

Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 128

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen.....	4
3.2.3	Kampfmittelverdacht	4
3.2.4	Baumschutz	4
3.2.5	Besonders geschützte Biotope	4
3.2.6	Überschwemmungsgebiet	4
3.2.7	Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie	4
3.2.8	Artenschutz	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	5
3.3.2	Städtebauliche Rahmenplan zum Ortskern Rahlstedt.....	5
3.3.3	Gutachten zur Qualifizierung des Wandsegrünzuges	5
3.3.4	Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem	5
3.4	Angaben zum Bestand	6
4.	Umweltbericht	6
5	Planinhalt und Abwägung	7
5.1	Baugebiete nach Baunutzungsverordnung.....	7
5.1.1	Reines Wohngebiet.....	7
5.1.2	Allgemeine Wohngebiete	7
5.2	Straßenverkehrsflächen	9
5.3	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen	9
5.4	Denkmalschutz.....	9
5.5	Technischer Umweltschutz (Lärm)	10
5.6	Grünflächen	12
5.7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	12
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	12
5.8.1	Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung	12
5.8.2	Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz.....	13
5.9	Nachrichtliche Übernahmen	14
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	14
7	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen	14
8	Flächen- und Kostenangaben	15

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren Rahlstedt 128 wurde auf Grundlage von § 13a des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, auf die Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum abzielt und weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt werden. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b des Baugesetzbuchs genannten Schutzgüter bestehen nicht. Des Weiteren liegen weder Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 02/11 vom 31. August 2011 (Amtl. Anz. 2011 S. 1958) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 2010 und 6. September 2011 (Amtl. Anz. 2010 S. 2281 und 2011 S. 1959) stattgefunden. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 13. Januar 2012 (Amtl. Anz. 2012 S. 41) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Neubebauung beziehungsweise eine der Lage am Rande des Rahlstedter Zentrums entsprechende Wohnungsbauentwicklung auf den Grundstücken zwischen Güstrower Weg und Wandse geschaffen. Eine bauliche Entwicklung auf diesen Grundstücken wurde bisher durch die Festsetzung als Hochgaragenbebauung im vormals geltenden Bebauungsplan Rahlstedt 61 blockiert. Eine Umsetzung der einst vorgesehenen Hochgarage wird nicht mehr verfolgt. Sowohl der Städtebauliche Rahmenplan zum Ortskern Rahlstedt von 2004 als auch das städtebaulich-landschaftsplanerische Gutachten zur Qualifizierung des Wandsegrünzuges von 2010 sehen für den Bereich östlich des Güstrower Wegs eine städtebauliche Weiterentwicklung und bauliche Ergänzung vor.

Die daran anschließenden Flächen der Wandse-Niederung sollen unter Beachtung des festgelegten Überschwemmungsgebietes und der gesetzlich geschützten Biotop geschützt werden. Die im Bebauungsplan Rahlstedt 61 vorgesehene Verbindungsstraße durch die Wandse-Niederung als Teil einer Ringerschließung um das Zentrum gilt heute als obsolet.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt am Güstrower Weg gemischte Baufläche, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, an der Parchimer Straße Wohnbaufläche und in der Wandse-Niederung Grünfläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist vor dem Hintergrund der geringen Größe (0,5 ha) des festzusetzenden Baugebiets „Allgemeines Wohngebiet“ am Güstrower Weg nicht erforderlich. Nach den Grundsätzen für die Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan kann bei dieser geringen Größe eine Entwicklung des festzusetzenden Baugebiets „Allgemeines Wohngebiet“ auch aus einer gemischten Baufläche erfolgen (vgl. Erläuterungsbericht zur Neubekanntmachung des Flächennutzungsplans 1997, Nr. 2.1.5, S. 28).

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt am Güstrower Weg das Milieu „Verdichteter Stadtraum“, an der Parchimer Straße „Gartenbezogenes Wohnen“ und für den Bereich der Wandse-Niederung „Naturnahe Landschaft“ und „Auenentwicklungsbereich“ dar. Das Plangebiet liegt teilweise innerhalb einer Landschaftsachse. Als milieuübergreifende Funktion ist für den Bereich der Landschaftsachse „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für die Wandse-Niederung „Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte sowie Bruch-, Sumpf- und Auwälder“ dar und weist die Wandse als Fließgewässer aus. Westlich der Wandse-Niederung ist „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt, östlich „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“. Entlang der Bahntrasse im Norden des Plangebiets wird ein „Verbindungsbiotop der mageren Böschungen und Säume entlang von Verkehrswegen und Trassen“ dargestellt. Auch ein „Verbindungsbiotop der Trockentäler und Bachtäler der Geest“ ist westlich des Plangebiets dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Rahlstedt 61 vom 12. Oktober 1970 mit seiner Änderung vom 23. Juni 1986 setzt im Plangebiet östlich des Güstrower Wegs Baugrundstücke für besondere bauliche Anlagen, die privatwirtschaftlichen Zwecken dienen (Hochgarage) mit zwingend drei Vollgeschossen, fest. Östlich daran angrenzend sind innerhalb der Wandse-Niederung Straßenverkehrsflächen für eine Verbindung zwischen der Rahlstedter Straße und der Oldenfelder Straße und entlang des Gewässerlaufs Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt worden. Westlich der Parchimer Straße sind Allgemeine und Reine Wohngebiete in maximal zweigeschossiger, offener Bauweise und zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

Die Bahnanlage im Norden und der Gewässerverlauf der Wandse sind nachrichtlich übernommen.

An das Plangebiet angrenzend sind Gewerbegebiete (Güstrower Weg), Kerngebiet (südlich Hagenower Straße) und Reine Wohngebiete (Parchimer Straße) festgesetzt.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

3.2.4 Baumschutz

Im Plangebiet gilt für vorhandene Bäume und Hecken die Baumschutzverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.2.5 Besonders geschützte Biotope

Der Gewässerlauf der Wandse sowie die angrenzenden Niederungsbereiche mit den darin befindlichen Teichbiotopen sind gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 3), in Verbindung mit § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181).

3.2.6 Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Wandse schließt sowohl die städtischen Flächen der Wandse-Niederung als auch die östlich direkt bis an die Wandse reichenden Privatgrundstücke an der Parchimer Straße teilweise mit ein. Im hochwassergefährdeten Bereich der Wandse gelten die „Besonderen Schutzbestimmungen für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. S. 2606 f.), zuletzt geändert am 22. Dezember 2011 (BGBl. I S. 3044, 3046, 3051), in Verbindung mit der „Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Wandse zwischen der Landesgrenze und der Maxstraße“ in der Fassung vom 19. August 1986 (HmbVbl., S. 269), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Untersagt ist u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, die Errichtung von Mauern, Wällen, Zäunen, das Lagern von Stoffen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche. Ausnahmegenehmigungen durch die Wasserbehörde können nur unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen erteilt werden.

3.2.7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie

An der Wandse sind das ökologische Potenzial und der chemische Zustand nach den Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie zu verbessern. Damit einher geht ein Verschlechterungsverbot für die Komponenten der Gewässerqualität gemäß § 6 WHG. Die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Fische und Kleinlebewesen sowie zur Erhöhung der Vielfalt an Gewässerstrukturen erfolgt in eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren beziehungsweise im

Rahmen der Gewässerunterhaltung. Daraus können sich Veränderungen in der Gestalt der Gewässer ergeben.

3.2.8 Artenschutz

Seitens des Artenschutzes stehen der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes keine unüberwindbaren Hindernisse entgegen, da einerseits keine Lebensstätten besonders oder streng geschützter Arten offensichtlich erkennbar sind und andererseits Größe und Gestalt der zu überbauenden Grundstücke (brachliegenden Gartengrundstücke Güstrower Weg 2 und 10 sowie das leer stehende Gebäude Güstrower Weg 8) keine Lebensraumpotenziale erwarten lassen, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten. Daher und weil ein Baurecht für die Grundstücke bereits gegeben ist, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine speziellen Untersuchungen für den Artenschutz beauftragt. Bei der Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist ggf. der besonders und streng geschützte Artenbestand frühzeitig gutachterlich zu ermitteln, um erforderliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das rechtzeitige Ausführen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichert den Erhaltungszustand bundesrechtlich geschützter Arten und macht eine etwaige Ausnahme nach § 45 bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

In Hinblick auf den von benachbarten Gewerbe- und Kerngebieten ausgehenden Gewerbelärm sowie den auf das Plangebiet einwirkende Verkehrslärm (Straße und Schiene) wurde 2011 eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Auf die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wird durch entsprechende Festsetzungen (siehe Ziffer 5.5) reagiert, so dass gesunde Wohnverhältnisse gesichert werden.

3.3.2 Städtebauliche Rahmenplan zum Ortskern Rahlstedt

Der Städtebauliche Rahmenplan zum Ortskern Rahlstedt von 2004 empfiehlt zum einen eine zweireihige Bebauung zwischen Güstrower Weg und Wandse-Niederung, die dem Wohnen und Arbeiten dient. Zum anderen sieht das Strukturkonzept auch den Lückenschluss eines Fuß- und Radweges entlang der Wandse vor.

3.3.3 Gutachten zur Qualifizierung des Wandsegrünzuges

Das städtebaulich-landschaftsplanerische Gutachten zur Qualifizierung des Wandsegrünzuges von 2010 identifiziert den Bereich des vorgesehenen Plangebiets als nicht lageadäquat genutzt. Das Gutachten sieht entlang des Güstrower Weges eine städtebauliche Weiterentwicklung und bauliche Ergänzung vor. Für die Freiraumentwicklung sieht das Gutachten für die Wandsetal-Route langfristig die Option der Schaffung einer geradlinigen Wegeverbindung am westlichen Rand der Wandse-Niederung vor.

3.3.4 Grünes Netz Hamburg / Freiraumverbundsystem

In dem Fachplan Grünes Netz Hamburg/ Freiraumverbundsystem ist der Bereich der Wandse-Niederung als „Freifläche/ naturnahe Landschaft, Wald, landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Die Grundstücke Güstrower Weg 4-8 sind wie das gesamte Quartier nördlich des Ortskerns Rahlstedt zwischen Hagenower Straße, Wandse und Bahnstrecke durch eine überwiegend eingeschossige Bebauung mit Wohnnutzung und zum Teil nicht-störendem Gewerbe sowie umfangreichen Nebengebäuden geprägt. Das Gebäude Güstrower Weg 8a liegt in zweiter Reihe, nahe der Wandse-Niederung. Die Grundstücke Güstrower Weg 2 und 10 sind seit längerem unbebaut. Entlang der Parchimer Straße besteht eine villenartige Bebauung auf relativ großen Grundstücken, die bis an die Wandse heranreichen. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich, neben der Wohnnutzung, vereinzelt Gewerbebetriebe. Am nördlichen Ende des Güstrower Wegs befindet sich ein Umspannwerk. Südlich der Hagenower Straße schließt sich eine viergeschossige Wohn- und Geschäftsbebauung an. Dahinter liegen die Fußgängerzone des Ortskerns und das Rahlstedt Center.

Die Topographie des Geländes im Plangebiet weist keine wesentlichen Höhendifferenzen auf. Die Wandse durchfließt leicht mäandrierend das Plangebiet von Norden nach Süden. Die Vegetation des Plangebiets, insbesondere die Großbäume, hat sich an den anstehenden Wasserhaushalt angepasst.

Der auwaldartige Gehölzbestand der Wandse-Niederung entspricht dem Biotoptyp „Erlen- und Eschen-Auwald“. Vorherrschende Baumart ist die Schwarz-Erle. Das ebenfalls gesetzlich geschützte Teichbiotop im südlichen Bereich der Wandse-Niederung, das bis vor kurzem fast vollständig verlandet war, wurde zur Kompensation von Baumaßnahmen im Bereich der Landschaftsachse im Rahmen der Erweiterung des Rahlstedt Centers südlich des Plangebiets wieder als Kleingewässer hergestellt und ein weiteres neu angelegt.

Der Wandsegrünzug ist eine der bedeutendsten Landschaftsachsen für den Bezirk Wandsbek und Bestandteil des regionalen Biotop- und Freiraumverbundsystems. Die gesamte Wandse-Niederung einschließlich der Teiche und des Gewässerverlaufs der Wandse steht unter Biotopschutz.

Durch die Wandse-Niederung verlaufen unterirdisch Versorgungsleitungen der Firma Vattenfall.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems, die dort vorhandenen Straßen sind vollständig besielt. Die vorhandenen Regenwassersiele leiten das Regenwasser mittels mehrerer Auslässe in den Vorfluter, das Fließgewässer Wandse ein.

4. Umweltbericht

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt, wurde von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen (siehe Ziffer 1).

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 Bundesnaturschutzgesetz und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Absatz 1 Satz 2 Nr. 1 (Grundfläche kleiner 20.000 m²) BauGB handelt und da nach geltendem Planrecht bereits eine ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich ist. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Baugebiete nach Baunutzungsverordnung

5.1.1 Reines Wohngebiet

Im Sinne eines Strukturerhalts orientieren sich Art und Maß der Nutzung im Reinen Wohngebiet an der Parchimer Straße an den Festsetzungen des bisher geltenden Bebauungsplans Rahlstedt 61. Die Wohnbebauung an der Parchimer Straße zählt zu den um die Jahrhundertwende im Einzugsbereich des Rahlstedter Bahnhofs entstandenen Einfamilienhausgebieten, die das Stadtbild in Rahlstedt auf charakteristische Weise bestimmen. Dem Erhalt der städtebaulichen Struktur wird dadurch Rechnung getragen, dass trotz der Nähe zum Bezirksentlastungszentrum Reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,25 festgesetzt wird. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird mit Festsetzung einer GRZ von 0,25 unterschritten. Dieses ist hinsichtlich der bestehenden Bebauungsdichte, die insgesamt erhalten werden soll, jedoch angemessen und städtebaulich vertretbar. Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß erfolgt bestandsorientiert.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird straßenparallel im Abstand von 5 m und in eine Tiefe von 25 m festgesetzt. Dies entspricht der allgemeinen Lage der Bebauung entlang der Westseite der Parchimer Straße, wobei einheitlich Baufluchten nicht erkennbar sind. Zusammen mit der GRZ von 0,25 wird auch für die bestehende Bebauung eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung ermöglicht.

Dem Erhalt der städtebaulichen Struktur wird weiterhin dadurch Rechnung getragen, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Außerdem wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt, um der Errichtung von städtebaulich atypischen Mehrfamilienhäusern entgegenzuwirken. Die offene Bauweise orientiert sich an bestehenden und nördlich anschließenden Bebauung entlang der Parchimer Straße.

Die planerische Zielsetzung zur Erhaltung des typischen Einfamilienhausgebiets fordert auch die Ausführung bzw. Beibehaltung hergebrachter Bauformen, wie sie hier nördlich angrenzend im Bebauungsplan Rahlstedt 61 an der Parchimer Straße gesichert sind. Somit wird festgesetzt, dass nur geneigte Dächer gebaut werden, die ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Häuser sind. *„Im Reinen Wohngebiet werden Staffelgeschosse und Flachdächer ausgeschlossen und die Drempelhöhe beidseitig auf 0,5 m begrenzt.“* (Vgl. § 2 Nummer 4 der Verordnung)

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzungsart bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben. Die Planung dient der Befriedigung der Nachfrage nach Wohnraum in integrierter Lage. Die Realisierung einer zusätzlichen Wohnbebauung mit eventuell nichtstörenden gewerblichen Nutzungsanteilen wird so in unmittelbarer Nähe und damit attraktiver Lage zum Rahlstedter Zentrum, zum Bahnhof und der Wandse-Niederung ermöglicht.

„In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990

(BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ausgeschlossen.“ (Vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)

Diese Festsetzung wird getroffen, da die Ansiedlung einer Tankstelle innerhalb des Plangebiets dem vorrangigen städtebaulichen Ziel der Wohnungsbauentwicklung entgegensteht.

Das festgesetzte Maß der Nutzung im Allgemeinen Wohngebiet am Güstrower Weg mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und maximal zwei Vollgeschossen orientiert sich an der umgebenden Bebauung und ermöglicht eine der Lagequalität in verkehrstechnisch gut angebundener und versorgungstechnisch günstiger Lage entsprechende Ausnutzung der Grundstücke. Im Güstrower Weg 2 werden als Übergang zur drei- bis viergeschossigen Bebauung im Bezirksentlastungszentrum eine GRZ von 0,6 sowie mindestens zwei und höchstens drei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Ecksituation des Grundstücks und seine Lage zwischen festgesetzter zweigeschossiger offener Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets im Norden und dem dichter bebauten Kerngebiet südlich der Hagenower Straße, das deutlich höhere Bebauung und größere Kubaturen mit einem höheren Anteil überbaubarer Grundstücksfläche aufweist, liegen besondere städtebauliche Gründe vor, die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung, die im Allgemeinen Wohngebiet regelhaft bei einer GRZ von 0,4 liegt, an dieser Stelle zu überschreiten. Das ermöglicht zudem eine effizientere Ausnutzung von Grund und Boden in bereits erschlossener Lage, ohne dass damit städtebauliche Konflikte verbunden wären. Auch die weiteren in § 17 Absatz 3 BauNVO formulierten Voraussetzungen für eine Überschreitung der Obergrenze sind gegeben. So bestehen durch die direkte Lage am Wandsegrünzug, der hier als sogenannte Maßnahmenfläche festgesetzt wird, und den Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen entlang des Grünzuges ausgleichende Umstände für ein höheres Maß der Bebauung und weitgehende bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird zwischen Güstrower Weg 4-10 durch ein 14 m tiefes Baufenster unter Aufnahme der Bauflicht des Gebäudes Güstrower Weg 12 und ein parallel dazu liegendes 12 m tiefes Baufenster im rückwärtigen Bereich in offener Bauweise festgesetzt. Auf diesem Weg ist eine bauliche Ausnutzung der großen Grundstückstiefen möglich, ohne dass die städtebauliche Struktur der straßenbegleitenden Bebauung durch zu tiefe Baukörper gestört wird.

Die Ausrichtung des Baufensters auf dem Grundstück Güstrower Weg 2 reagiert auf die auf der anderen Seite der Hagenower Straße liegende geschlossene Bebauung und kann gleichzeitig als Lärmschutz für die nördlich anschließende Wohnbebauung dienen.

Es wird offene Bauweise festgesetzt, da diese die im weiteren Umfeld zum Rahlstedter Ortskern typische und strukturprägende Bauweise darstellt und weiterhin beibehalten werden soll.

Im Allgemeinen Wohngebiet im Güstrower Weg sind Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen zulässig. In den Bereichen, in denen die Flächenbegrenzung für Tiefgaragen zeichnerisch parallel mit Baugrenzen verläuft, sind beide Linien als deckungsgleich anzusehen, wobei die Lage der Baugrenze maßgeblich ist. Mit dieser Festsetzung besteht die Möglichkeit, die erforderlichen Stellplätze im Plangebiet unterirdisch einzurichten und von umfangreichen Stellplatzanlagen auf den Außenflächen der Grundstücke abzusehen. Tiefgaragen in unmittelbarer Nähe der Wandse-Niederung östlich der überbaubaren Grundstücksflächen sollen nicht entstehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet in der Parchimer Straße wird im Hinblick auf vorhandenen Bestand und die Bebauungsstruktur des sich anschließenden Reinen Wohnge-

biets mit seiner ebenfalls lockeren Einzelhausbebauung auf größeren Grundstücken, eine GRZ von 0,25 festgesetzt. Die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO wird damit unterschritten. Dieses ist hinsichtlich der bestehenden Bebauungsdichte, die insgesamt erhalten werden soll, jedoch angemessen und städtebaulich vertretbar.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird wie im Reinen Wohngebiet straßenparallel im Abstand von 5 m und in eine Tiefe von 25 m festgesetzt. Zusammen mit der GRZ von 0,25 ermöglichen diese Festsetzungen auch für die bestehende Bebauung eine begrenzte bauliche Weiterentwicklung.

Dem Erhalt der städtebaulichen Struktur wird weiterhin dadurch Rechnung getragen, dass nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind. Außerdem wird die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei begrenzt, um der Errichtung von städtebaulich atypischen Mehrfamilienhäusern entgegenzuwirken. Die offene Bauweise orientiert sich ebenfalls an der nördlich anschließenden Bebauung des Reinen Wohngebiets.

5.2 Straßenverkehrsflächen

Die für einen Ausbau des Güstrower Wegs um zusätzliche zwei Meter am östlichen Straßenrand bereits im Bebauungsplan Rahlstedt 61 festgesetzten Straßenverkehrsflächen werden übernommen.

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Abschnitte der Parchimer Straße und Hagenower Straße werden bestandsorientiert als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Das Flurstück 1146 dient heute als Straßenbegleitgrün und wird folglich auch als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.3 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet im Güstrower Weg ist im Übergang zum angrenzenden Wandsegrünzug der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. So wird sichergestellt, dass der Randbereich der Wandse-Niederung, die zugleich ein gesetzlich geschütztes Biotop ist, nicht durch Flächenversiegelungen oder Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen in seiner Funktion beeinträchtigt oder gestört wird.

„Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.“ (Vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung werden auch die rückwärtigen Gartenbereiche, die an die Wandse-Niederung grenzen, im Reinen Wohngebiet in der Parchimer Straße von einer Bebauung freigehalten. Diese Festsetzung dient dem Schutz des Landschaftsbildes vor visuellen Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen aber auch der Sicherung der unmittelbar an die Wandse angrenzenden Grünflächen als Pufferzone zwischen dem ökologisch wertvollen Bereich der Wandse mit ihrem Niederungsbereich und den Privatgärten.

5.4 Denkmalschutz

Das Gebäude in der Parchimer Straße 5 (Flurstücksnummer 372 der Gemarkung Neu-Rahlstedt) ist gem. § 7 a des Denkmalschutzgesetzes in der Fassung vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 267), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410) ein erkanntes Denkmal. Es handelt sich dabei um ein Wohnhaus aus dem Jahr 1906.

Gem. § 7 a Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der §§ 8 bis 10 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

5.5 Technischer Umweltschutz (Lärm)

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist von Schallimmissionen durch die Straßen in der Umgebung und die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck betroffen.

Als Verkehrsbelastung wurde für die Prognose 2025 für die Rahlstedter Straße aufbauend auf den Werten einer Zählstelle nördlich der Hagenower Straße eine durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke von 21.000 Kfz/24 h, südlich von 24.000 Kfz/24 h angenommen (bei einem Schwerverkehr-Anteil von 5 %). Das Verkehrsaufkommen der übrigen Straßen wurde für die schalltechnische Untersuchung geschätzt, da keine Verkehrszahlen vorlagen. Das Verkehrsaufkommen auf der Hagenower Straße entsteht im Wesentlichen durch die Ausfahrt der Parkflächen der Rahlstedt-Arcaden mit etwa 500 Stellplätzen, die Geschäfte, Büros, Arztpraxen etc. an der Schweriner Straße, die Wohngebäude bzw. Gewerbetriebe im Bereich Güstrower Straße, Hagenower Straße und Schrankenweg sowie die Zufahrt zur Rahlstedter Bahnhofstraße. Die Parchimer Straße und der nördliche Güstrower Weg sind dagegen Anliegerstraßen.

Die Berechnung der Schallimmissionen durch Schienenverkehr erfolgte auf der Grundlage der Zugzahlen für die Prognose 2025 gemäß Bundesverkehrswegeplan. Darüber hinaus wurden die Züge der geplanten S-Bahn S4 berücksichtigt. Eine nördlich des Bahnhofs Rahlstedt geplante Lärmschutzwand mit einer Länge von mehr als 1 km und einer Höhe von 3 m über Schienenoberkante wurde in den Berechnungen berücksichtigt.

Die Fassadenpegel an den straßenzugewandten Gebäudeseiten betragen tags im Güstrower Weg und in der Hagenower Straße maximal 62 dB(A), im Bereich Parchimer Straße maximal 58 dB(A). An den rückwärtigen Gebäudeseiten bleiben die Fassadenpegel fast ausnahmslos unterhalb von 55 dB(A). Die Beurteilungspegel am Tage bleiben im Bereich der Baugebiete im Plangebiet somit ausnahmslos unterhalb von 65 dB(A). Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung wird daher in keinem Fall erreicht.

Die Schallimmissionen im Plangebiet während der Nacht werden überwiegend durch die Bahnstrecke bestimmt. Die Fassadenpegel liegen zwischen 50 und 56 dB(A). Da die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung nachts zwischen 55 und 60 dB(A) anzunehmen ist, sind auch für den Nachtzeitraum keine gesundheitsgefährdenden Schallimmissionen zu erwarten. Der schalltechnische Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) kann jedoch nicht, der Immissionsgrenzwert gemäß 16. BImSchV von 49 dB(A) nur an sehr wenigen Fassaden eingehalten werden.

Um gleichwohl eine städtebaulich sinnvolle Wohnnutzung in solch einer zentralen Lage, direkt angrenzend an den Rahlstedter Ortskern zu ermöglichen und gleichzeitig dem Ziel des Gesundheitsschutzes in Form einer ungestörten Nachtruhe zu entsprechen, wird die folgende Festsetzung getroffen:

„Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fens-

tern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (Vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung)

Gewerbelärm

Lärmimmissionen durch Gewerbe entstehen durch die angrenzenden Gewerbegebiete im Bereich Güstrower Weg/Schrankenweg und das Einkaufszentrum „Rahlstedt Arcaden“.

Am Güstrower Weg befinden sich drei planungsrechtlich gesicherte Gewerbegebiete. Obwohl dort derzeit nur teilweise gewerbliche Nutzungen angesiedelt sind, wurde in den Berechnungen von einer gewerblichen Nutzung aller Baugrundstücke ausgegangen. Für die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen wurde für die Gewerbegebiete von einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts ausgegangen. Die bestehenden Nutzungen in den zum Plangebiet benachbarten Gewerbegebieten im Bereich Güstrower Weg/Schrankenweg lassen im Vergleich zu den angenommenen Flächenschallpegeln auch keine höheren Geräuschemissionen erwarten.

Die relevanten Schallquellen im Bereich des Einkaufszentrums „Rahlstedt Arcaden“ sind im Wesentlichen das Parkdeck, die Ausfahrtsrampen von Parkdeck und Tiefgarage, die Lüftungsanlagen (RLT-Anlagen) des Einkaufszentrums sowie ein Biergarten.

In der Parchimer Straße wird der Immissionsrichtwert tags gemäß TA Lärm und DIN 18005 für Allgemeine bzw. Reine Wohngebiete von 55 dB(A) bzw. 50 dB(A) eingehalten. Nachts bleiben die Fassadenpegel für die Gebäude an der Parchimer Straße fast ausnahmslos unterhalb von 45 dB(A). Lediglich ein Fassadenpegel liegt bei 46 dB(A). Da die Überschreitung deutlich unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegt und es sich um ein bestehendes Wohngebäude handelt, ist die Überschreitung städtebaulich vertretbar.

Für die Gebäude am Güstrower Weg betragen die Fassadenpegel an den zu den Gewerbegebieten orientierten Gebäudeseiten am Tag meist zwischen 56 und 57 dB(A), an einer Fassade werden 60 dB(A) erreicht. In der Nacht werden an den zu den Gewerbeflächen orientierten Gebäudeseiten überwiegend Fassadenpegel zwischen 41 und 42 dB(A) erreicht. Der maximale Fassadenpegel beträgt 45 dB(A).

Aufenthaltsräume, die sich auf den Gebäudeseiten befinden, auf denen tags die Immissionsrichtwerte nicht eingehalten werden können, sind daher durch die folgende Festsetzung vor Gewerbelärm zu schützen:

„An den mit „(A)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Ohne die in Satz 1 beschriebenen Maßnahmen sind in den mit „(A)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten nur nicht zu öffnende Fenster zulässig.“ (Vgl. § 2 Nummer 3 der Verordnung)

Mit Hilfe dieser Festsetzungen werden für neu entstehende Wohngebäude gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet. Ein Schutz von Außenwohnbereichen ist nicht erforderlich, da die Lärmimmissionen tags unterhalb von 65 dB(A) bleiben.

5.6 Grünflächen

Um die Rückhaltefunktion des Überschwemmungsgebiets der Wandse zu erhalten, werden die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke in der Parchimer Straße, die im Bereich des Überschwemmungsgebiets liegen, als private Grünflächen festgesetzt.

„Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 Baunutzungsverordnung unzulässig. Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung bleiben hiervon unberührt.“ (Vgl. § 2 Nummer 5)

Damit wird dem Überschwemmungsgebiet in besonderer Weise Rechnung getragen und die Funktion des Wandsegrünzuges als Teil des Biotopverbundsystems gestärkt und gesichert.

5.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Wandse-Niederung wird ihrem Bestand gemäß als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sogenannte Maßnahmenfläche) festgesetzt. Ihre Funktion als Bestandteil der Wandse-Landschaftsachse im regionalen Biotop- und Freiraumverbundsystem wird dadurch langfristig gesichert. Spezielle Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind zurzeit nicht erforderlich und daher nicht festgesetzt. Von einer Zuordnung der Fläche als Ausgleichsmaßnahme für einen Eingriff in Natur und Landschaft wurde abgesehen, da ein planrechtlicher Ausgleich nicht erforderlich ist (siehe Ziffer 4).

Mit der Festsetzung als Maßnahmenfläche bleibt die Möglichkeit einer Fortführung des Wanderwegs entlang der Wandse gewährleistet.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen bzw. des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig negative Folgen des Klimawandels mindern.

5.8.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung

Durch die Festsetzung der Wandse-Niederung westlich angrenzend an die Wandse als Maßnahmenfläche wird auch die großflächige Durchgrünung des Plangebiets gesichert, das nördlich und östlich an den verdichtet bebauten Stadtraum mit Rahlstedt Center, Bahnhofsareal sowie Fußgängerzone im Süden angrenzt.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (Vgl. § 2 Nummer 10 der Verordnung)

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen.

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“ (Vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung)

Die Festsetzung dient der Sicherung bzw. Schaffung ausreichend großer Wurzelräume sowie dem Schutz des Wurzelraumes festgesetzter, erhaltenswerter Bäume vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt festgesetzter, zu erhaltender Bäume in Baugebieten und Grünflächen gesichert.

„In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachflächen von Wohn- und sonstigen Gebäuden mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen bei wohnungsbezogenen Terrassen sind möglich.“ (Vgl. § 2 Nummer 7)

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen bei wohnungsbezogenen Terrassen und ebenerdigen Stellplätzen sind möglich.“ (Vgl. § 2 Nummer 8)

„Dachflächen von Garagen und Schutzdächer von Stellplatzanlagen sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“ (Vgl. § 2 Nummer 9)

Mit Hilfe dieser Festsetzungen werden nicht nur ökologisch wirksame (Ersatz-) Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Dach- und Tiefgaragenbegrünungen verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und wirken positiv auf das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet, das an die klimatisch vorbelasteten Bereiche des Rahlstedt Centers, des Bahnhofsareals sowie der Fußgängerzone angrenzt und die stark versiegelt sind, ausgeglichen. Die Begrünung von Dachflächen führt darüber hinaus zu verminderten Abwassergebühren. Eventuelle Mehrkosten beim Bau von Dachbegrünungen sind insoweit hinzunehmen. Im Einzelfall kann von den Verpflichtungen zur Dachbegrünung auch befreit werden. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen (Brandschutz, Standsicherheit, Feuchtigkeits- und Korrosionsschutz) sind im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

Für festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünungen sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Begrünungen sollen dauerhaft erhalten werden und bei Ausfall soll gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden, der die gestalterischen, ökologischen und klimatischen Funktionen im Plangebiet übernimmt.

5.8.2 Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz

Die Festsetzung der westlichen Wandse-Niederung als Maßnahmenfläche und die Festsetzung privater Grünfläche östlich angrenzend an den Gewässerlauf der Wandse sichert diesen Bereich als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Grünfläche im Freiraumverbund und als möglichen Retentionsraum für Hochwasserereignisse und schützt gleichzeitig vor Versiegelung des anstehenden Bodens durch heranrückende Bebauung oder anderweitige Flächennutzungen. Die vorgenannten Festsetzungen beziehen das durch Verordnung gesicherte Überschwemmungsgebiet der Wandse (siehe Ziffer 3.2.6) mit ein.

„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser (Oberflächen- oder Dachflächenwasser) ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Abwassers nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Siel zugelassen werden.“ (Vgl. § 2 Nummer 11 der Verordnung)

Ziel der Festsetzung ist, die örtlichen Bodenwasserverhältnisse und Grundwasserstände möglichst wenig zu beeinträchtigen und abfließendes Niederschlagswasser

dem natürlichen Wasserkreislauf zu erhalten. Aufgrund der bestehenden Besiedlungsverhältnisse kann das Niederschlagswasser nur gedrosselt in das öffentliche Regenwassersiel eingeleitet werden.

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.“ (Vgl. § 2 Nummer 12 der Verordnung)

Diese Festsetzung ist für die Erhaltung des örtlichen Bodenwasserhaushalts erforderlich und dient dem Schutz des an diese Standortbedingungen angepassten Vegetationsbestandes. Darüber hinaus ist die Festsetzung für die Erhaltung der örtlichen Grundwasserverhältnisse erforderlich. Die Außenwände von Kellern bzw. Tiefgaragen können somit nicht über eine Drainage entwässert werden, sondern müssen in wasserdichter Bauweise hergestellt werden.

Auch die Festsetzungen zur Begrünung von Dachflächen und Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummern 7, 8 und 9) wirken durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Wasserschutz.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen auf der privaten Grünfläche (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung) wird eine Beeinträchtigung des Überschwemmungsbereichs durch Überbauungen vermieden und der ungehinderte Abfluss von Hochwasser sichergestellt.

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (Vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung)

Durch Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten.

5.9 Nachrichtliche Übernahmen

Die oberirdische Bahnanlage wird dem Bestand entsprechend nachrichtlich übernommen. Gleiches gilt für den Gewässerverlauf der Wandse, das Überschwemmungsgebiet (Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen, siehe Ziffer 3.2.6) und die als Biotop geschützte Wandse-Niederung (siehe Ziffer 3.2.5).

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

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

Die Festsetzung der östlichen Straßenbegrenzungslinie im Güstrower Weg des Bebauungsplans Rahlstedt 61 wird übernommen. Im Bereich Güstrower Weg 8/8a macht dies wie bisher die Übernahme einer privaten Grundstücksfläche von ca. 28 m² erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Bebauungsplan Rahlstedt 61 vom 12. Oktober 1970 mit seiner Änderung vom 23. Juni 1986.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 21.370 m² groß. Hiervon werden für öffentliche Straßen etwa 3.200 m² benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen Kosten durch Straßenbaumaßnahmen und den Ankauf von privaten Grundstücksflächen (siehe Ziffer 6).