

Begründung
zum Bebauungsplan Rahlstedt 110

Freie und Hansestadt Hamburg
Stadtentwicklungsbehörde
LP23/P Plankammer ZWG R 0113
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg
Telefon 35 04-32 92/32 98
BN. 9.41-32 92/32 93

1. Grundlage und Verfahrensablauf

30. Mai 1995

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 1/85 vom 12. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 454) mit der beabsichtigten Bezeichnung Rahlstedt 92 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 ist das Planverfahren nach § 233 Absatz 5 Satz 1 BauGB am 30. November 1987 erneut eingeleitet und der 1985 gefaßte Aufstellungsbeschluß gleichzeitig aufgehoben worden (Aufstellungsbeschluß W 11/87, Amtlicher Anzeiger Seite 2333). 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.

Das Plangebiet ist die auf Grund des Senatsbeschlusses vom 29. September 1992 herausgenommene Fläche des Bebauungsplans Rahlstedt 92 vom 15. Januar 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7).

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.

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, das die im Baustufenplan Rahlstedt enthaltene "Zweiwohnungsklausel" als unwirksam erklärt und ihre Anwendung nur in den "besonders geschützten" Wohngebieten zuläßt. 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 wie 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 Planungsrechts aufgehalten werden, indem durch einen Bebauungsplan eine entsprechende Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen festgesetzt wird.

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es daher 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 1200 m² 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. Der Baublock zwischen den Straßen Fünfstück, Bekassinenu, Greifenberger Straße und Am Knill ist durch eine teilweise rückwärtige Bebauung gekennzeichnet. An der Bekassinenu stehen zwei Mehrfamilienhäuser.

Das gesamte Plangebiet ist durch Gärten und durch den auf den Grundstücken vorhandenen Gehölzbestand durchgrünt. 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.

Westlich der Straße Am Knill (außerhalb des Plangebiets) befindet sich eine ehemalige Mülldeponie, auf der von 1958 bis 1960 Haus- und Sperrmüll abgelagert wurde. Die Zusammensetzung der Einlagerungen wird als ungefährlich eingestuft, entsprechende Beobachtungen wurden bis 1988 durchgeführt. Die zwischenzeitlich mit Kleingärten bebaute Deponie steht somit den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen nicht entgegen.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen, weil der überwiegende Bestand eingeschossig ist und dieser eingeschossige Gebietscharakter erhalten werden soll. Da im Plangebiet Doppelhäuser stehen, ist auch diese Gebäudeform zulässig, damit die Struktur des Baublocks erhalten bleibt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei in Wohngebäuden in den Blockrandbereichen soll den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer sichern. Demgegen-

über wird für die Blockinnenbereiche die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine in Wohngebäuden 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, beschränkt, als auch die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen reduziert werden. Durch die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der "Zweiwohnungs- bzw. Einwohnungsklausel" wird eine die Maßstäbe der bestehenden Siedlung sprengende Bebauung verhindert.

Im Plangebiet wird eine rückwärtige Bebauung festgesetzt, da der Bereich bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet ist und die entsprechenden Grundstücksgrößen aufweist. 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 m² betragen, um hier städtebaulich nicht erwünschte Mehrfachbebauung zu verhindern.

Für das Plangebiet unterschreiten die Grund- und Geschoßflächenzahlen die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1977 I Seite 1764, 1986 I Seite 2665) zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Damit soll in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden.

Es werden nachstehende Anforderungen festgelegt:

- Die Gebäudehöhe darf 9 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 1). Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht hö-

her 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.

5.2 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Sämtliche Straßenverkehrsflächen sollen in ihren Abmessungen erhalten bleiben. Lediglich im Bereich des Flurstücks 658 (Fünfstück 1) soll die Straßenverkehrsfläche auf 18 m verbreitert werden, um den Ausbau eines Rad- und Gehweges in diesem Bereich zu sichern. In dem Einmündungsbereich Fünfstück/Bekassinenu ist aus Gründen der Verkehrssicherheit eine zusätzliche Straßenverkehrsfläche für eine Eckabschrägungen festgesetzt worden. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen ist bis auf die genannten Ausnahmen 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 vorgesehene 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 Häusern 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 Festsetzung soll erreicht werden, daß die Gestaltung des Straßenraumes und die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke nicht durch eine Vielzahl von Garagengebäuden und Stellplätzen beeinträchtigt werden.

5.3 Schutz des Naturhaushalts

5.3.1 Baumschutz

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Darüber hinaus wird eine Erhaltung von Einzel-

bäumen für besonders markante und schützenswerte Bäume festgesetzt. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 9). 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 wird der Baum- und Strauchbestand im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt. 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 10). Mit dieser Festsetzung soll ein möglichst großes Grünvolumen in kurzer Zeit als Ausgleich für den Verlust von Bäumen erlangt werden. Dabei unterliegen Einzelbäume, deren Stammumfang kleiner als 80 cm ist sowie Obstbäume nicht dieser Regelung.

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 11). 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 11 nicht erfaßt werden - ist Ersatz zu leisten, der im Baugenehmigungsverfahren näher geregelt wird.

5.3.2 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 12). 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 Wasserhaushaltes 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.

5.3.3 Rechtsgrundlage 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 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 12 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan sollen Einzelbereiche 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 1200 m² aufweisen. Damit wird auch erreicht, daß die in der Vergangenheit erfolgte Zersiedelung der Blockinnenbereiche mit starken Einbußen in der Grünsubstanz künftig begrenzt wird. Bei Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden, vor allem in den Blockinnenbereichen, läßt sich die Bebauung z. T. weiterhin 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 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. Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs wird insgesamt ein ausgewogener Interessenausgleich zwischen dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen erreicht. Es besteht ein vorrangiges Interesse, die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Nähe zur U-Bahnhaltestelle Berne, optimal auszunutzen und möglichst vielen Menschen das Wohnen in

guter Wohnlage zu ermöglichen, ohne den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu gefährden.

7. Aufhebung bestehender Pläne

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

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 67 400 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 8 300 m² (davon neu ca. 60 m², unbebaut).

Kosten entstehen durch den Straßenbau und den Erwerb von Straßenverkehrsflächen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

