

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtbauamt
LPT/PL 0113
Altonaer Straße 11
Telefon 93 04/32 92/32 93
BN. 9.41-32 92/32 93

Archiv

15. Jan. 1993

Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 96

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

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 5/85 vom 12. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 470) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. April 1985, 16. September 1988 und 19. Oktober 1988

(Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 729, 1988 Seiten 1789, 1982) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, wodurch 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.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Die Bargheider Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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 Oberverwaltungsgerichtes 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 aufgehalten 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 Bauten zukünftig abzuwehren. Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Ein-

familienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern; am Babenstieg sind auch Reihenhäuser vorhanden. Mehrfamilienhäuser stehen an der Wolliner Straße, im Bereich zwischen Babenstieg und Bargtheider Straße, im östlichen Bereich der Timmendorfer Straße, an der Kohövedstraße und im Übergangsbereich Hohenkamp/Hoher Berg.

Am Hohenkamp befindet sich eine Versandbuchhandlung, in der Pfefferstraße ein Elektriker, eine Industrienähmaschinen-Vertriebsgesellschaft und ein Schuhmacherbetrieb, an der Bargtheider Straße ein Gebrauchtwagenhandel und eine Kraftfahrzeugwerkstatt mit Reifenhandel, an der Grundherrenstraße eine medizinische Praxis und ein Malereibetrieb und in der Kohövedstraße eine Arztpraxis.

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, 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. Für das Flurstück 1392 (Kohövedstraße 11) wurde nach der öffentlichen Auslegung die überbaubare Fläche zugunsten einer 21 m tiefen und 18 m breiten Baukörperausweisung geändert, um die Erweiterung der dort vorhandenen Arztpraxis zu ermöglichen. Weiterhin wurde der an der Südgrenze des Flurstücks vorhandene Gehölzbewuchs vollständig in die Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern einbezogen. Diese Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude in den Blockrandbereichen soll den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer sichern. Durch die überwiegende Festsetzung Einzel- und Doppelhäusern sowie der Begrenzung auf zwei Wohnungen 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. Diese Bereiche liegen am Hohenkamp, am Hohen Berg sowie an der Timmendorfer, Kohöved- und Pfefferstraße. Die hier vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz.

An der Timmendorfer Straße und im Bereich der Straßen Babenstieg und Sandkuhle sind zweigeschossige Reihen-

häuser entsprechend dem Bestand und mit nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Flächenausweisungen mit einem maximalen Baugrenzabstand von 18 m. Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets und läßt weitreichende Möglichkeiten in der Wahl des Gebäudestandortes zu, die aus Stadtbild- und Nachbarschaftsgründen zu vertreten sind.

Für das Plangebiet unterschreiten die Grund- und Geschossflächenzahlen teilweise die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) zulässigen Höchstwerte. Damit soll in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden. Zur Absicherung des auf dem Flurstück 148 (Pfefferstraße 36) befindlichen Schuhmacherbetriebes, der der Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dient, soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung Gebrauch gemacht werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Dieser nicht störende Handwerksbetrieb ist hier seit langem ansässig. Für die übrigen innerhalb des reinen Wohngebiets liegenden gewerblichen Einrichtungen — wie der Malereibetrieb — 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.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet erfolgt entlang der Bargteheider Straße in dreigeschossiger geschlossener Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0, um hier zukünftig eine geschlossene, massivere Bebauung zu ermöglichen, die der Bedeutung der Bargteheider Straße gerecht wird. Hier sollen sich die der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte ansiedeln. Mit der getroffenen Ausweisung werden außerdem die vorhandenen gewerblichen Betriebe in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert. Für die Flurstücke 3370 und 1348 an der Pfefferstraße ist allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bebauung mit der Grundflächenzahl 0,2 und der Geschossflächenzahl 0,3 ausgewiesen. Diese Festlegungen nehmen ebenso wie die Beschränkungen auf die abschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern bei maximal zwei Wohnungen je Gebäude auf die angrenzende reine Wohnbebauung Rücksicht. Auf diesen Flurstücken werden nach § 2 Nummer 13 Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, so daß hier keine Ausnahmen für Gewerbebetriebe erteilt werden können. Beeinträchtigungen durch Gewerbenutzungen, die von diesem sehr kleinen, von reinem Wohngebiet umgebenen Gebiet ausgehen könnten, sollen damit ausgeschlossen werden.

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 Bau-

nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) enthaltenen Überleitungsverordnung verzichtet werden.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Um die entlang des westlichen Teils der Timmendorfer Straße typische Giebel- bzw. Traufständigkeit der Gebäude auch für die Zukunft zu sichern, ist in der zeichnerischen Darstellung des Plans die Firstrichtung der Gebäude in diesen Teilen vorgeschrieben.

Des Weiteren werden über textliche Vorschriften 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

Sämtliche Straßenverkehrsflächen sollen — abgesehen von geringfügigen Abweichungen — in ihren Abmessungen erhalten bleiben.

Die Bargteheider Straße ist eine Hauptverkehrsstraße mit stadtteilverbindender Bedeutung. Um langfristig eine Verbreiterung des Gehweges auf der Westseite der Bargteheider Straße vornehmen zu können, ist ein Teilbereich des Flurstücks 3234 als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Ein ca. 1 m breiter Streifen auf der Höhe des nördlich anschließenden Flurstücks 1451 wird nicht mehr für eine Straßenerweiterung benötigt und kann dem genannten Flurstück zugeschlagen werden.

Ein Teilbereich des Flurstücks 1453 an der Straße Sandkule ist als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Es ist vorgesehen, hier eine Wendemöglichkeit für Kraftfahrzeuge u.a. auch der Müllabfuhr und Stadtreinigung anzulegen, da seit dem „Abhängen“ der Straße Sandkule von der Bargteheider Straße keine Wendemöglichkeit für Fahrzeuge besteht.

Die nicht befahrbaren Wohnwege zu den Reihenhäusern am Babenstieg und an der Straße Sandkule werden als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Auf den Flurstücken 2530 (südlich der Straße Sandkule), 200 (westlich der Straße Hoher Berg) und 3342 (nördlich Timmendorfer Straße) sind Gemeinschaftsgaragen bzw. Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, um die notwendigen Stellplätze für die dazugehörigen Reihenhäuser und Mehrfamilienhausbereiche zu sichern. Im übrigen sind die

notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück so unterzubringen, daß sie nicht störend auf das Straßenbild wirken. Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern sind nur zwischen der vorderen Baugrenze und der rückwärtigen Außenwand des Gebäudes zulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Gestaltung des Straßenraumes und die gärtnerische Gestaltung der nicht überbaubaren Flächen nicht durch die Anhäufung von Garagengebäuden beeinträchtigt werden.

5.5 Grünflächen

Im Einmündungsbereich Hohenkamp/Kohövedstraße ist auf dem Flurstück 147 eine öffentliche Grünanlage dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Diese Fläche hat einen erhaltenswerten Baumbestand und ist aus stadtbildgestalterischen Gründen an dieser Stelle von bedeutender Funktion.

5.6 Lärmschutz

Auf Grund der hohen verkehrlichen Belastung auf der Bargteheider Straße ist ein Immissionsschutz 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 (z.B. Lärmschutzwälle oder Lärmschutzwände) aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht realisierbar sind. Es müssen deshalb passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden getroffen werden. Nach § 2 Nummer 12 sind entlang der Bargteheider Straße durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäude-seiten 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.

5.7 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts

Bei Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden, 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.

5.7.1 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 nördlich Timmendorfer Straße und südlich und westlich Hohenkamp, 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 auf die Stadthygiene, als 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 7). 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 bleiben (vgl. § 2 Nummer 8). 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 9). Diese Festsetzung, 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 10). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die einheimischen Gehölze neben ihren sonstigen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Die Festlegungen eines Mindeststammumfangs 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 7 bis 10 nicht erfaßt werden — ist Ersatz zu lei-

sten, der im Baugenehmigungsverfahren näher geregelt wird.

5.7.2 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 11). 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 6). 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 (Temperaturausgleich, Luftbefeuchtung usw.) erhöht.

5.7.3 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen erfolgt die Festsetzung in § 2 Nummer 6 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 7 bis 11, 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 21 vom 2. Februar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 46) und Rahlstedt 42 vom 2. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 232) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 348 300 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 45 650 m² (davon neu ca. 2850 m²) und Grünflächen 600 m².

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.

