

zum Bebauungsplan Rahlstedt 89

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 7/84 vom 31. Juli 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1277) eingeleitet. Am 7. Juni 1985 wurde dieser Aufstellungsbeschluß aufgehoben und mit dem Aufstellungsbeschluß Nr. W 7/85 ein erweitertes Plangebiet festgelegt (Amtlicher Anzeiger Seite 1209). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. Dezember 1984 und 18. Juni 1985 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 2143, 1985 Seite 1145) stattgefunden.

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

Nach einem Urteil des Hamburgischen Obergerichtes vom 26. Mai 1983 besteht nur in den nach dem Baustufenplan Rahlstedt besonders geschützten Wohngebieten eine Beschränkung

der zulässigen Wohnungszahl auf maximal zwei Wohnungen je Grundstück. Dadurch kann die Erhaltung der nicht hierunter fallenden, aber für das Stadtbild Rahlstedt charakteristischen Einfamilienhausgebiete dauerhaft nicht mehr gewährleistet werden, denn auf den großen Grundstücken wäre ohne eine gültige Zweiwohnungsklausel auf der Grundlage der überwiegenden W 10-Festsetzung des Baustufenplans Rahlstedt eine maßstabs-sprengende Bebauung mit einer Vielzahl von Wohnungen möglich. Es ist daher Ziel des Bebauungsplans, das noch weitgehend intakte Einfamilienhausgebiet in seiner Eigenart zu erhalten und das Eindringen von maßstabsprengenden Bauten in die von großen Gartenflächen geprägte Siedlungsstruktur abzuwehren.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist fast ausschließlich mit eingeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Außerdem sind fünf zweigeschossige Wohngebäude vorhanden, davon drei Mehrfamilienhäuser auf den Flurstücken 217 und 2062 an der Leharstraße 78 und 80 und auf dem Flurstück 259 an der Ringstraße 6 - 8.

Die meisten Grundstücke weisen einen erheblichen Bestand an Bäumen und Sträuchern auf. Eine Gruppe von kleinen und älteren Doppelhäusern im Nordosten des Plangebiets (Ringstraße 59-77), denen das Flurstück 362 als Zuwegung dient, stellt ein in sich geschlossenes und erhaltenswertes Ensemble dar.

An der Ecke Ringstraße/Saseler Straße/Leharstraße befindet sich eine Tankstelle mit Wartungsbetrieb.

5. Planinhalt

5.1 Reine Wohngebiete

Entsprechend der bestehenden Nutzung ist fast ausschließlich reines Wohngebiet festgesetzt worden. Damit wird die Absicht

unterstützt, den Wohnwert der einzelnen Grundstücke wie auch des gesamten Planbereiches zu erhalten und das Eindringen störender Nutzungen zu verhindern. Die Struktur dieses Einfamilienhausgebiets wird bestimmt von einer nahezu lückenlosen Randbebauung an den Straßen sowie einer lockeren, dem Einblick von der Straße größtenteils entzogenen rückwärtigen Bebauung und stark durchgrüntem Freiräumen. Lediglich das südliche Plangebiet zwischen Lannerweg und Leharstraße weicht hiervon durch dichtere und stellenweise ungeordnete Bebauung des Block-Innenbereichs ab.

Zur Sicherung des Einfamilienhausgebiets in seiner typischen Bauform sind nur eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Dabei ist die Errichtung von Doppelhäusern überwiegend auf die straßennahen Bauflächen beschränkt worden.

Um die Struktur dieses Gebiets zu erhalten, ist in § 2 Nummer 1 eine straßenparallele Randbebauung vorgeschrieben worden. Die Bebauung ist daher weiterhin entlang den Straßen anzuordnen und die Innenflächen sind von einer Bebauung freizuhalten. Außerdem wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschößflächenzahl von 0,3 unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten festgelegt, um nur eine mäßige bauliche Verdichtung in den Blöcken zu ermöglichen, so daß sich Neubauten nach Lage und Maßstäblichkeit der vorhandenen Bebauung anpassen können. Insgesamt kann mit diesen Regelungen in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude gewährleistet werden. Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt durch Baugrenzen unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Bauten. Auf kleineren Grundstücken sind Baustreifen mit maximalem Baugrenzabstand von 18 m festgesetzt; die Baugrenzen berücksichtigen auch hier die Bebauung. Für die als geschlossenes Ensemble erhaltenswerte Bebauung an der Ringstraße 59 bis 77 beschränkt sich die Festsetzung überbaubarer Flächen ebenfalls auf die vorhandenen

...

Gebäude unter Eröffnung von Erweiterungsmöglichkeiten. Lediglich auf den beiden großen Flurstücken 353 und 354 (Ringstraße 67 und 69) ist eine Zweitbebauung zulässig, die sich von der Lage her in die Reihe der rückwärtigen Bebauungen auf den westlich angrenzenden Grundstücken einfügt.

Die vorhandenen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sind entsprechend dem Bestand übernommen worden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf Grund vorgebrachter Bedenken die Ausweisung gebäudebezogener Baugrenzen auf den Flurstücken 3565, 3567 und 4292 (Benatzkyweg 25 und westlich angrenzend) in eine Flächenausweisung geändert worden. Gleichzeitig wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschosflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um eine ausreichende Bebauung dieser kleinen Grundstücke zu ermöglichen; eine höhere Nutzung würde den Zielsetzungen des Bebauungsplans entgegenstehen. Diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes sind beachtet worden.

Außerdem wurden nach der öffentlichen Auslegung die Baugrenzen auf den Flurstücken 252 und 2068 (Ringstraße 24a und 26) dem Bestand der Gebäude entsprechend versetzt. Die Baugrenzen auf dem Flurstück 4297 (Ringstraße 22b) wurden so verändert, daß in Anpassung an das bestehende Gebäude auf dem dahinterliegenden sog. Pfeifenstielgrundstück 4298 (Ringstraße 24) eine Ausweisung vorgenommen werden konnte, die auf den Grundstücken jeweils die Errichtung eines Gebäudes ermöglicht.

Darüber hinaus wurden zum Schutz der vorhandenen Bäume die rückwärtigen Baugrenzen auf den Flurstücken 255 und 236 (Ringstraße 16 bis 20) versetzt. Auch diese Planänderungen erfolgten unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes.

5.2 Allgemeine Wohngebiete

Das Flurstück 260 an der Ecke Ringstraße/Saseler Straße/Leharstraße ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden; damit wird eine vorhandene Tankstelle berücksichtigt. Die Baugrenzen bieten Entwicklungsmöglichkeiten, um im Rahmen der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschößflächenzahl von 0,5 zweigeschossige, auch andere, dem Wohnen zugeordnete Nutzungen zu ermöglichen.

5.3 Bauliche Gestaltung

Die planerische Zielsetzung zum Erhalt der typischen Merkmale dieses Einfamilienhausgebiets fordert entsprechende Festlegungen. Ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Häuser sind geneigte Dächer, deshalb werden nach § 2 Nummer 2 im reinen Wohngebiet Staffelgeschosse und Flachdächer ausgeschlossen. Mit der Beschränkung der zulässigen Drempeelhöhe auf beidseitig je 50 cm (vgl. § 2 Nummer 3) soll erreicht werden, daß die hier dominierende symmetrische Fassadengestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird. Außerdem wird festgesetzt, daß die Firsthöhe bei eingeschossigen Gebäuden maximal 8 m und bei zweigeschossigen Gebäuden maximal 11 m über Geländehöhe betragen darf (vgl. § 2 Nummer 4). Es soll hierdurch vermieden werden, daß bei Ausnutzung großer Bautiefen zu hohe Dächer entstehen, die sich nicht in die Nachbarbebauung einfügen.

5.4 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Straßen und Wege sind in ihren bestehenden Abmessungen übernommen worden. Veränderungen der Straßenbegrenzungen und des Ausbauzustandes sind zur Realisierung des Planungsziels nicht erforderlich. Lediglich die Saseler Straße wird im Bereich der Flurstücke 274 und 3059

geringfügig verbreitert, um den Anschluß zu einem Brückenneubau über die Walddörferbahn herstellen zu können.

Auch die bisher private Zuwegung über das Flurstück 362 zu den dort angrenzenden Wohngrundstücken (Ringstraße 59 bis 77) soll in ihrer Funktion und in ihren Abmessungen nicht verändert werden, um die innerhalb dieser kleinen Siedlungsgruppe bestehende und schützenswerte Gesamtsituation zu erhalten. Nach den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes ist es jedoch erforderlich, dieses Flurstück als Straßenverkehrsfläche auszuweisen und damit die Möglichkeit zu schaffen, den Weg als öffentlichen Grund zu übernehmen.

5.5 Beheizung

In § 2 Nummer 5 wird bestimmt, daß die Beheizung nur durch Sammelheizwerke oder Fernheizung zulässig ist, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmehückgewinnungsanlagen verwendet werden. Mit dieser dem Umweltschutz dienenden Vorschrift soll erreicht werden, daß auch künftig die vorhandene Luftsituation nicht nachteilig verändert wird.

5.6 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkungen 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). Über die Erhaltung oder Beseitigung von Bäumen, die innerhalb der überbaubaren Flächen stehen, wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

5.7 Oberflächenentwässerung

Alle Straßen bzw. Straßenabschnitte des Plangebiets sind mit einem Schmutzwassersiel ausgestattet; Regenwassersiele befinden sich in der Leharstraße, der Saseler Straße, dem Benatzkyweg und streckenweise in der Fallstraße. Das übrige Plangebiet wird hauptsächlich durch Gräben entwässert. Hier sollen auch künftig keine Regenwassersiele hergestellt werden, um Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt zu vermeiden. Das auf Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll, soweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, an Ort und Stelle versickern. Besteht diese Möglichkeit nicht, sollen zusätzliche Anschlüsse (Überläufe) an vorhandene Gräben bzw. Regenwassersiele im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgesehen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Bebauungsplan Rahlstedt 17 vom 29. August 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 271) und der Bebauungsplan Rahlstedt 53 vom 25. November 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 224) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 188 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 400 m² (davon neu etwa 780 m²) benötigt.

Bei der Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch die Verbreiterung der Saseler Chaussee entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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