarschaftsgründen zu vertreten sind.

Dagegen wird entlang der Hermann-Balk-Straße auf den Flurstücken 864 bis 869 bestandsentsprechend und in Anlehnung an die vorhandene Bebauung im weiteren nördlichen Straßenverlauf der Baugrenzabstand auf 25 m festgesetzt.

In Bereichen, die bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet sind und die entsprechende Grundstücksgrößen aufweisen, wird eine rückwärtige Bebauung zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine rückwärtige Bebauung zulässig, wenn ein Abstand von 25 m zur vorderen Bebauung eingehalten wird (vgl. § 2 Nummer 4). Um Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu vermeiden, ist für den rückwärtigen Bereich eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Außerdem muß die Mindestgröße der Grundstücke 600 m<sup>2</sup> betragen, um hier städtebaulich nicht erwünschte Mehrfachbebauung zu verhindern.

Für das Plangebiet unterschreiten die Grund- und Geschoßflächenzahlen teilweise die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zulässigen Höchstwerte. Damit soll in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung allgemeines Wohngebiet erfolgt in den Bereichen, in denen sich die der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelsgeschäfte befinden. Mit dieser Ausweisung werden die vorhandenen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert.

Im Bereich Kriegkamp/Berner Stieg ist eine dreigeschossige Bebauung in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,9 ausgewiesen. Im Einmündungsbereich Alte

Berner Straße/Kriegkamp ist eine zweigeschossige offene Bebauung (GRZ 0,4, GFZ 0,8) vorgesehen, im südlichen Bereich des Fasanenwegs ist eine zweigeschossige offene Bebauung (GRZ 0,2, GFZ 0,5) festgesetzt. Auf dem Flurstück 713 und auf den rückwärtigen Grundstücksteilen der Flurstücke 714 bis 716 an der Alten Berner Straße ist ein- bzw. zweigeschossige Bebauung (GRZ 0,2, GFZ 0,3) festgesetzt. Diese Ausweisung wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen auf den vorderen Teil des Flurstücks 714 erweitert.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Baugrenzabstand für die rückwärtige Bebauung auf den Flurstücken 713 bis 716 an der Alten Berner Straße von 18 m auf 15 m reduziert, um einen größeren Freiflächenanteil, insbesondere zum Gebäude Fasanenweg 16/18, zu erreichen.

Für einen Teil der Flurstücke 93 und 99 sowie für das Flurstück 3820 am Fasanenweg ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 ausgewiesen. Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet an der Hermann-Balk-Straße bestandsgemäß über die Flurstücke 864 und 865 hinaus auf die Flurstücke 866 bis 869 ausgedehnt. Entsprechend der vorhandenen Struktur ist das Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,2 und GFZ 0,5 auf GRZ 0,3 und GFZ 0,7 erhöht worden. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung von 1977 sind im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zulässig. Diese Ausnahmen werden für die allgemeinen Wohngebiete auf den Flurstücken 93, 99, 3820 der Gemarkung Meindorf am Fasanenweg und 864 und 865 der Gemarkung Oldenfelde an der Hermann-Balk-Straße ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 16). Diese Gebiete liegen im Umfeld des zentralen Bereiches um den Berner Bahnhof und sollen mit dieser Vorschrift bestandsentsprechend insbesondere für Läden vorbehalten bleiben. Außerdem sollen Beeinträchtigungen durch Gewerbenutzungen, die von diesen sehr kleinen, von reinem Wohngebiet umgebenen Flächen ausgehen könnten, ausgeschlossen werden.

Von der Ausnahmemöglichkeit der Baunutzungsverordnung soll für die auf dem Flurstück 720 an der Kreuzung Schierenberg/Fasanenweg befindliche Tankstelle Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird.

Auf die ursprünglich in dem Bebauungsplan für Teile des allgemeinen Wohngebiets vorgesehene Regelung über den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, konnte wegen der in § 25c Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) enthaltenen Überleitungsvorschrift verzichtet werden.

Der Ausschluß von Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, wird im Eckbereich Berner Stieg/Kriegkamp/Alte Berner Straße auf den Flurstücken 698, 699 und 2290 der Gemarkung Oldenfelde sowie auf den Flurstücken 45, 46 und 1966 der Gemarkung Meindorf notwendig, um einer Verdrängung der im allgemeinen Wohngebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen durch

eine Umwandlung von Läden in sog. „Sex-Shops“ entgegenzuwirken (vgl. § 2 Nummer 15). Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen speziellen Branchen auf den von Läden und Fachgeschäften geprägten Flächen ein Attraktivitätsverlust eintreten wird, der als nachteilige Strukturveränderung dieses Teils des Zentrums am Bahnhof Berne zu bewerten ist. Außerdem dienen die sich auf den genannten Flurstücken befindlichen Läden der Nahversorgung der Bewohner der umliegenden Einfamilienhausgebiete. Diese Angebotsstruktur würde durch sog. „Sex-Shops“ erheblich beeinträchtigt werden und zu einem städtebaulich nicht vertretbarem „Umkippen“ dieses zentralen Bereichs führen.

### 5.3 Gestaltung der Baukörper

Es werden nachstehende gestalterische Anforderungen festgelegt:

- Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 1). Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über Geländehöhe liegen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Neubebauung sich in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt und Verschattungen weitgehend vermieden werden.
- Die Dachneigung darf nicht weniger als 30 Grad betragen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung erfolgt, weil geneigte Dächer ein prägendes Gestaltungsmerkmal der hier vorhandenen Häuser sind. Auf eine maximale Dachneigungsbeschränkung ist verzichtet worden, um Variationsmöglichkeiten nicht einzuengen.
- Nach § 2 Nummer 2 sind unterschiedliche Drempelhöhen unzulässig. Damit soll erreicht werden, daß die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Fassadengestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird.

### 5.4 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Im Einmündungsbereich Schierenberg/Alte Berner Straße, Flurstück 844, ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine Straßenverkehrsfläche als Eckabschrägung festgesetzt worden. Die Bäume in diesem Bereich werden durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen sollen in ihren Abmessungen erhalten bleiben. Erweiterungen der Verkehrsflächen sind nicht erforderlich, da sich das Verkehrsaufkommen auf Grund der geplanten baulichen Verdichtung nur unwesentlich erhöhen wird. Eine zusätzliche Belastung der Bewohner, insbesondere der straßenparallelen Randbebauung, ist nicht zu erwarten.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belegenheit der inneren Bauflächen kann über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen. Insgesamt ergeben sich durch Verzicht auf öffentliche Erschließungsflächen Vorteile für die Realisierung von Bauabsichten durch eine sofortige Verfügbarkeit der bebaubaren Grundstücksteile. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die in § 2 Nummer 7 vorgeschriebene Herstellung gemeinsamer Grundstückszufahrten.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über gemeinsame Pfeifenstiele ermöglicht eine Begrenzung der

Zahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum und verhindert eine unnötige Versiegelung des Bodens.

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinfahrten auf dem jeweiligen Grundstück so unterzubringen, daß sie nicht störend auf das Straßenbild wirken.

Im Bereich der vorderen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur zwischen der vorderen Baugrenze und der rückwärtigen Außenwand des Gebäudes zulässig. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur in den seitlichen Abstandsflächen zur Nachbargrenze zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festlegung soll erreicht werden, daß die Gestaltung des Straßenraums und die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke nicht durch eine Vielzahl von Garagengebäuden beeinträchtigt werden.

Auf den nördlich und südlich im Rühm liegenden Flurstücken 2296 und 2906 sowie auf den südlich Polziner Straße liegenden Flurstücken 2826 und 2847 sind Gemeinschaftsgaragen festgesetzt, um die Stellplätze für die dazugehörigen Reihenhäuser bzw. Gartenhofhäuser zu sichern.

### 5.5 Lärmschutz

Auf Grund der hohen verkehrlichen Belastung auf der Berner Straße und auf dem Fasanenweg ist ein Immissionschutz für die angrenzenden Wohngebiete notwendig. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Schutzmaßnahmen für die Wohngebiete getroffen werden können. Danach ergab sich, daß aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht realisierbar sind. Es müssen deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden. Nach § 2 Nummer 14 sind entlang der Berner Straße und des Fasanenwegs durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen — Schallschutz — vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

### 5.6 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts

Bei Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden, vor allem in den Blockinnenbereichen, läßt sich die Bebauung zum Teil nur durch einen Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen verwirklichen. Ferner führt die Bebauung zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung mit entsprechender Auswirkung auf das Bodenleben sowie den Wasserhaushalt, dessen Beeinträchtigung sich wiederum negativ auf den Baumbestand auswirkt.

Durch die im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs getroffenen Festsetzungen soll erreicht werden, daß Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig stören, bei einer späteren Realisierung des Bebauungsplans unterlassen, minimiert oder, soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden.

#### 5.6.1 Baumschutz

Die vielfältigen Strukturen an Großbäumen, Hecken und sonstigen Gehölzstrukturen sollen als ortstypische Elemente in ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume 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). Darüber hinaus werden für besonders markante und schützenswerte Bäume und Sträucher spezielle Regelungen getroffen. Es handelt sich insbesondere um Gehölzpflanzungen beiderseits Alte Berner Straße und östlich Hermann-Balk-Straße, die neben den ökologischen und gestalterischen Funktionen auch eine Bedeutung für die optische Trennung unterschiedlicher Nutzungen haben. Des weiteren werden die Gehölzpflanzungen wegen ihrer Bedeutung für das Kleinklima, die Stadthygiene, den Lebensraum für die Kleintierwelt sowie ihrer optischen Wirkung besonders geschützt. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 9). Für die nach der Planzeichnung innerhalb von umgrenzten Flächen zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 10). Die Ersatzpflanzverpflichtung ist aufgenommen worden, um bei einem Abgang die entsprechende vorhandene Situation wieder herzustellen.

Ein Teil des wertvollen Baumbestandes befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Hier kann der Baum- und Strauchbestand im Baugenehmigungsverfahren detailliert berücksichtigt werden. Innerhalb der Bauflächen gilt die Festsetzung, daß Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten sind, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Festlegung, mit der ein möglichst großes Grünvolumen in kurzer Zeit als Ausgleich für den Verlust von Bäumen erlangt werden soll, geht davon aus, daß Einzelbäume, deren Stammumfang kleiner als 80 cm ist, sowie Obstbäume bei den zu beseitigenden Bäumen nicht angerechnet werden.

Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die einheimischen Gehölze neben ihren sonstigen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Die Festlegung eines Mindeststammumfanges dient dem Ziel, in absehbarer Zeit einen Ausgleich für das verlorengegangene Grünvolumen zu erlangen.

Für zu entfernende Bäume und Sträucher infolge von Baumaßnahmen — soweit sie von den Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 13 nicht erfaßt werden — ist Ersatz zu leisten, der im Baugenehmigungsverfahren näher geregelt wird.

#### 5.6.2 Besondere Schutzmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Durch diese Maßnahme soll ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleiben, so daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zur Schädigung des wertvollen Baumbestandes führt. Ferner wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei der weiteren Bebauung anzustreben, das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Wohnwegen — soweit es die Bodenverhältnisse zulassen — vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dadurch wird der Gefahr der Veränderung des Wasserhaushalts entgegengewirkt. Gleichzeitig dient dies dem Schutz der Bäume, die vom Grundwasserhaushalt direkt abhängig sind.

Pergolen auf ebenerdigen Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Damit soll eine Einbindung der Stellplätze in die Umgebung bewirkt werden. Ferner wird dadurch die Biomasse als Grundlage für eine Vielzahl tierischer Lebewesen sowie zur Kleinklimaverbesserung (Temperatenausgleich, Luftbefeuchtung usw.) erhöht.

#### 5.6.3 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen erfolgt die Festsetzung in § 2 Nummer 8 nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 13, die Erhaltung von Einzelbäumen sowie die Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

In Teilbereichen werden die Festsetzungen der Bebauungspläne

- Rahlstedt 2 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 198),
- Rahlstedt 15 vom 10. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 110),

- Rahlstedt 66 vom 12. Juni 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 216) und
- Rahlstedt 69 vom 19. März 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 93) aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 325 400 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 46 000 m<sup>2</sup> (davon neu

ca. 12 m<sup>2</sup>). Teilweise noch in privatem Eigentum befindliche Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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