

15 Jan. 1993

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. Der Alte Zollweg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, wodurch die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

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 Obergerichtes 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 vorhande-

Das Plangebiet ist um die Flächen Arnswalder Straße — Greifenberger Straße — Am Fleet Venbrook — Gemarkungsgrenze Oldenfelde/Meiendorf — Redderblock verkleinert worden, da die Verkehrsplanung für die Berner Straße noch nicht abgeschlossen ist.

ner 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 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 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 maßstabssprengender Bauten zukünftig abzuwehren.

Auf der Grundlage der Stadtteilentwicklungsplanung für den Stadtteil Rahlstedt ist es wesentliche Zielsetzung, die vorhandene Nutzungsstruktur (überwiegend Einfamilienhäuser) zu erhalten. In einem Teilbereich, der bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet ist, soll durch rückwärtige Bebauung auf großen Grundstücken eine maßvolle Verdichtung stattfinden. Die vorhandene Infrastruktur 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. Mehrfamilienhäuser stehen an der Arnswalder Straße, am Redderblock, am Alten Zollweg sowie am Stoppelfeld. An der Greifenberger Straße befindet sich ein privates Alten- und Pflegeheim, am Massower Weg ein kirchlich genutztes Grundstück. Der Baublock Massower Weg — Stoppelfeld — Wolliner Straße — Plangrenze ist durch eine teilweise rückwärtige Bebauung gekennzeichnet.

Am Redderblock befinden sich ein Friseur und eine Metallgroßhandlung, am Alten Zollweg ein Malereibetrieb und eine Gaststätte, am Stoppelfeld ein Malereibetrieb, an der Wolliner Straße eine Hausgerätefirma und ein Architekturbüro.

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 ver-

gangenen 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 Einzelhäusern ausgewiesen. Die Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf maximal zwei pro Wohngebäude in den Blockrandbereichen soll den Einfamilienhauscharakter des Gebietes auf Dauer sichern. Für den im südlichen Plangebiet liegenden Blockinnenbereich zwischen Massower Weg und Wolliner Straße wird demgegenüber die Zahl der zulässigen Wohnungen auf eine pro Wohngebäude begrenzt, um den Nutzungsdruck auf die Blockinnenflächen möglichst gering zu halten. 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 „Zweiwohnungsbzw. Einwohnungsklausel“ wird eine die Maßstäbe der bestehenden Siedlung sprengende Bebauung verhindert. In Teilbereichen am Redderblock, am Massower Weg, am Alten Zollweg, an der Arnswalder Straße sowie an der Straße Stoppelfeld sind Mehrfamilienhäuser vorhanden, die nach Art und Umfang keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen und dadurch das Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen. Hier wird eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt; die vorhandenen Gebäude haben Bestandsschutz. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Bedenken und Anregungen die rückwärtige Bebauung aus dem Block Swinemünder Straße — Arnswalder Straße — Redderblock — Treptower Straße herausgenommen. In diesem Block sind zwar Gebäude vorhanden, die nicht in der vorderen Bauflucht stehen, jedoch ist jedes Grundstück mit je nur einem Gebäude bebaut. Die Festsetzung einer rückwärtigen Bebauungsmöglichkeit hätte zu einer Zweitbebauung der Grundstücke geführt, die bisher in diesem Baublock nicht vorhanden ist. Die vorgenommene Änderung berücksichtigt das vorhandene Ortsbild, die Siedlungsstruktur wird erhalten.

Zur Absicherung des auf dem Flurstück 1065 (Redderblock 21) befindlichen Friseurbetriebs 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 diese Einrichtung in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Für die übrigen innerhalb des reinen Wohngebiets liegenden Läden und gewerblichen Einrichtungen — wie die Malereibetriebe und die Metallgroßhandlung — kann eine solche Ausnahmemöglichkeit nicht in Aussicht gestellt werden. Diese Betriebe haben Bestandsschutz; eine darüber hinausgehende Verfestigung der Nutzungen ist unter Berücksichtigung der umliegenden Wohnungen nicht zu vertreten.

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 dem Bereich, der bereits durch rückwärtige Bebauung gekennzeichnet ist und entsprechende Grundstücksgrößen aufweist, 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 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

An der Greifenberger Straße 23 und 25, Flurstücke 1083 und 1085, ist allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschößflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt. Das hier vorhandene Altenheim soll in seinem Bestand und einer inzwischen erfolgten Erweiterung gesichert werden. Für die Flurstücke 1519, 1520, 1521, 4010 und 4011 (teilw.) ist an der Wolliner Straße allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,2, GFZ 0,3) festgesetzt, um die hier vorhandenen Nutzungen zu sichern. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sind für dieses allgemeine Wohngebiet nicht zulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung erfolgt in der Absicht, die umliegenden reinen Wohngebiete vor Beeinträchtigungen, die von Gewerbenutzungen ausgehen können, zu schützen.

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 Überleitungs-vorschrift verzichtet werden.

5.3 Gestaltung der Baukörper

Es werden 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 Drenpelhöhen unzulässig. Damit soll erreicht werden, daß die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Fassadengestaltung auch bei Neubauten eingehalten wird.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

Das Flurstück 3982 südlich Massower Weg ist dem Bestand entsprechend als Gemeinbedarfsfläche für ein Kinder- und Gemeindeheim einer evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde ausgewiesen. Für die eingeschossige Nutzung sind im vorderen und mittleren Teil des Grundstückes zusätzlich benötigte Erweiterungsflächen vorgesehen.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4, die Geschößflächenzahl 0,5. Die Werte orientieren sich an den Höchstwerten des § 17 der Baunutzungsverordnung von 1977. Durch den Ausschluß einer rückwärtigen Bebauung auf dem Kirchengrundstück wird auch hier ein hoher Grünanteil sichergestellt.

5.5 Straßenverkehrsflächen/Stellplätze

Im nördlichen Teil der von der Wolliner Straße abzweigenden Straße Stoppelfeld reicht die Wendemöglichkeit für das Befahren mit Fahrzeugen der Stadtreinigung nicht aus. Deshalb sind im Bereich der vorhandenen Kehre für eine Erweiterung neue Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

Als Fortsetzung des im westlichen Teil der Wolliner Straße vorhandenen Radweges ist entlang der Wolliner Straße ein ca. 4 m breiter Streifen u.a. für die Herstellung eines in beide Richtungen befahrbaren Radweges als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Die Wolliner Straße hat in diesem Bereich nur einen ca. 2 m breiten Gehweg. Der herzustellende Radweg wird zur Sicherheit der Radfahrer und besonders im Rahmen der Schulwegsicherung dringend benötigt, da die Wolliner Straße als Querverbindung zwischen Alter Zollweg, Bargteheider Straße und Oldenfelder Straße stark befahren wird und sich außerdem hier eine Buslinie befindet.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen sollen in ihren Abmessungen erhalten bleiben. Das Verkehrsaufkommen wird sich auf Grund der geplanten baulichen Verdichtung nur unwesentlich erhöhen. 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. Die Erschließung der rückwärti-

gen 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 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 Straßenraumes und die gärtnerische Gestaltung der Baugrundstücke nicht durch eine Vielzahl von Garagengebäuden beeinträchtigt werden.

5.6 Grünflächen

Im Bereich Swinemünder Straße/Arnswalder Straße ist eine Grünfläche mit einem Kinderspielplatz vorhanden, die als Teil der größeren öffentlichen Grünanlagen zwischen Treptower Straße und Greifenberger Straße dem Bestand entsprechend als Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg) sowie als Kinderspielplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt wird. Im nördlichen Bereich des Kinderspielplatzes sind die vorhandenen Bäume und Sträucher als Abschirmung gegenüber dem sich anschließenden Wohngebiet zu erhalten. Bei dem Spielplatz handelt es sich um einen betreuten Kleinkinderspielplatz mit entsprechenden Spielgeräten, von dem keine unzumutbaren Lärmbelastungen ausgehen. Der Zugang erfolgt vom Wanderweg der südlich gelegenen Parkanlage; von der Arnswalder Straße besteht nur eine Zufahrt für Pflegefahrzeuge.

5.7 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts

Bei Flächen, die einer Neubebauung zugeführt werden, vor allem in den Blockinnenbereichen, läßt sich die Bebauung zum Teil 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 Massower Weg und östlich Stoppelfeld, die neben den ökologischen und gestalterischen Funktionen auch eine Bedeutung für die optische Trennung unterschiedlicher Nutzungen haben. Des weiteren werden die Gehölzpflanzungen wegen ihrer Bedeutung für das Kleinklima auf die Stadthygiene, als 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 Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 10). Die Ersatzpflanzungsverpflichtung 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.

5.7.2 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 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 (Temperaturausgleich, Luftbefeuchtung usw.) erhöht.

5.7.3 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 235 400 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen ca. 29 800 m² (davon neu ca. 1100 m²), auf Grünflächen ca. 10 500 m² und auf Gemeinbedarfsflächen ca. 3000 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.

