

Verordnung über den Bebauungsplan Rahlstedt 132

Vom 21. März 2023

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetz in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 132 für den Geltungsbereich südlich der Stellau, östlich und westlich der Amtsstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 798 – Amtsstraße – Nordgrenze und über das Flurstück 722 (Stellau), Ostgrenzen der Flurstücke 722 und 2854, über die Flurstücke 2854, 1984 und 1983, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1982 – Amtsstraße – Südgrenze des Flurstücks 1864, über das Flurstück und Westgrenze des Flurstücks 1864, über das Flurstück 1863, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 798, über die Flurstücke 7060, 1859, 4648 (Klettenstieg), 6092, 1857, 1856, 1855, 6091, 5787 und 1852, West- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1852, über das Flurstück 798 (Stellau) der Gemarkung Alt-Rahlstedt (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Wandsbek während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.

3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten Fahrwege sowie ebenerdigen Stellplätze können Ausnahmen von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
5. Für Terrassen kann die festgesetzte Grundfläche um 30 m² als Höchstmaß überschritten werden.
6. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung und notwendige Zufahrten bleiben hiervon unberührt. Ausnahmen können zugelassen werden.
7. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
8. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. 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. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
9. 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.
10. In dem allgemeinen Wohngebiet westlich der Amtsstraße sind Dachflächen bis zu einer Neigung von 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.
11. Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser ist grundsätzlich auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. März 2023.

Das Bezirksamt Wandsbek

Verordnung zur Änderung der Bauvorlagenverordnung

Vom 21. März 2023

Auf Grund von § 81 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), und § 3a Absatz 4 Satz 1 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 9. November 1977 (HmbGVBl. S. 333, 402), zuletzt geändert am 7. März 2023 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

In § 27 Absatz 5 der Bauvorlagenverordnung vom 30. Juni 2020 (HmbGVBl. 2020 S. 391, 2021 S. 280), geändert am 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 84), wird folgender Satz angefügt:

„Der Schriftform kann bei elektronischen Verwaltungsakten auch mit einem qualifizierten elektronischen Siegel genügt werden.“

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 21. März 2023.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Rahlstedt 132

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen die getroffenen Festsetzungen nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurden.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Die Planung hat unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bzw. der Bestandsnutzungen auf dem Gelände folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

Für das **Schutzgut Mensch** entstehen durch die Realisierung der Planung gegenüber dem Bestand keine Beeinträchtigungen durch z.B. erhöhte Lärmbelastung durch den Verkehr. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist von keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dadurch bedingter Immissionen gegenüber der bestehenden Situation auszugehen.

Der Schallschutz für die Wohnnutzungen wird entsprechend der ermittelten Lärmbelastung durch Festsetzungen zur Grundrissgestaltung erreicht.

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung, Überbaubarkeit und Bauweise für die Wohnbebauung wird eine strukturuntypische Überformung des Siedlungsraumes vermieden. Von dieser Entwicklung gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit aus.

Die Erholungsfunktion wird durch die festgesetzten Grünflächen und einen von Bebauung freizuhaltenden Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken erweitert und planungsrechtlich gesichert und geordnet. Die planungsrechtlich ermöglichte zukünftige Herrichtung eines die Stellau begleitenden Weges innerhalb einer öffentlichen Parkanlage erhöht die Zugänglichkeit des Stellau-Grünzuges und die Erlebbarkeit des Gewässers Stellau für die Allgemeinheit und damit die Erholungseignung.

In Bezug auf das **Schutzgut Luft** sind gegenüber dem Bestand keine höheren Belastungen der Luft zu erwarten, da planungsrechtlich keine zusätzlichen Emissionsquellen ermöglicht werden.

Für das **Schutzgut Klima** treten weder durch die Festsetzung des Wohngebietes noch durch die planungsrechtlich ermöglichte, zukünftige Herrichtung einer Parkanlage mit einem Wanderweg aufgrund der nur geringen Flächenüberformung keine Auswirkungen auf das Kleinklima des Plangebiets auf.

Für das **Schutzgut Fläche** werden durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen.

Durch die getroffenen Festsetzungen werden der Gewässerlauf der Stellau und die geplanten, angrenzenden öffentlichen Parkanlagen und privaten Grünflächen als unbebaute Flächen gesichert. In den allgemeinen Wohngebieten erhöht sich die zulässige überbaubare Grundfläche gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand nur geringfügig.

Das Schutzgut **Boden** wird mit Umsetzung der Planung nicht erheblich belastet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Bereich der allgemeinen Wohngebiete eine Verringerung der möglichen Inanspruchnahme des Bodens gegenüber einem unbeplanten Innenbereich erreicht, so dass es zu einer Verbesserung der planungsrechtlichen Situation für das Schutzgut Boden kommt. Zur Sicherung und Ergänzung von Teil-Bodenfunktionen wird die Begrünung von Dachflächen mit einer Neigung von 20 Grad festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen ist gesichert, dass die Bodenfunktionen dieser Bereiche großflächig erhalten bleiben. Die Herstellung des Aufbaus von Fahrwegen sowie ebenerdiger Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mindert Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

Im Bereich der öffentlichen Parkanlage, zwischen dem Klettenstieg und Eilersweg, ist die Anlage eines gewässerbegleitenden Weges zukünftig vorgesehen, in dessen Verlauf bereits zu einem großen Teil durch die bestehenden Gartennutzungen und Bodenauffüllungen in unterschiedlicher Intensität und unterschiedlichem Ausmaß in das vorhandene Bodengefüge eingegriffen wurde. Bei der Herstellung eines Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollten wasser- und luftdurchlässige Materialien verwendet werden, um die Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser weitgehend zu erhalten und die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu minimieren. Zudem sollte die Wegebreite und Einbautiefe auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden, um die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu minimieren und erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden.

Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen und der am Bestand orientierten Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut **Wasser** zu erwarten.

Durch die Festsetzungen zur zulässigen überbaubaren Grundfläche und die grundstücksbezogenen Freiflächen, Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, zur Begrünung von Dächern, Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt weitestgehend vermieden bzw. gemindert.

Mit Umsetzung der Planung erfolgen für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** keine wesentlichen Beeinträchtigungen.

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird der Stellau-Grünzug entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms planungsrechtlich auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere gesichert.

Für die nachgelagerte Planung und Herstellung eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche müssen Bäume, die sich innerhalb der zukünftigen Wegetrasse befinden, gerodet werden.

Die im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des geplanten Wanderweges gelegenen Gartenteiche müssen bei der Herstellung des Weges je nach Ausführungsart ggf. ganz oder teilweise aufgegeben werden.

Bei der zukünftigen Umsetzung des Wegebaus könnten besonders oder streng geschützte Arten, wie Vögel, Fledermäuse und Amphibien durch Baumfällungen und Bautätigkeiten sowie

eine Aufgabe von Teichen betroffen sein. Mögliche Beeinträchtigungen können durch entsprechende artenschutzrechtliche Maßnahmen, wie Bauzeitenregelungen, Nistkästen etc. vermieden und ausgeglichen werden. Die genaue Festlegung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes kommt es zu keinen dauerhaften Veränderungen für das **Schutzgut Landschaft und Stadtbild**.

Der Bebauungsplan sichert den das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Stellau-Grünzug durch die Festsetzung öffentlicher Parkanlagen und privater Grünflächen. In den Bereichen der öffentlichen Parkanlagen ist die Anlage eines gewässerbegleitenden Weges vorgesehen, durch den der Stellau-Grünzug für die Bevölkerung erlebbar wird.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch mit der beabsichtigten Herrichtung eines Weges verbundene Bautätigkeiten können durch Wiederherstellung und Eingrünung der Böschungs- und Uferbereiche sowie Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern minimiert und ausgeglichen werden.

Die Festsetzung von zwei Einzelbaukörpern in den Allgemeinen Wohngebieten stellt sicher, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt. Hierfür wird östlich der Amtsstraße für das Gebäude Amtsstraße 61 ein Erhaltungsbereich festgesetzt.

Durch die Realisierung des Vorhabens ist das Schutzgut **Kultur- und sonstige Sachgüter** nicht erheblich betroffen.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Sachgüter weitestgehend gesichert und der Schutz von erhaltenswerten Gebäuden und Kulturgütern verbessert.

Mit der Kennzeichnung der archäologischen Vorbehaltsfläche wird sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes bei Nutzungsänderungen beachtet werden.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen verbleiben keine erheblichen Umweltauswirkungen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Ergebnis ist festzustellen, dass sich der Bebauungsplan Rahlstedt 132 und die dazugehörige Begründung in den Grundzügen inhaltlich nicht verändert haben und die grundsätzliche Eignung des Gebiets für die Realisierung der Planungsabsichten nicht in Frage gestellt wird.

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind folgende Ergänzungen/Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Die Festsetzung, dass anfallendes Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück versickert werden muss, wurde um den Zusatz ergänzt, dass dieses auch gesammelt und genutzt werden kann.
- Im Juni 2022 wurde ein Artenschutzfachbeitrag zur Untersuchung des Vorkommens von besonders oder streng geschützten Tierarten erstellt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB sind keine umweltrelevanten Stellungen eingegangen, aufgrund derer Änderungen mit Relevanz für die Umweltschutzgüter am Bebauungsplan vorgenommen wurden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Aufgrund der Planungsziele ergeben sich für die Planung keine grundsätzlichen Standort- und Nutzungsalternativen.

Unter der Maßgabe, die Parkanlage mit dem geplanten Weg möglichst ohne Gewässerquerungen, die hohe Kosten verursachen und gewässerökologisch problematisch sind, einseitig zu führen, wurde geprüft, auf welcher Seite der Stellau ein zukünftiger Wanderweg sinnvoller wäre. Durch Fortführung des bestehenden Weges zwischen Rahlstedter Straße und dem Abzweig des Klettenstiegs auf der Südseite entstehen weniger Aufwand und Kosten insbesondere für erforderlichen Grunderwerb sowie weniger Belastungen des Gewässers durch bauliche Anlagen.

Ein Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde das Beibehalten des unbeplanten Innenbereichs im nördlichen Bereich der Grundstücke bedeuten. Hierdurch könnte es im Zusammenhang mit konkret vorhandenen Bauabsichten auf den Grundstücken zu einem erheblich größeren Verlust von Freiflächen und einer erheblichen Überformung schützenswerter städtebaulicher Strukturen kommen können.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde zudem die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Parkanlagen und privaten Grünflächen entfallen und damit die Möglichkeit, die Ziele des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Landschaftsachse für die Erholungsnutzung durch das potentielle Herstellen einer Wegeverbindung umzusetzen.

Elisabeth Purreiter