

Begründung

zum Bebauungsplan Rahlstedt 112

1. Grundlage und Verfahrensablauf

30.05.1995

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 3/85 vom 12. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 469) mit der beabsichtigten Bezeichnung Rahlstedt 94 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 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; hierzu hat eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von der Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

Das Plangebiet ist die auf Grund des Senatsbeschlusses vom 29. September 1992 herausgenommene Fläche des Bebauungsplans Rahlstedt 94 vom 15. Januar 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 10).

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

Der geltende Bebauungsplan Rahlstedt 28 vom 19. Mai 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) sieht für die Flächen des Plangebiets eine straßenparallele Randbebauung vor und weist sie als reines Wohngebiet in zweigeschossigen offener Bauweise aus. Auf Grund dieser Ausweisung, die keine Begrenzung der Wohneinheiten vorsieht, sind Bauten entstanden, die dem ursprünglich angestrebtem Einfamilienhauscharakter durch ihre Größe nicht mehr entsprechen. Außerdem sind auf den tiefen Grundstücken außerhalb der festgesetzten Baugrenzen im rückwärtigen Bereich vereinzelt Einfamilienhäuser entstanden. In Anlehnung an die angrenzenden Wohngebiete soll der vorherrschende Einfamilienhauscharakter erhalten und auf Dauer geschützt werden. Die eingetretene Entwicklung, zum Teil durch zusätzliche und zum Teil durch maßstabsprenkende Gebäude 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. Mehrfamilienhäuser stehen Im Rühmt und am Bargkoppelweg. Der Baublock ist durch teilweise rückwärtige Bebauung gekennzeichnet.

An der Berner Straße befinden sich eine Versicherungsagentur und ein Sanitärtechnikbetrieb und am Bargkoppelweg eine Druckerei.

Das gesamte Plangebiet ist durch Gärten sowie Baum- und 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.

5. Planinhalt

5.1 Reines und allgemeines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei in Wohngebäuden in den Blockrandbereichen soll den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer sichern. Demgegenüber 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 Einzelhäusern sowie der "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 in Mehrfamilienhäuser nach Art und Umfang keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen und dadurch das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen, wird eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Das Gebäude auf dem Flurstück 3438 an der Straße Im Rühmt orientiert sich an der Bebauung gegenüber, die außerhalb des zu schützenden Gebietscharakters liegt. Deshalb wird für dieses Flurstück dem Bestand entsprechend zweigeschossige geschlossene Bauweise ausgewiesen. Für die Flurstücke 730 und 2760 (Im Rühmt, Berner Straße) wurde nach der öffentlichen Auslegung eine dem Bestand entsprechende

zweigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Änderung des Bebauungsplans ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die innerhalb des reinen Wohngebiets an der Berner Straße befindlichen Büronutzungen sind nach § 13 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1977 I Seite 1764, 1986 I Seite 2665 planungsrechtlich gesichert.

Die Bebauung entlang des Bargkoppelwegs wird in Anlehnung an den Bestand als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die vorhandene, kleine, in ihrem bisherigen Arbeitsablauf als nicht störend zu beurteilende Druckerei in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung im Ausnahmeweg zu sichern.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in den Bereichen, die keine rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten zulassen, überwiegend 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.

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 m² betragen, um hier städtebaulich nicht erwünschte Mehrfachbebauung zu verhindern.

Für das Plangebiet unterschreiten die Grund- und Geschößflächenzahlen die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt 1977 I Seite 1764, 1986 I 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.

5.2 Besondere Anforderungen an Baukörper

Es werden nachstehende Anforderungen festgesetzt:

- 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 Drenpelhöhen unzulässig. Damit soll erreicht werden, daß die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Fassadengestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird.

5.3 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Die 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 erfordern 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 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.

5.4 Lärmschutz

Auf Grund der hohen verkehrlichen Belastung auf der Berner 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 (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 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 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), 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 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.5 Schutz des Naturhaushalts

5.5.1 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 werden für besonders markante und schützenswerte Bäume und Sträucher spezielle Regelungen getroffen. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 9). Für die nach der Planzeichnung innerhalb der umgrenzten Fläche 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 von Bäumen 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 11). 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 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 12 nicht erfaßt werden - ist Ersatz zu leisten, der im Baugenehmigungsverfahren näher geregelt wird.

5.5.2 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 (Temperaturlausgleich, Luftbefeuchtung usw.) erhöht.

5.6 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 13 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 der Bebauungspläne Rahlstedt 28 vom 19. Mai 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) und Rahlstedt 66 vom 12. Juni 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 216) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 21 800 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 4600 m². Kosten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapi-

tels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

