

Gesetz

über den Bebauungsplan Rahlstedt 83 / Farmsen-Berne 23

Vom 2. Februar 1981

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Rahlstedt 83 / Farmsen-Berne 23 für den Geltungsbereich Berner Heerweg — Nordgrenzen der Flurstücke 2812, 2789, 2793 und 2595 der Gemarkung Farmsen — Gemarkungsgrenze (Berner Au) — Stargarder Straße — Ostgrenze des Flurstücks 4 der Gemarkung Oldenfelde — Im Wiesengrund — Ostgrenze des Flurstücks 27, über das Flurstück 3005, Ostgrenze des Flurstücks 3005 der Gemarkung Oldenfelde — Rahlstedter Weg (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 526 und 514) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt 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 j, 40 und 42 bis 44 des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949) 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. Eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften des Bundesbaugesetzes bei der Aufstellung des Bebauungsplans ist unbeachtlich, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt geltend gemacht worden ist; der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Satz 1 gilt nicht, wenn die Vorschriften über die Verkündung verletzt worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gilt nachstehende Vorschrift:

Innerhalb des durch Baugrenzen gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksteils ist auf dem Flurstück 186 der Gemarkung Farmsen-Berne ein Klub- und Vereinshaus, auf dem Flurstück 27 der Gemarkung Oldenfelde ein Geräte- und Umkleidegebäude einschließlich einer Platzwartwohnung mit weiteren für die festgesetzte Nutzung — Sportanlage — notwendigen Räumen zulässig; die Gebäudehöhe darf nicht mehr als 6,0 m über Geländehöhe betragen. Im übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus auf den als „Sportanlage“ ausgewiesenen Flächen nicht zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Begründung

zum Bebauungsplan Rahlstedt 83 / Farmsen-Berne 23

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 6/77 vom 8. August 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1213) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung

des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. August 1977 und 17. November 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1301, 1978 Seite 1945) stattgefunden

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Zweihundzwanzigsten Änderung stellt im Geltungsbereich des

Bebauungsplans größtenteils Grünflächen mit der Kennzeichnung „Sportanlage“ und entlang der Straße Berner Heerweg Wohnbauflächen dar. Der Berner Heerweg und der Rahlstedter Weg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um innerhalb des Grünzuges an der Berner Au Flächen für einen Spielplatz, eine Sportanlage und sonstige Einrichtungen für Freizeit und Erholung sowie Verkehrsflächen zu sichern.

### 4. Angaben zum Bestand

Die Bebauung im Plangebiet erstreckt sich im wesentlichen entlang des Berner Heerwegs und besteht aus ein- und zweigeschossigen Reihenhäusern sowie zweigeschossigen und dreigeschossigen Wohngebäuden. Die dreigeschossigen Gebäude werden als Wohnheim genutzt. Außerdem befindet sich am Berner Heerweg eine Gesundheitsdienststelle des Bezirksamts Wandsbek mit Schitmbildstelle, Tbc-Fürsorge und Schulärztlichem Dienst. Das Flurstück 1087 ist mit einer Tankstelle bebaut.

Nordöstlich der Kreuzung Berner Heerweg/Rahlstedter Weg wurden in den letzten Jahren eine Kirche und eine zwei- bis fünfgeschossige Altenwohnanlage des Verbandes der Katholischen Kirchengemeinden errichtet. Nach Norden schließt sich ein ein- und zweigeschossiges Schulgebäude an. Östlich dieses Gebäudes befinden sich auf der zukünftigen Fläche für Parkanlagen, die im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg ist, private Stallungen und Freigehege für Tierhaltung. Das übrige Plangebiet ist bis auf drei Wohnhäuser und einige Behelfsheime im nördlichen Bereich unbebaut und wird von Wanderwegen durchzogen. In Nord-Süd-Richtung verläuft die Berner Au. Parallel dazu wird das Plangebiet von einer 110 kV-Leitung überspannt. Der südwestliche Teil der zukünftigen Parkanlage ist mit Laubbäumen bewachsen. Dieser Baumbestand hat waldähnlichen Charakter. Östlich der Berner Au befindet sich ein Rodelberg. Im nördlichen Bereich an der Stargarder Straße ist von Bürgervereinen ein Festplatz hergerichtet worden.

### 5. Planinhalt

Der Grünzug Berner Au ist nach dem Alster- und dem Wandse-Grünzug die bedeutendste überörtliche, durchgehende Parkanlage im Wandsbeker Bereich und führt vom Wandse-Grünzug über den Kupferteich zum Volksdorfer Wald. Die Flächen des Grünzuges Berner Au werden in erster Linie als Parkanlagen und Dauerkleingärten genutzt oder sind für diese Nutzung vorgesehen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll auf Grund des Bedarfs eine Sportanlage entstehen. In Verbindung damit werden Parkanlagen für weitere Freizeiteinrichtungen und ein Spielplatz ausgewiesen. Der Grünzug Berner Au wird durch die Bebauungsplanausweisungen vervollständigt und für die Freizeitnutzung aktiviert. Bei der Standortuntersuchung, in der insgesamt zehn Alternativen

zur Wahl standen, ist die Entscheidung für das Plangebiet gefallen, weil hier folgende Faktoren insgesamt positiv zu beurteilen sind:

- gute Verkehrsanbindung (Straßennetz, U-Bahn),
- günstige Lage zu Schulen (Mitbenutzung) und Wohngebieten (Reduzierung von vermeidbaren Störungen),
- Größe der zur Verfügung stehenden Fläche und Besitzstand (Freie und Hansestadt Hamburg),
- Zusammenlegung von Aktionsfeldern (sinnvolle Wartung und Bewirtschaftung mit vorhandenen Sportplätzen westlich des Berner Heerwegs),
- der den Flächennutzungsplan ergänzende Freiflächenplan stellt auf dieser Fläche ein örtliches Freizeitzentrum (Typ I) dar. Die vorgesehenen Einrichtungen entsprechen in etwa dieser Zielsetzung,
- Lage im Einzugsbereich.

Die übrigen in Frage kommenden Gebiete konnten eines oder mehrere dieser Kriterien nicht erfüllen (vergleiche Anlagen a), b) und c) zu dieser Begründung). Der von einem Einwander vorgeschlagene Standort zwischen Eggersweide und Weissenhof steht nicht mehr zur Verfügung, weil er weitgehend mit Kleingärten besetzt ist. Der Einzugsbereich (2-km-Radius) umfaßt Teile der Stadtteile Farmsen-Berne, Tonndorf, Bramfeld und Rahlstedt, in denen etwa 30 000 Menschen leben. Für diese Bereiche bilden die Anlagen und Einrichtungen insgesamt ein intensiv zu nutzendes Freizeitangebot (Spiel, Sport, Erholung) für die umliegenden Schulen, die örtlichen Vereine sowie alle Bevölkerungsgruppen. Von den in der Nähe befindlichen Schulen (Volksschule Weissenhof, Volksschule Sonnenweg, Gymnasium Tonndorf, Gymnasium Hermelinweg, Gewerbeschule 16), die zum Teil über keine eigenen Außensportanlagen verfügen, ist eine ständige Mitbenutzung der Sportanlagen beabsichtigt.

Weitere drei Schulen (Volksschule Bekassinenau, Volksschule Kamminer Straße, katholische Schule Rahlstedter Weg) werden die Anlage gelegentlich mitbenutzen.

Die Sportanlagen und Freizeiteinrichtungen werden in die von der Stargarder Straße im Norden bis zum Rahlstedter Weg im Süden reichende Parkanlage integriert. Diese Grünflächen gehören zu dem überörtlichen Grünzug Berner Au. Die drei Wohnhäuser und sechs Kleingartenlauben, die sich innerhalb dieses Bereichs befinden, sind in die Ausweisung als Parkanlage einbezogen worden, weil sonst der Zusammenhang zwischen Nord- und Südteil der Parkanlage in unvertretbarer Weise eingeschränkt würde. Die Verwirklichung des von Bebauung freizuhaltenden zusammenhängenden Grünbereichs ist ein übergeordneter öffentlicher Belang, der auch in den Darstellungen des Flächennutzungsplans seinen Ausdruck findet. Innerhalb der Parkanlage sind folgende Nutzungen vorgesehen: im Nordteil ein vorhandener Festplatz und eine Fläche als Jugendtreffpunkt, östlich der kirchlichen Einrichtungen ein vorhandenes Wäldchen, im Südteil ein Trimm-Dich-Pfad und ein Rodelberg. Eine mögliche andere Nutzung dieser Flächen (etwa durch ein mit massiven Baulichkeiten verbundenes Freizeitzentrum) ist

wegen der damit verbundenen Einschränkung des Grünraums städtebaulich nicht zu vertreten. Im Verlauf der Berner Au dienen die Parkanlagen der Erhaltung und Verbesserung von Wanderwegbeziehungen und der Zugänglichkeit des Wasserlaufs. Das zwischen der Berner Au und dem Rahlstedter Weg vorhandene Vogelschutzgehölz soll erhalten bleiben und ist deshalb in die Ausweisung der Parkanlagen einbezogen worden. Im übrigen wird in die Parkanlagen die Sportanlage dadurch einbezogen, daß sie der Öffentlichkeit, ausgenommen an besonderen Veranstaltungstagen, frei zugänglich ist. Die im Plangebiet vorhandenen Wege werden in das Wegenetz übernommen. Diese Wege werden an geeigneten Stellen durch Aufstellen von Bänken und Tischen ergänzt und damit für die Benutzung durch die Öffentlichkeit attraktiver gemacht. Der vorhandene Zugang von der Rummelsburger Straße zur Grünanlage bleibt erhalten.

Infolge der neuen verdichteten Wohngebiete in der näheren und weiteren Umgebung hat sich ein erheblicher Bedarf an öffentlichen Spielplätzen, ganz besonders für ältere Kinder, ergeben. Diesem Bedarf wird durch die Festsetzung eines Spielplatzes im mittleren Planbereich entsprochen. Zur Einrichtung eines Spielplatzes ergibt sich die geplante Stelle aus dem Gesamtkonzept, dem Einzugsbereich sowie dem Abstand zum vorhandenen Abenteuerspielplatz am Rahlstedter Weg als günstigster Standort. Durch Geländemodellierung, Raumbildung und Ergänzung naturhafter Elemente wie Hügel, Böschungen, Bäume und Gehölzdickichte sind hier besonders Kletter-, Lauf- und Bewegungsspiele möglich. Als Abschirmung zum angrenzenden Wohngebiet ist ein bepflanzter Wall festgesetzt.

Die festgesetzten Sportanlagen werden durch die Parkanlagen in einen westlichen und einen östlichen Bereich gegliedert. Die Entwurfsanordnung wird zwei wesentlichen Anforderungen gerecht:

- Die sportlichen Funktionen und die Bewirtschaftung der Anlage sind gewährleistet.
- Sportflächen mit intensiver Nutzung, die Erschließung und das Umkleidehaus sind soweit wie möglich von der Nachbarbebauung entfernt angelegt worden. Im Hinblick auf die Sportflächen trifft das insbesondere für das Grandspielfeld zu.

Der westliche Teil enthält die Zufahrt vom Berner Heerweg mit etwa 80 Stellplätzen. Außerdem werden in diesem Bereich die baulichen Anlagen eines Klub- und Vereinshauses, das als notwendige Folgeeinrichtung für eine Sportanlage dieser Größe notwendig ist, untergebracht. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Fläche für diese Baulichkeiten auf dem Flurstück 186 festgelegt (vergleiche § 2). Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans sind auf Grund vorgebrachter Bedenken die Baugrenzen unter Beachtung der in § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften geringfügig erweitert worden. Einer angeregten Erhöhung der Baulichkeiten um ein Staffelgeschoß für die Unterbringung einer Wohnung konnte nicht entsprochen werden, weil sich die Gebäude innerhalb der Freiräume in ihrer Erscheinung unterordnen sollen, damit der Eindruck

einer zusammenhängenden Grünfläche erhalten bleibt. Die im Bebauungsplan vorgesehene Zufahrt hat sich als die zweckmäßigste Lösung herausgestellt, um den verkehrspolizeilichen Forderungen nach einer größtmöglichen Entfernung der Zufahrt zum Sportgelände von der Kreuzung Berner Heerweg / Rahlstedter Weg zu entsprechen. Zu den Reihenhäusern Berner Heerweg 214 a—d soll die Zufahrt durch einen kleinen bepflanzten Erdwall abgeschirmt werden. Gegen die Anlage einer Zufahrt zwischen der Dienststelle des Gesundheitsamtes und den nördlich hiervon gelegenen dreigeschossigen Wohngebäuden — wie von Einwendern angeregt — bestehen erhebliche Bedenken, da die Zufahrt nicht nur an den Wochenenden, sondern die ganze Woche über benutzt wird. Auch eine Anbindung der Sportanlage an die Straße Im Wiesengrund ist verkehrlich nicht zu vertreten.

Der Hauptteil der Sportanlage liegt östlich der Berner Au und umfaßt eine Kampfbahn mit einem Rasenspielfeld von 68 × 105 m, eine 400-m-Rundlaufbahn mit sechs Rundlauf- und acht Einzelbahnen für 100 m-Lauf sowie Einrichtungen für Leichtathletik, wie Speerwurf, Kugelstoßen, Hoch-, Weit- und Dreisprung, Hammer- und Diskuswurf. Weiterhin sind ein Grandspielfeld von 68 × 105 m, zwei mit Kunststoffbelag ausgestattete Mehrzweckfelder von 20 × 40 m, eine Spiel- und Gymnastikwiese, zusätzliche Trainingsmöglichkeiten für Weitsprung und Kugelstoßen sowie ein Freizeitbereich mit Bocciafeld, Trampolin und Tischtennisplatten vorgesehen. Auch in diesem Bereich des Flurstücks 27 wurde eine Fläche für die Unterbringung von baulichen Anlagen (Geräte- und Umkleidegebäude mit Sanitärräumen sowie Platzwartwohnung) als Ergänzung der Sportanlage festgesetzt (vergleiche § 2).

Das Grandspielfeld soll mit einer Trainingsbeleuchtung ausgestattet werden. Diese ist auf der Ostseite des Spielfeldes vorgesehen, so daß die Lichtabstrahlung durch drei 7 bis 14 m hohe Beleuchtungsmasten nach Westen — abgewandt von der direkt benachbarten Wohnbebauung an der Straße Im Wiesengrund — erfolgt. Dadurch können störende Auswirkungen der Beleuchtungsanlage auf das Wohngebiet östlich der Straße Im Wiesengrund vermieden werden. Das Rasenspielfeld erhält keine Flutlichtanlage. Im übrigen würde ein — von Einwendern angeregt — lagemäßiger Austausch von Trainingsfeld (Grandplatz) und Rasenspielfeld mit Rundlaufbahn in lärmtechnischer Hinsicht für die Anwohner der Straße Im Wiesengrund eine Verschlechterung bringen. Das Rasenspielfeld wird infolge einer weitaus geringeren Inanspruchnahme erheblich weniger Lärm verursachen als es beim Übungsfeld zu erwarten ist.

Für die gesamte Sportanlage ist eine feste Installation von Lautsprecheranlagen nicht vorgesehen. Auf den gelegentlichen Einsatz von mobilen Lautsprecheranlagen (Megaphonen) kann jedoch nicht verzichtet werden, wenn Sportveranstaltungen stattfinden, deren Bedeutung für die Allgemeinheit (z. B. Bundesjugendspiele, Sportfeste) den Einsatz solcher Geräte im Interesse eines vernünftigen Ablaufs rechtfertigt. Der Einsatz von Megaphonen wird dadurch auf besondere Einzelfälle beschränkt, deren Zahl

so begrenzt ist, daß insgesamt nur geringe Beeinträchtigungen auch für die direkt benachbarten Bereiche zu erwarten sind. Die Sportanlage ist hinsichtlich der Art und Häufigkeit der Benutzung mit den Sportanlagen Tegelsberg oder Steilshoop zu vergleichen. Im Rahmen des Schulsportunterrichts und bei Bundesjugendspielen entsteht üblicherweise kein Zuschauerbesuch. Der Schulsportunterricht findet klassenweise und dann oft auch noch in mehreren Gruppen statt. Er umfaßt nicht nur die Leichtathletik, sondern alle Sportarten, die man im Freien betreiben kann. Für den Sportplatz bedeutet das, daß alle Anlagen gleichmäßig ausgenutzt werden und eine Ballung auf den Leichtathletikeinrichtungen nicht stattfindet. Beim Vereinssport kommen vor allem Fußball, Handball auf den Kleinspielfeldern und Leichtathletik in Betracht. Auf dem Rasenspielfeld werden maximal zwei Spiele in der Woche zugelassen, um die Rasensubstanz nicht zu gefährden. Im übrigen wird der Platz für Fußballspiele nicht in der Sommerpause, die etwa acht Wochen dauert, und auch nicht bei ungünstigen Wetterlagen (nach starken Regenfällen und bei Frost-/Tauperioden) benutzt. Die Leichtathletikvereine werden auf dem Sportplatz Berner Au im wesentlichen Training sowie Schüler- und Jugendwettkämpfe durchführen. Das Training und die Veranstaltungen werden erfahrungsgemäß nur von Angehörigen der jüngeren Sportler besucht. Auf den Kleinspielfeldern wird vor allem den Schulen die Möglichkeit gegeben, vielseitigen Sportunterricht in den Sportarten Handball, Basketball, Hockey und Tennis anzubieten. Die Vereine werden die Kleinspielfelder lediglich in geringerem Umfang durch Handballmannschaften nutzen.

Sportanlage und Spielplatz werden im östlichen Bereich durch einen Lärmschutzwall begrenzt, der die benachbarte Wohnbebauung insbesondere vor den von dem Sportplatz ausgehenden Lärmemissionen schützen soll. Eine unzumutbare Verschattung der Bebauung tritt nicht ein. Nach der Hamburgischen Bauordnung wäre ein Abstand zwischen Gebäude und Wall von 13,75 m erforderlich (Abstandsfläche vor notwendigen Fenstern bei zweigeschossiger Bebauung). Im ungünstigsten Fall beträgt der Abstand zwischen Wallfuß und vorhandener Bebauung jedoch etwa 15 m und zwischen Wallkrone und Bebauung sogar 21 m. Neben dem Lärmschutz hat der Wall auch den gestalterischen Effekt, daß er der Sportanlage eine räumliche Abgrenzung gibt. Auf Grund von Bedenken und Anregungen ist unter Beachtung der in § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Vorschriften der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung hinsichtlich Anordnung und Höhe des Lärmschutzwalls geändert worden, weil die vorgebrachten Einwendungen eine Überprüfung der Wirksamkeit des ursprünglich mit einer Höhe von 2,7 m bis 3,7 m ausgewiesenen Lärmschutzwalls erforderten.

Nach den Ergebnissen des dafür erstellten Gutachtens hat sich als optimale Lösung eine durchgehende Höhe des Walls im Bereich der Sportanlage entlang der Straße Im Wiesengrund herausgestellt. Durch den Lärmschutzwall werden auch die verhältnismäßig hohen Impulsschallpegel, die, wie es das Gutachten darstellt, bei dem Sportbetrieb entstehen werden, auf ein Maß herabgemildert, das als

unerheblich bezeichnet werden kann. Das Gutachten wurde fachlich überprüft, und die Ergebnisse sind als angemessen anerkannt worden. Die während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans als Alternative vorgeschlagene Anordnung eines möglichst breiten ebenen Pflanzstreifens bietet keinen gleichwertigen Lärmschutz. Die Wallhöhe ist deshalb dem Gutachten entsprechend auf 24,0 m über NN festgesetzt worden, d. h. auf eine Höhe von etwa 4,75 m über Straßenniveau bzw. etwa 5,5 m über dem Rasenspielfeld, dessen Niveau dem jetzigen Geländeniveau entsprechen soll. Das Steigungsverhältnis des Walls beträgt 1:2 (22,5 Grad). Mit der Bepflanzung des Erdwalls soll höchstens die Höhe der Wohnbebauung erreicht werden, so daß die Höhe des vorhandenen Knicks westlich der Straße Im Wiesengrund nicht überschritten wird. Für die Sportanlage ist eine Einfriedigung im Bereich des Walls vorgesehen, die jedoch durch eine dichte Abpflanzung optisch nicht in Erscheinung treten wird. Dabei wird der Erdwall in der festgesetzten Höhe mit dem bestehenden Rodelberg verbunden. Durch die teilweise Einbeziehung des Rodelbergs in die Sportfläche (Realisierung des Trainingsfeldes) und durch die Anlegung des in den Berg übergehenden Walls erfolgt eine Veränderung der Geländemodellierung, in deren Zusammenhang neben einer Neubepflanzung der Erdwalle auch eine Verbesserung der vorhandenen Bepflanzung der Rodelbergböschungen vorgesehen ist.

Trotz des Lärmschutzwalls sind aber geringe Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke durch den Sportbetrieb nicht ganz auszuschließen, weil die Obergeschosse der Bebauung nicht in vollem Umfang vor Lärmeinwirkungen geschützt werden können. Dabei ist zu berücksichtigen, daß die vom Sportplatzbetrieb zu erwartenden Schallimmissionen, laut Gutachten, erheblich unter den jetzt vorhandenen Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr liegen werden und sich der Lärmpegel insgesamt nur unwesentlich erhöhen wird. Eine weitere Erhöhung des Walls würde eine gegenüber der dadurch zu erreichenden Aufhebung von geringen Restbeeinträchtigungen unverhältnismäßig große negative Auswirkung auf die Gestaltung der Anlage und die Besonnung der Nachbargrundstücke haben. Die verbleibenden Beeinträchtigungen aus der Sportanlage sind aber auch unerheblich, weil die Obergeschosse zum größten Teil auf Grund ihrer Funktion (Schlaf- und Kinderzimmer) hauptsächlich während der Nacht genutzt werden, in der von der Sportanlage keine bzw. zwischen 20.00 und 21.30 Uhr nur geringe Lärmemissionen ausgehen. Der nunmehr vorgesehene Wall läßt in der Tageszeit bis 20.00 Uhr einen nahezu uneingeschränkten Sportbetrieb zu, wie er für Anlagen dieser Größe üblich ist und mindert darüber hinaus die jetzt vorhandenen Beeinträchtigungen von dem Straßenverkehrslärm, der von Rahlstedter Weg und Berner Heerweg ausgeht.

Über 20.00 Uhr (nach der Verordnung zur Bekämpfung gesundheitsgefährdenden Lärms gilt die Zeit ab 20.00 Uhr als Nachtzeit) hinaus soll bis etwa 21.30 Uhr ein in der Lärmentwicklung abgeschwächter Trainingsbetrieb möglich sein. Nach Abwägung der unterschiedlichen Belange werden die verbleibenden Beeinträchtigungen auf Grund

des Nutzens, den die Anlage für die Allgemeinheit insgesamt haben wird, als zumutbar angesehen. Der Wall soll durch Grünpflanzungen so gestaltet werden, daß eine gute Einbindung in die Landschaft gesichert ist und die aus Lärmschutzgründen notwendige Geländemodellierung, die zwangsläufig eine „Fernsicht“ (die ohnehin schon jetzt durch einen vorhandenen relativ dicht und hoch gewachsenen Knick eingeschränkt ist) für die Bewohner der Häuser an der Straße Im Wiesengrund nicht mehr zuläßt, ein positives Gestaltungselement darstellt.

Die vorhandene private Tierhaltung, die ohne vertragliche Regelung auf öffentlichem Grund betrieben wird, läßt sich nicht mit der geplanten Anlage vereinbaren, weil beide Nutzungen — sowohl Sportanlage mit Folgeeinrichtungen als auch Tierhaltung mit Weideflächen — jeweils große Flächen in Anspruch nehmen. Da mit der Ausweisung der Sport-, Freizeit- und Parkanlagen den Bedürfnissen einer breiteren Öffentlichkeit entsprochen wird, wird dieser Nutzung höhere Priorität eingeräumt. Für die Tierhaltung ist als Alternativstandort eine Fläche östlich des Staatsguts an der Karlshöhe in Erwägung gezogen.

Für die vorhandene Wohnbebauung am Berner Heerweg wird reines Wohngebiet in Reihenhäuser-Bauweise bzw. offener Bauweise festgesetzt. Um der Wohnheim-Nutzung auf dem Flurstück 2740 zu entsprechen, wird hier allgemeines Wohngebiet in dreigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Die Garagenanlage auf dem östlichen Teil des Flurstücks 1087 deckt einen großen Teil des Stellplatzbedarfs für die Reihenhäuser und wird daher dem reinen Wohngebiet zugeordnet. Auf der verbleibenden Teilfläche wird allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise ausgewiesen, um sowohl der dort befindlichen Tankstelle Rechnung zu tragen als auch die Möglichkeiten einer baulichen Nutzung auf dieser Fläche zu verbessern. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, daß notwendige Mindestabstände zum stark befahrenen Berner Heerweg und zur Garagenanlage eingehalten werden.

Für die Flurstücke 2739 und 3200 werden dem Bestand entsprechend (Dienststelle des Gesundheitsamts sowie Kirche mit Altenwohnungen und Schule) Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Aus abwassertechnischen Gründen wird für einen Teil der Straße Im Wiesengrund der Bau eines unterirdischen Pumpwerkes auf dem Flurstück 27 in Höhe der Abknickung der Straße erforderlich. Die hierfür benötigte Fläche ist im Bebauungsplan als Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen. Die vorhandenen Straßen werden in ihrer Breite übernommen. Außerdem wird die Straße Im Wiesengrund nach Norden verlängert und mit einer Kehre abgeschlossen. Dadurch sollen die tiefen Flurstücke 18 und 20 an der Straße Am Knill eine zweite Belegenheit erhalten.

Der Wasserlauf der Berner Au sowie eine Fläche nördlich des Rahlstedter Wegs sind als vorhandene Wasserflächen gekennzeichnet. Der Teich dient der Oberflächenentwässerung und als Regenwasserrückhaltebecken.

Eine das Plangebiet in Nord-Süd-Richtung durchquerende 110 kV-Hochspannungsleitung ist dem Bestand entspre-

chend gekennzeichnet; ebenso sind vorhandene Abwasserleitungen gekennzeichnet.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Knicks unterstehen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-1) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Baustufenpläne Rahlstedt vom 17. März 1953 (Amtlicher Anzeiger Seite 237), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und Farmsen vom 20. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174), der Teilbebauungsplan TB 465 vom 4. Oktober 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 456) und der Bebauungsplan Rahlstedt 62 / Farmsen-Berne 10 vom 9. Juni 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 187) aufgehoben.

Der für Teile des Plangebiets bestehende Landschaftsschutz nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Farmsen vom 21. Februar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 38) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78) ist bis auf die im Süden des Plangebiets festgesetzte Parkanlage am Rahlstedter Weg aufgehoben.

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 230 500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 19 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1600 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen etwa 91 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 56 200 m<sup>2</sup>), für einen neuen Spielplatz etwa 8100 m<sup>2</sup>, für neue Sportanlagen etwa 59 500 m<sup>2</sup>, für Wasserflächen etwa 4400 m<sup>2</sup>, für eine Dienststelle des Gesundheitsamts etwa 5700 m<sup>2</sup>, für eine kirchliche Gemeinbedarfsfläche etwa 19 400 m<sup>2</sup> und für ein neues Pumpwerk etwa 80 m<sup>2</sup> benötigt.

Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sowie die Flächen für den Spielplatz und die Sportanlagen sind unbebaut und befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Flächen der Parkanlagen müssen teilweise noch erworben werden.

Drei Wohnhäuser, sechs unbewohnte Behelfsheime sowie Stallungen für Tierhaltung müssen bei der Realisierung der Parkanlage beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Sportanlage und des Pumpwerks, die Anlage des Walls und die Herrichtung von Grünflächen entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden und arbeitenden Menschen entstehen.

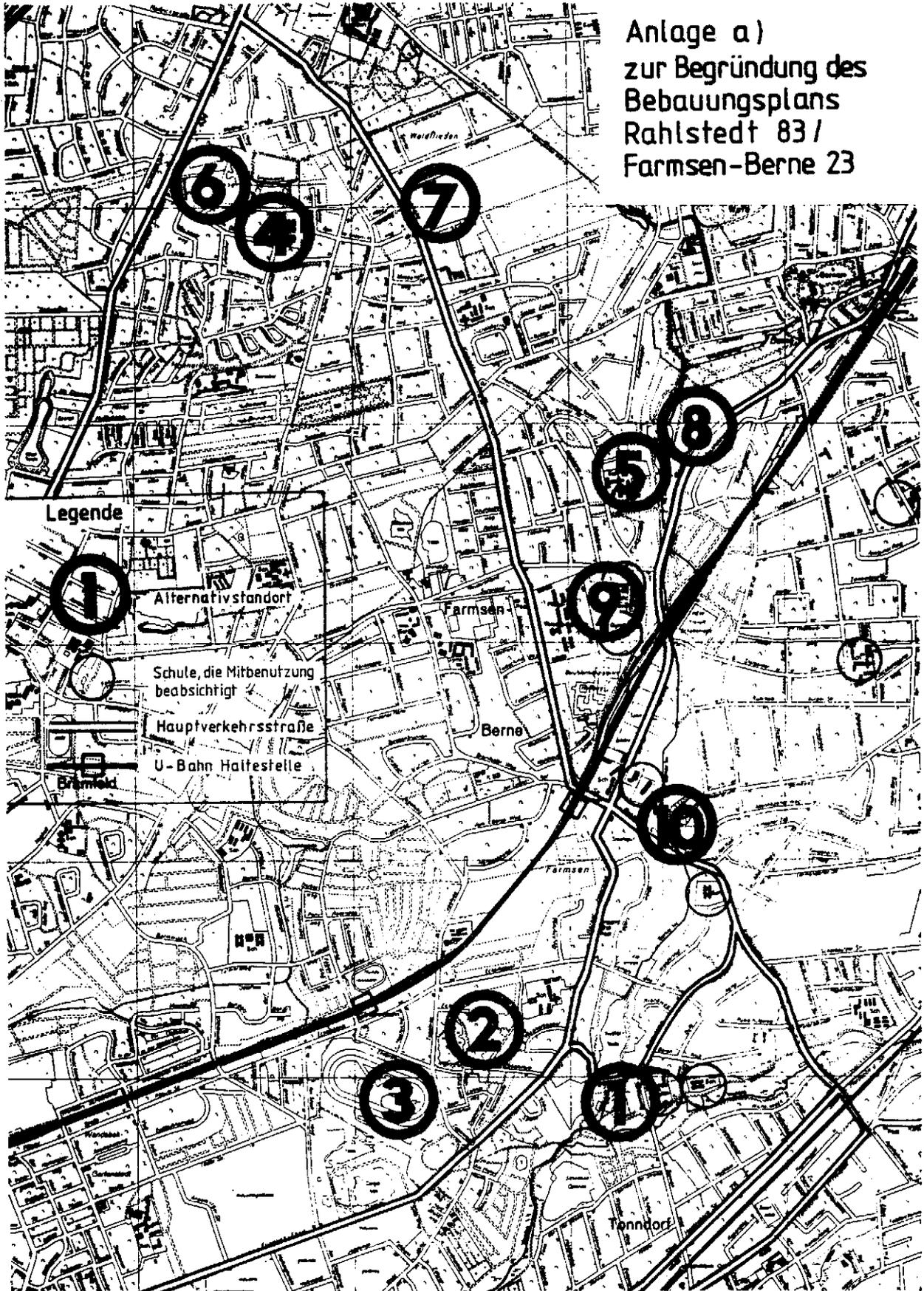
Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über den Erwerb und die Räumung der betroffenen Grundstücke und der Baulichkeiten führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Eigentümer, Pächter oder Woh-

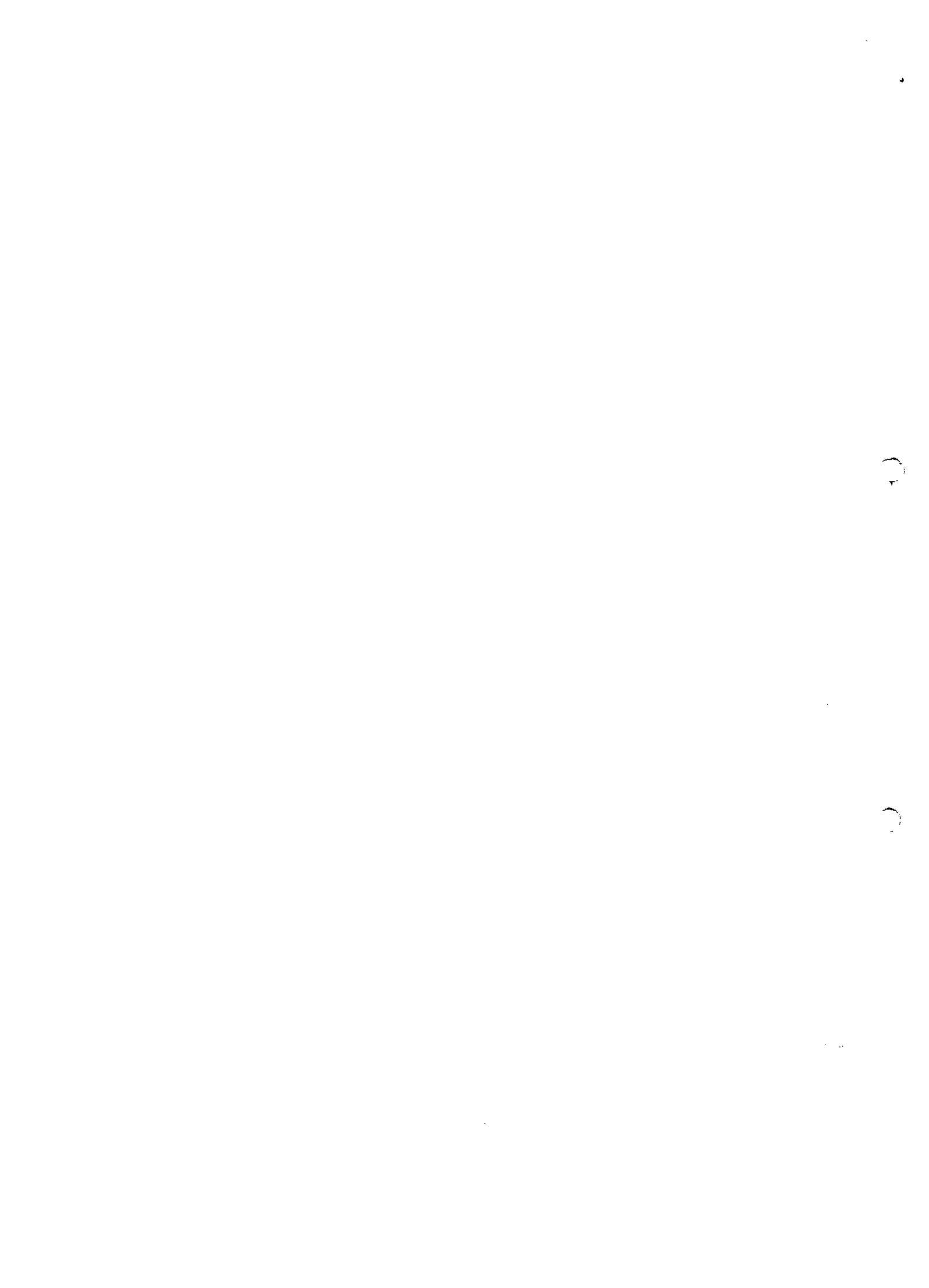
nungsmieter möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z. B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122 a und 122 b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

Anlage a)  
zur Begründung des  
Bebauungsplans  
Rahlstedt 83 /  
Farmesen-Berne 23





**Anlage b)  
zur Begründung des Bebauungsplans  
Rahlstedt 83 / Farmsen-Berne 23**

**Bewertung der Standortalternativen**

Die in Anlage a) dargestellten Standorte

1. Sonnenweg
2. Ebeersreye
3. Trabrennbahn
4. Schule Grootmoor
5. Schule An der Berner Au
6. Nähe Grootmoor
7. Karlshöhe  
Berner Heerweg
9. Berufsbildungswerk und
10. Berner Au

werden auf Grund der folgenden acht Kriterien miteinander verglichen und beurteilt:

1. Verkehrsanbindung
2. Lage zu Schulen, die eine Mitbenutzung beabsichtigen
3. Lage zu Wohngebieten (Beeinträchtigungen)
4. Lage im Einzugsbereich
5. Größe der zur Verfügung stehenden Fläche
6. Besitzstand
7. Zusammenlegung von Aktionsfeldern und
8. Darstellung im Freiflächenplan.

Die Alternativen erhalten für jedes Bewertungskriterium eine negative, indifferente oder positive Wertung. Im einzelnen werden diese Kategorien jedem Kriterium wie folgt zugeordnet.

**Bewertungskriterium 1: Verkehrsanbindung**

Positiv gewertet wird, wenn der Standort günstig zu einer vorhandenen Schnellbahnstation und einer oder mehreren Hauptverkehrsstraßen liegt,

indifferent gewertet wird, wenn die Lage nur zu einer oder mehreren Hauptverkehrsstraßen günstig ist, und

negativ gewertet wird, wenn weder Hauptverkehrsstraße noch Schnellbahnstation in angemessener Entfernung vorhanden sind.

**Bewertungskriterium 2: Lage zu Schulen, die eine Mitbenutzung beabsichtigen**

Positiv gewertet wird, wenn sich der Standort im Zentrum des durch diese Schulen (siehe Anlage a) gebildeten Einzugsbereichs befindet,

indifferent gewertet wird, wenn sich der Standort in diesem Einzugsbereich befindet, und

negativ gewertet wird, wenn sich der Standort außerhalb dieses Bereichs befindet.

**Bewertungskriterium 3: Lage zu Wohngebieten (Beeinträchtigungen)**

Positiv gewertet wird, wenn in der Nachbarschaft keine Wohnungen vorhanden sind,

indifferent gewertet wird, wenn Störungen für benachbarte Wohnungen vermeidbar oder abzumildern sind, und

negativ gewertet wird, wenn direkte Nachbarschaft von massierter Wohnbebauung vorhanden ist, die nicht geschützt werden kann.

**Bewertungskriterium 4: Lage im Einzugsbereich**

Positiv gewertet wird, wenn der Standort im Zentrum des Einzugsbereichs (Stadtteil Farmsen-Berne und daran angrenzenden Teilen Tonndorfs, Rahlstedts und Bramfelds) liegt, indifferent gewertet wird, wenn der Standort an der Peripherie dieses Einzugsbereichs liegt, und

negativ gewertet wird, wenn der Standort außerhalb dieses Einzugsbereichs liegt.

**Bewertungskriterium 5: Größe der zur Verfügung stehenden Fläche**

Positiv gewertet wird, wenn die Fläche durch ihre Größe einen Gestaltungsspielraum zulässt,

indifferent gewertet wird, wenn die Fläche ausreichend groß ist, und

negativ gewertet wird, wenn die Fläche zu klein ist.

**Bewertungskriterium 6: Besitzstand**

Positiv gewertet wird, wenn die Fläche der Freien und Hansestadt Hamburg gehört und für den vorgesehenen Zweck verfügbar wäre,

indifferent gewertet wird, wenn Teile der Fläche auch privaten Eigentümern gehören, und

negativ gewertet wird, wenn die Fläche in privatem Eigentum steht und Schwierigkeiten beim Erwerb zu erwarten wären.

**Bewertungskriterium 7: Zusammenlegung von Aktionsfeldern**

Positiv gewertet wird, wenn ähnliche Anlagen in direkter Nachbarschaft eine sinnvolle Bewirtschaftung, Wartung und Nutzung ermöglichen,

indifferent gewertet wird, wenn ähnliche Anlagen in der näheren Umgebung vorhanden sind, und

negativ gewertet wird, wenn ähnliche Anlagen in der Nähe nicht vorhanden sind.

**Bewertungskriterium 8: Darstellung im Freiflächenplan**

Positiv gewertet wird, wenn der Standort im Freiflächenplan als Sportanlage gekennzeichnet ist,

indifferent gewertet wird, wenn der Standort als Freizeitzentrum oder Grünfläche gekennzeichnet ist, und

negativ gewertet wird, wenn der Standort für andere Nutzung gekennzeichnet ist.

Das Ergebnis der Wertung wird in dem folgenden Diagramm — Anlage c) — dargestellt, wobei positive Wertungen durch ●, indifferente durch ⊙ und negative durch ○ gekennzeichnet werden.



