

Archiv

Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 92

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. Juli 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1257, 1284). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/85 vom 12. Februar 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 454) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat nach der Bekanntmachung vom 4. April 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 729) stattgefunden. Wegen einer im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 6 BauGB über die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mußte das Planverfahren nach § 233 Absatz 5 Satz 1 BauGB am 30. November 1987 erneut eingeleitet und der 1985 gefaßte Aufstellungsbeschluss gleichzeitig aufgehoben werden (Aufstellungsbeschluss W 11/87, Amtlicher Anzeiger Seite 2333). Im Hinblick auf den bisherigen Verfahrensablauf ist nach § 3 Absatz 1 Nummer 3 BauGB von einer erneuten Bürgerbeteiligung mit Unterrichtung und Erörterung abgesehen worden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach den Bekanntmachungen vom 16. September 1988 und 19. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1789, 1982) stattgefunden.

Das Plangebiet ist aufgrund des Senatsbeschlusses vom 29. September 1992 um die Fläche Fünfstück — Bekassinenau — Greifenberger Straße — Am Knill verkleinert worden.

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. Die Walddörferbahn ist als Schnellbahnlinie gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll der Charakter von Einfamilienhausgebieten erhalten und auf Dauer geschützt werden. Dieser Charakter wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung, eingeschossige Gebäude, freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Doppelhäuser bzw. zweigeschossige Einfamilienhäuser. In Teilbereichen ist eine rückwärtige Bebauung vorhanden.

Der Bebauungsplan ist notwendig, weil in den letzten Jahren auf der Grundlage der Verordnung über den Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet wurden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung erkennen lassen und das Stadt- und Landschaftsbild in erheblicher Weise beeinträchtigen. Diese Entwicklung wurde begünstigt durch ein Urteil des Hamburgischen Obergerverwaltungsgerichtes vom 26. Mai 1983, wonach die im Baustufenplan Rahlstedt enthaltene „Zweiwohnungsklausel“ für von Anfang an als unwirksam erklärt wurde und ihre Anwendung nur in den ‚besonders geschützten‘ Wohngebieten zuließ. Unter dem Begriff der Klausel ist eine Nutzungseinschränkung zu verstehen, die aufgrund der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in Baustufenplänen festgesetzt wurde. Sie wird angewandt auf bestimmte Gebiete der ein- und zweigeschossigen offenen Bebauung und bestimmt, daß in diesen Bereichen nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude gebaut werden dürfen. Damit sollen Struktur und Eigenart vorhandener Einfamilienhausgebiete bewahrt und gegen nachteilige Veränderungen wie z.B. durch den Bau von milieufremden Mehrfamilienhäusern gesichert werden.

Durch die Anwendung der vorgenannten Klausel auf die Bereiche Rahlstedts, die nach dem Baustufenplan für ein- und zweigeschossige offene Bebauung ausgewiesen waren, konnten größere typische Einfamilienhausgebiete erhalten werden. Durch das erwähnte Urteil ging jedoch die Schutzwirkung der Klausel für die meisten Einfamilienhausgebiete verloren. Als unmittelbare Folge hiervon

mußten in diesen Gebieten zahlreiche Anträge auf Errichtung von Mehrfamilienhäusern genehmigt werden, wodurch ursprüngliche Wohnbereiche, Nachbarschaften und Straßenansichten stellenweise erheblich beeinträchtigt wurden.

Die eingetretene Entwicklung kann nur durch Schaffung neuen Planrechts aufgehalten werden, indem durch einen Bebauungsplan nach dem Bundesbaugesetz/Baugesetzbuch eine entsprechende Beschränkung festgesetzt wird. Die Klausel zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen unterscheidet sich von der bisherigen Ausweisung dadurch, daß die Bestimmung nicht mehr auf das Grundstück, sondern auf das Wohngebäude bezogen anzuwenden ist; außerdem sind für die Festsetzung nunmehr „besondere städtebauliche Gründe“ erforderlich. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird demnach das Ziel verfolgt, das im westlichen Bereich von Rahlstedt liegende, noch nahezu unversehrte Einfamilienhausgebiet in seiner Eigenart zu erhalten und das Eindringen maßstabsprengender Bauten zukünftig abzuwehren.

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten. Einzelbereiche sollen durch rückwärtige Bebauung maßvoll verdichtet werden. Dabei handelt es sich um solche Bereiche, die bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet sind und die überwiegend Grundstücksgrößen von mindestens 1200 m² aufweisen. Die vorhandene Infrastruktur, insbesondere die Nähe zur U-Bahnhaltestelle Berne, soll optimal ausgenutzt und möglichst vielen Menschen das Wohnen in guter Wohnlage ermöglichen, ohne den Charakter eines Einfamilienhausgebietes zu gefährden. Dabei werden auch die Belange von Natur- und Umweltschutz berücksichtigt.

4. Angaben zum Bestand

Das Gebiet wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung mit ein- und zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern. In einzelnen Bereichen sind auch Reihenhäuser vorhanden. Im Einmündungsbereich Rauchschalbenweg/Hermann-Balk-Straße befinden sich drei- bis achtgeschossige Mehrfamilienhäuser. Nördlich der Straße Fünfstück hat sich in den vergangenen Jahren ein Mehrfamilienhausgebiet entwickelt. Die Baublöcke zwischen den Straßen Rauchschalbenweg, Kamminer Straße, Greifenberger Straße, Bekassinenu, Treptower Straße und Am Knill sind durch eine teilweise rückwärtige Bebauung gekennzeichnet.

An der Bekassinenu sind einige Läden, Gaststätten, Gewerbebetriebe und eine Arztpraxis vorhanden. Auf dem Flurstück 2203 (Hermann-Balk-Straße 99) befinden sich folgende Nutzungen: Elektrohandel, Einzelhandel mit Getränken, Fahrschule. In dem Wohngebäude auf dem Flurstück 914 (Hermann-Balk-Straße 89 a) befindet sich eine ärztliche Praxis, auf dem Flurstück 478 (Treptower Straße 130) eine Klempnerei.

Das gesamte Plangebiet ist durch Anpflanzungen sowie natürlich entstandenen Gehölzbewuchs stark durchgrünt. Eine Vielzahl der Bäume hat einen Stammdurchmesser, der größer als 25 cm ist. Es handelt sich hierbei um markante Großbäume wie Eichen, Buchen und Kastanien. In den Blockinnenbereichen befinden sich außerdem Obstbäume, seltene Walnußbäume sowie Gebüschstrukturen aus einheimischen Gehölzen entlang der Grundstücksgren-

zen. Östlich der Straße Bekassinenu zwischen Greifenberger und Zinnowitzer Straße und nördlich der Straße Fünfstück befinden sich zwei knickartige Gehölzbestände. Sie stellen eine optische Trennung und Gliederung der unterschiedlichen Bebauungsstrukturen dar.

Auf den Grundstücken, die in den vergangenen Jahren bebaut wurden bzw. auf denen eine Zweitbebauung vorgenommen worden ist, sind starke Einbußen an Grünsubstanz zu verzeichnen. Gleichzeitig ergibt sich dadurch ein hoher Versiegelungsgrad des Bodens durch Zufahrten, Wege usw.

Westlich der Straße Am Knill (außerhalb des Plangebiets) befindet sich eine ehemalige Mülldeponie, auf der von 1958 bis 1960 Haus- und Sperrmüll abgelagert wurde. Die Zusammensetzung der Einlagerungen wird als ungefährlich eingestuft, entsprechende Beobachtungen wurden bis 1988 durchgeführt. Die zwischenzeitlich mit Kleingärten bebaute Deponie steht somit den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen nicht entgegen.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im überwiegenden Teil des Plangebiets wird unter Berücksichtigung des Bestandes reines Wohngebiet in offener Bauweise für eine ein- bzw. zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Dort, wo die Bebauung eindeutig durch Einzelhäuser geprägt ist, werden ausschließlich Einzelhäuser festgesetzt. In den Bereichen, in denen Doppelhäuser stehen, ist auch diese Gebäudeform zulässig, so daß die Struktur der Baublöcke erhalten bleibt. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude in den Blockrandbereichen soll den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer sichern. Demgegenüber wird für die Blockinnenbereiche die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine pro Wohngebäude begrenzt. Hiermit soll der Nutzungsdruck auf die Blockinnenflächen möglichst gering gehalten werden. Außerdem kann damit sowohl der Versiegelungsgrad der Blockinnenflächen, der bestimmt wird durch die überbauten Flächen und die Erschließungswege, auf ein Minimum beschränkt, als auch die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze auf den rückwärtigen Grundstücksteilen reduziert werden. Durch die überwiegende Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern sowie der „Zweiwohnungs- bzw. Einwohnungsklausel“ wird eine die Maßstäbe der bestehenden Siedlung sprengende Bebauung verhindert.

Um die als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewertende Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern zukünftig zu verhindern, bleiben Mehrfamilienhäuser nur noch dort zulässig, wo sie bereits an Zahl und Größe den Siedlungscharakter bestimmen. In den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser nach Art und Umfang keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen und dadurch das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen, wird eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt. Diese Bereiche liegen an der Greifenberger, Stolpmünder und Treptower Straße. Die hier vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz.

Die Mehrfamilienhäuser im Bereich Rauchschalbenweg/Hermann-Balk-Straße sind ihrem Bestand entsprechend drei- bis achtgeschossig in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Nördlich Fünfstück, beiderseits des Rauchschalbenweges, östlich der Stolpmünder Straße und südlich der Zinnowitzer Straße ist auf bestimmten Flur-

stücken keine Beschränkung der Wohnungszahl vorgenommen worden. Hier hat sich die Bebauung so entwickelt, daß Mehrfamilienhausbereiche entstanden sind.

Die eingeschossigen Reihenhäuser am Heidebrinker Weg werden dem Bestand entsprechend in den Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung von geschlossener Bauweise berücksichtigt, daß diese Hausform eine Gesamtlänge von 50 m überschreitet.

Für das auf dem Flurstück 648 (Bekassinenu 114) befindliche Restaurant und die Klempnerei auf dem Flurstück 478 (Treptower Straße 130) innerhalb der reinen Wohngebiete besteht Bestandsschutz.

Die Festsetzung der überbaubaren Flächen erfolgt in den Bereichen, die keine rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten zulassen, durch eine Flächenausweisung mit einem maximalen Baugrenzabstand von 18 m. Diese Ausweisung entspricht dem städtebaulichen Charakter des Gebiets und läßt noch ausreichende Möglichkeiten in der Wahl des Gebäudestandortes zu.

In Bereichen, die bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet sind und die entsprechende Grundstücksgrößen aufweisen, wird eine rückwärtige Bebauung zugelassen. Innerhalb der überbaubaren Flächen ist eine rückwärtige Bebauung zulässig, wenn ein Abstand von 25 m zur vorderen Bebauung eingehalten wird (vgl. § 2 Nummer 4). Um Beeinträchtigungen durch Verschattungen zu vermeiden, ist für den rückwärtigen Bereich eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Außerdem muß die Mindestgröße der Grundstücke 600 m² betragen, um hier städtebaulich nicht erwünschte Mehrfachbebauung zu verhindern.

Für das Plangebiet unterschreiten die Grund- und Geschößflächenzahlen teilweise die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) zulässigen Höchstwerte. Damit soll in bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet an der Bekassinenu zwischen Treptower Straße und Greifenberger Straße sowie für das Flurstück 2203 (Hermann-Balk-Straße 99) erfolgt, um die der Versorgung des Gebiets dienenden Einzelhandelsgeschäfte in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung zu sichern. Ausnahmen für „nicht störende Gewerbebetriebe“ nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden für die gewerblichen Nutzungen auf dem Flurstück 2203 ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 14), um besondere Rücksicht auf die unmittelbar angrenzenden reinen Wohngebiete zu nehmen. Es ist städtebaulich nicht vertretbar, hier eine gewerbliche Nutzung im Nahbereich von Wohngebäuden zu verfestigen. Insbesondere sollen durch den Anliefer- und Kundenverkehr der hier vorhandenen Betriebe keine weiteren Belastungen für die angrenzenden reinen Wohngebiete entstehen. Aus diesem Grund ist auch eine Ausweisung als Gewerbegebiet nicht vorgenommen worden. Bei dem auf dem Flurstück 2203 vorhandenen Getränkehandel handelt es sich um einen Einzelhandelsbetrieb, der zur Versorgung der Anwohner des Plangebiets dient. Von dem Betrieb

geht kein störender Lärm aus, da sich der Verkaufsraum sowie das Leergutlager ausschließlich in geschlossenen Räumen befinden. Die Anlieferung erfolgt nur von der Ecke Hermann-Balk-Straße/Bartiner Weg.

Auf die ursprünglich in dem Bebauungsplan für Teile des allgemeinen Wohngebiets vorgesehene Regelung über den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, konnte wegen der in § 25c Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, II Seiten 885, 1124) enthaltenen Überleitungsverordnung verzichtet werden.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Um die entlang der Straßen Bartiner Weg, Dramburger Weg, Belgarder Straße und Am Knill (zwischen Treptower Straße und Greifenberger Straße) typische Giebelständigkeit der Gebäude auch für die Zukunft zu sichern, ist in der zeichnerischen Darstellung des Plans die Firstrichtung der Gebäude in diesen Teilen vorgeschrieben.

Des weiteren werden über textliche Vorschriften nachstehende gestalterische Anforderungen festgelegt:

- Die Gebäudehöhe darf bei eingeschossigen Gebäuden 9 m und bei zweigeschossigen Gebäuden 11 m über öffentlichem Gehweg nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 1). Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über Geländehöhe liegen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit diesen Festsetzungen soll erreicht werden, daß die Neubebauung sich in ihrer Höhenentwicklung in die vorhandene Nachbarbebauung einfügt und Verschattungen weitgehend vermieden werden.
- Die Dachneigung darf nicht weniger als 30 Grad betragen (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung erfolgt, weil geneigte Dächer ein prägendes Gestaltungsmerkmal der hier vorhandenen Häuser sind. Auf eine maximale Dachneigungsbeschränkung ist verzichtet worden, um Variationsmöglichkeiten nicht einzuengen.
- Nach § 2 Nummer 2 sind unterschiedliche Drempelhöhen unzulässig. Damit soll erreicht werden, daß die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Fassadengestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird.
- Die Gestaltung der Baukörper im Bereich Bartiner Weg, Dramburger Weg und Belgarder Straße (Flurstücke 2216 bis 2220, 2222 bis 2248) soll den Charakter des Gebiets auf Dauer erhalten. Hier ist ein Ensemble entstanden, das sich in seiner Gesamtheit positiv auf das Stadtbild auswirkt und deshalb in seinen charakteristischen Elementen erhaltenswert ist. Für die Gestaltung der Gebäude sind in § 2 Nummer 15 folgende Vorschriften festgesetzt:
 - Die Außenwände sind weiß zu verputzen.
 - Für Dachdeckung sind rotbraune Dachpfannen zu verwenden.
 - Es sind rechteckige Fensterformate mit braunen Holzfensterrahmen zu verwenden.
 - Dachgauben sind als Schleppegauben mit einer Dachneigung von 25 Grad bis 30 Grad auszubilden. Sie sind mit Dachpfannen in der Farbe der Dachdeckung zu decken.

5.4 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Sämtliche Straßenverkehrsflächen sollen in ihren Abmessungen erhalten bleiben.

In den Einmündungsbereichen Naugarder Ring/Treptower Straße und Fünfstück/Bekassinenu sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zusätzliche Straßenverkehrsflächen für Eckabschrägungen festgesetzt worden.

Eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen ist bis auf die genannten Ausnahmen nicht erforderlich, da sich das Verkehrsaufkommen aufgrund der geplanten baulichen Verdichtung nur unwesentlich erhöhen wird. Eine zusätzliche Belastung der Bewohner insbesondere der straßenparallelen Randbebauung ist nicht zu erwarten.

Da eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche der Treptower Straße über die vorhandenen Straßenbegrenzungslinien hinaus aus heutiger Sicht nicht mehr erforderlich ist, werden die für Straßenverbreiterungszwecke bereits angekauften Flächen vor den Flurstücken 468, 469, 494 und 495 nicht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Straße Am Knill soll zwischen Fünfstück und der entlang der U-Bahn festgesetzten Parkanlage ordnungsgemäß ausgebaut werden. Eine 6 m breite Mischfläche (keine Trennung von Fuß- und Fahrverkehr) mit einer im Bereich des Flurstücks 3586 (Am Knill 146 bis 150) endenden flächensparenden Wendeanlage ermöglicht die Anfahrbarkeit der dort belegenen Grundstücke und die Befahrbarkeit für die Fahrzeuge der Müllabfuhr. Die Dimensionierung der Erschließungsfläche ist auch im Interesse der Anlieger so sparsam wie möglich gewählt. Eine unzumutbare Beeinträchtigung durch das Verkehrsaufkommen ist für die Anwohner nicht zu befürchten, da hier nur Anliegerverkehr stattfindet.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile erfordert keine öffentlichen Verkehrsflächen. Die Belegenheit der inneren Bauflächen kann über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen. Insgesamt ergeben sich durch Verzicht auf öffentliche Erschließungsflächen Vorteile für die Realisierung von Bauabsichten durch eine sofortige Verfügbarkeit der bebaubaren Grundstücksteile. Zu beachten ist in diesem Zusammenhang die in § 2 Nummer 7 vorgeschriebene Herstellung gemeinsamer Grundstückszufahrten.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile über gemeinsame Pfeifenstiele ermöglicht eine Begrenzung der Zahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum und verhindert eine unnötige Versiegelung des Bodens.

Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in Zuordnung zu den einzelnen Häusern auf dem jeweiligen Grundstück so unterzubringen, daß sie nicht störend auf das Straßenbild wirken.

Im Bereich der vorderen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur zwischen der vorderen Baugrenze und der rückwärtigen Außenwand des Gebäudes zulässig. Im Bereich der rückwärtigen Bebauung sind Garagen und Stellplätze mit Schutzdächern nur in den seitlichen Abstandsflächen zur Nachbargrenze zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die Gestaltung des Straßenraumes und die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke nicht durch eine Vielzahl von Garagengebäuden beeinträchtigt werden.

Die vorhandenen Gemeinschaftsgaragen für die Reihenhäuser südlich Heidebringer Weg werden in Zuordnung der dazugehörigen Wohneinheiten in ihrem Bestand übernommen.

5.5 Grünflächen

Im Norden der Straße Am Knill ist eine öffentliche Grünfläche vorhanden, die als Teil des Wanderwegs entlang der Walddörferbahn dem Bestand entsprechend als Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt wird.

Die Fläche wird z. Z. noch von den Mietern des Wohnhauses Am Knill 146 bis 150 als Abstellplatz genutzt. Im Zusammenhang mit der Baugenehmigung für das Grundstück Fünfstück 20 ist die Errichtung von Stellplätzen auch für Am Knill 146 bis 150 vereinbart worden, um die Fläche der Parkanlage endgültig ihrer Zweckbestimmung zuzuführen.

5.6 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts

Bei Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden, vor allem in den Blockinnenbereichen, läßt sich die Bebauung z.T. nur durch einen Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen verwirklichen. Ferner führt die Bebauung zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung mit entsprechender Auswirkung auf das Bodenleben sowie den Wasserhaushalt, dessen Beeinträchtigung sich wiederum negativ auf den Baumbestand auswirkt.

Durch die im Bebauungsplan im Rahmen der Abwägung nach § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuchs getroffenen Festsetzungen soll erreicht werden, daß Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig stören, bei einer späteren Realisierung des Bebauungsplans unterlassen, minimiert oder, soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden.

5.6.1 Baumschutz

Die vielfältigen Strukturen an Großbäumen, Hecken und sonstigen Gehölzstrukturen sollen als ortstypische Elemente in ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten die Beschränkungen nach 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). Darüber hinaus werden für besonders markante und schützenswerte Bäume und Sträucher spezielle Regelungen getroffen. Es handelt sich insbesondere um Gehölzpflanzungen südlich Rauchschwalbenweg und südlich Bartiner Weg, die neben den ökologischen und gestalterischen Funktionen auch eine Bedeutung für die optimale Trennung unterschiedlicher Nutzungen haben. Des weiteren werden die Gehölzpflanzungen wegen ihrer Bedeutung für das Kleinklima, die Stadthygiene, den Lebensraum für die Kleintierwelt sowie ihrer optischen Wirkung besonders geschützt. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 9). Für die nach der Planzeichnung innerhalb von umgrenzten Flächen zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Ersatzpflanzverpflichtung ist aufgenommen worden, um bei einem Abgang die entsprechende vorhandene Situation wieder herzustellen.

Ein Teil des wertvollen Baumbestandes befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen. Hier kann der Baum- und Strauchbestand im Baugenehmigungsverfahren detailliert berücksichtigt werden. Innerhalb der Bauflächen gilt die Festsetzung, daß Bäume mit mehr als 80 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) zu erhalten sind, sofern dadurch die Durchführung zulässiger Bauvorhaben nicht unzumutbar erschwert wird. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Festsetzung, mit der ein möglichst großes Grünvolumen in kurzer Zeit als Ausgleich für den Verlust von Bäumen erlangt werden soll, geht davon aus, daß Einzelbäume, deren Stammumfang kleiner als 80 cm ist sowie Obstbäume bei den zu beseitigenden Bäumen nicht angerechnet werden.

Für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12). Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß die einheimischen Gehölze neben ihren sonstigen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Die Festlegung eines Mindeststammumfanges dient dem Ziel, in absehbarer Zeit einen Ausgleich für das verlorengegangene Grünvolumen zu erlangen.

Für zu entfernende Bäume und Sträucher infolge von Baumaßnahmen — soweit sie von den Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 13 nicht erfaßt werden — ist Ersatz zu leisten, der im Baugenehmigungsverfahren näher geregelt wird.

5.6.2 Besondere Schutzmaßnahmen

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Durch diese Maßnahme soll ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleiben, so daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zur Schädigung des wertvollen Baumbestandes führt. Ferner wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas.

Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans ist bei der weiteren Bebauung anzustreben, das anfallende

Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Wohnwegen — soweit es die Bodenverhältnisse zulassen — vor Ort zur Versickerung zu bringen. Dadurch wird der Gefahr der Veränderung des Wasserhaushaltes entgegengewirkt. Gleichzeitig dient dies dem Schutz der Bäume, die vom Grundwasserhaushalt direkt abhängig sind.

Pergolen auf ebenerdigen Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Damit soll eine Einbindung der Stellplätze in die Umgebung bewirkt werden. Ferner wird dadurch die Biomasse als Grundlage für eine Vielzahl tierischer Lebewesen sowie zur Kleinklimaverbesserung (Temperatenausgleich, Luftbefeuchtung usw.) erhöht.

5.6.3 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen erfolgt die Festsetzung in § 2 Nummer 8 nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 9 bis 13, die Erhaltung von Einzelbäumen sowie die Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

In Teilbereichen werden die Festsetzungen der Bebauungspläne Rahlstedt 1 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 197) und Rahlstedt 2 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 198) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 434 200 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 52 600 m² (davon neu ca. 60 m²) und Grünflächen 500 m².

Teilweise noch in privatem Eigentum befindliche Flächen müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

