

Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 93

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 Aufstellungsbeschuß W 2/85 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 Nr. 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 werden und der 1985 gefaßte Aufstellungsbeschuß gleichzeitig aufgehoben werden (Aufstellungsbeschuß W 12/87, Amtlicher Anzeiger 2341). 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 Kösliner Straße — Rummelsburger Straße — Am Kroog — Alter Zollweg — Südgrenzen der Flurstücke 3233, 113 bis 107 und 105 der Gemarkung Oldenfelde 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.

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 der 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 Hamburgi-

schen Oberverwaltungsgerichtes 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 auf Grund 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 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 Straßensichten 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 Beschänkung 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 maßstabssprengender Bauten zukünftig abzuwehren.

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil 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 Farmsen, 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 vorherrschend. Am Jacobshagener Weg, am Blomeweg sowie an der Kreuzung Rummelsburger Straße/Am Knill befinden sich Mehrfamilienhäuser. Die Baublöcke zwischen den Straßen Finkenstieg, Bekassinenu, Rummelsburger Straße, Kösliner Straße, Blomeweg und Am Knill sind durch rückwärtige Bebauung geprägt.

An der Bekassinenu befindet sich eine Schule und ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr.

Im Plangebiet befinden sich eine Weinhandlung, ein Architekturbüro, ein Friseur, eine Polsterei, zwei medizinische Services, eine Bäckerei, eine Heißmangel, zwei Gastwirtschaften, eine Tischlerei sowie eine Feuerlöschhandlung.

Das gesamte Plangebiet ist durch Anpflanzungen sowie natürlich entstandenen Gehölzaufwuchs stark durchgrünt. Eine Vielzahl der Bäume hat einen Stammdurchmesser, der größer als 25 cm ist. Es handelt sich dabei um markante Großbäume.

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.

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 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. Solche Bereiche liegen Am Knill, Am Kroog, am Thießenweg sowie an der Stargarder, Kösliner, Treptower und Rummelsburger Straße. Die hier vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz.

Auf den von der Schulfläche abgetrennten Flächen wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung eine eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig. Außerdem werden die Wohnseiten der Gebäude wegen der Schulnähe (Sportplatz) nach Südosten orientiert. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über sogenannte Pfeifenstiele. Diese Lösung ist wirtschaftlich, zum anderen werden Erschließungsbeitragsprobleme mit den Grundeigentümern der östlich des Fußwegs gelegenen Grundstücke vermieden. Ferner ermöglicht diese Erschließung eine weitgehende Erhaltung des vorhandenen Grünbestandes.

Im Bereich Am Knill/Stargarder Straße ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Reihenhäuser eine zweigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt. Durch die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei je Wohngebäude soll der besondere Charakter dieses Gebiets aufrechterhalten werden.

Die Mehrfamilienhäuser am Jacobshagener Weg und an der Kronsheide sind ihrem Bestand entsprechend als zweigeschossige Baukörper festgesetzt. Im Eckbereich Blomeweg/Am Knill, ist keine Beschränkung der Wohnungszahl vorgenommen worden; hier hat sich die Bebauung so entwickelt, daß Mehrfamilienhausbereiche entstanden sind.

Die gewerblichen Nutzungen (wie Tischlerei auf dem Flurstück 405 – Stargarder Straße 37, Polsterei auf dem Flurstück 1149 – Treptower Straße 83) innerhalb des reinen Wohngebiets haben Bestandsschutz. Darüber hinausgehende Verfestigungen dieser Nutzungen sind unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnbebauung städtebaulich nicht zu vertreten. Auch für die innerhalb des Baublocks Stargarder Straße/Am Knill, Rummelsburger Straße/Im Wiesengrund auf den Flurstücken 12 und 69 befindlichen Gastwirtschaften konnte keine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Sicherung erfolgen. Diese Betriebe liegen inmitten eines reinen Wohngebiets; eine Ausweisung als allgemeines Wohngebiet kann städtebaulich nicht vertreten werden. Zur Absicherung der auf dem Flurstück 1160 (Treptower Straße/Am Kroog) befindlichen Bäckerei, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dient, soll von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird.

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, die aus Stadtbild- und Nachbarschaftsgründen zu vertreten sind.

In Bereichen, die bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet sind und die entsprechende Grundstücks-

größen 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.

Bis auf einige Teilbereiche liegen die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 zulässigen Höchstwerten. 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 allgemeinen Wohngebieten erfolgt in den Bereichen, in denen sich der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsgeschäfte befinden. Mit dieser Ausweisung wird der Friseurbetrieb südlich Blomeweg in seinem Bestand und seiner Entwicklung gesichert.

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) enthaltene Überleitungs Vorschrift verzichtet werden.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Um die entlang der Straßen Im Wiesengrund, Rummelsburger Straße und Am Knill 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 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.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Auf Grund rückläufiger Schülerzahlen hat sich die Schule Bekassinenu 32 von einer Grund-, Haupt- und Realschule zu einer zweizügigen Grundschule entwickelt. Dies läßt eine Reduzierung der bislang ausgewiesenen Schulfläche zu. Die abgetrennten südlichen und nordöstlichen Teile dieser Fläche werden als reines Wohngebiet ausgewiesen (siehe hierzu Ziffer 5.1).

Bei der im nordwestlichen Teil der Schulfläche liegenden, gesondert ausgewiesenen Sportfläche handelt es sich um eine Fläche, die von Bebauung freigehalten werden soll, um sie dauerhaft für eine Sport- und Spielnutzung durch die Schulkinder zu sichern. Die Fläche ist, wie bisher, auch nur während der Schulzeiten und für Schulzwecke zu nutzen, eine Nutzung durch Sportvereine findet auf dieser Fläche nicht statt. Auf Grund dieser eingeschränkten und zeitlich befristeten Nutzung ist die Fläche nicht mit üblichen Sportplätzen vergleichbar, so daß die Wohnnutzung auf benachbarten Flurstücken (insbesondere auf dem von der Schulfläche abgetrennten Teil des Flurstücks 1113 im Nordosten) nur unerheblich beeinträchtigt wird, weil insbesondere in den Abendstunden, an Feiertagen und an Wochenenden kein Sportplatzlärm entsteht. Außerdem sollen die Tore des Spielfeldes an den zum Wohngebiet abgewandten Seiten angeordnet werden, so daß bei Schulsportveranstaltungen nur mit geringen (für die Wohnbebauung zumutbaren) Lärmemissionen zu rechnen ist; deshalb ist es ausreichend, als Lärmschutz gegenüber der neuen Wohnbebauung eine 4 m breite Anpflanzungsfläche für dichtwachsende Bäume und Sträucher festzusetzen. Damit soll sichergestellt werden, daß keine unzumutbaren Belästigungen entstehen.

Die genaue Lage und die Form der Erschließung der zu bildenden Grundstücke werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Auf dem Flurstück 2753 östlich der Bekassinenu wird eine Fläche für Feuerwehr festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird das vorhandene eingeschossige Gebäude einer Freiwilligen Feuerwehr in seinem Bestand gesichert; die Feuerwehr hat hier seit 1957 ihren Standort. Die Nutzungen durch die Feuerwehr (ca. 50 bis 70 Einsätze jährlich, Besetzung der Wache nur bei Alarm, zweimal im Monat Wartung der Ausrüstung und Fahrzeuge) sind mit den benachbarten Wohnnutzungen vereinbar. Da von der Feuerwehrfläche keine unzumutbaren Störungen ausgehen, sind besondere Lärmschutzmaßnahmen — außer der festgesetzten Anpflanzungsfläche für dichtwachsende Bäume und Sträucher — nicht erforderlich.

5.5 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Sämtliche Straßenverkehrsflächen sollen in ihren Abmessungen erhalten bleiben. Der Straßenzug Krohnshöhe/Raschweg soll durch Verbindung der beiden Straßen geöffnet werden, um u.a. auch Müllfahrzeugen und Krankenwagen eine uneingeschränkte Befahrbarkeit zu ermöglichen, einen einwandfrei funktionierenden Verkehrsablauf und die Erschließung der bestehenden und neu entstehenden Flurstücke zu sichern. Für diesen Ausbau werden keine zusätzlichen privaten Flächen benötigt. Es müssen allerdings auf Grund des Ausbaus einige Bäume entlang des Schulgeländes gefällt werden; für die jedoch an anderer Stelle Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

In den Einmündungsbereichen Am Kroog, Thießenweg und Bublitzer Straße in den Alten Zollweg sind aus Grün-

den der Verkehrssicherheit zusätzliche Straßenverkehrsflächen für Eckabschrägungen festgesetzt worden. Der Alte Zollweg ist im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten.

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

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. Das 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 Hauseinfahrten 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 Straßenraums und die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke nicht durch eine Vielzahl von Garagen und Stellplätzen beeinträchtigt werden.

Die vorhandenen Gemeinschaftsgaragen für die Reihenhäuser an der Straße Am Knill werden in Zuordnung der dazugehörigen Wohneinheiten in ihrem Bestand übernommen. Die vorhandenen Gemeinschaftsgaragen für die Mehrfamilienhäuser am Jacobshagener Weg werden ebenfalls in ihrem Bestand übernommen; die Zuordnung der zusammengehörenden Flächen wird in der zeichnerischen Darstellung des Plans durch (A) gekennzeichnet.

5.6 Lärmschutz

Entlang des Alten Zollwegs ist die bestehende überwiegend reine Wohnnutzung zum Teil erheblichen Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Untersuchungen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan haben ergeben, daß Maßnahmen zum aktiven Lärmschutz (z. B. Wälle oder Wände) innerhalb der heute bestehenden Situation aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen nicht zu vertreten sind. Um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam zu begegnen, sind nur passive Lärmschutzmaßnahmen vertretbar. Für den Lärmschutz an den Gebäuden ist in § 2 Nummer 14 bestimmt, daß entlang des Alten Zollwegs durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der

Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83), nicht berührt. Danach müssen Gebäude ein ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen — Schallschutz — vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.7 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.

5.7.1 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 Treptower Straße und zwischen Bekassinenu und Am Kroog, 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 Sträuchbestand 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.

5.7.2 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 Wasser-

haushalts 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.

5.7.3 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen erfolgt die in § 2 Nummer 8 getroffene Festsetzung 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 des Bebauungsplans Rahlstedt 1 vom 7. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 197) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostangaben

Das Plangebiet ist etwa 638 000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 75 700 m² (davon neu etwa 250 m²) und Gemeinbedarfsflächen ca. 23 200 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 Straßenausbau 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.

