

Begründung zum Bebauungsplan Rahlstedt 127

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung.....	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	8
3.4	Angaben zum Bestand	9
4	Umweltbericht	10
4.1	Vorbemerkungen.....	10
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander ...	11
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft/Lufthygiene.....	12
4.2.2	Schutzgut Klima	14
4.2.3	Schutzgut Wasser	14
4.2.4	Schutzgut Boden.....	14
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt.....	15
4.2.6	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	16
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	16
4.3	Überwachung (Monitoring).....	17
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes	17
5	Planinhalt und Abwägung	18
5.1	Art der Nutzung, Baugebiete	18
5.1.1	Reine Wohngebiete.....	18
5.1.2	Allgemeine Wohngebiete	19
5.1.3	Mischgebiete	22
5.2	Maß der baulichen Nutzung	24
5.2.1	Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)	25
5.2.2	Grundflächenzahl (GRZ).....	26
5.2.3	Zahl der Vollgeschosse	31
5.2.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	34
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäude	39
5.4	Fläche für Gemeinbedarf	40
5.5	Verkehrsflächen	40
5.6	Fläche für die Abwasserbeseitigung	41
5.7	Städtebauliche Erhaltungsbereiche	41
5.8	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	43
5.8.1	Lärmschutz.....	43
5.8.2	Klimaschutz	44
5.9	Grünflächen.....	44

5.9.1	Öffentliche Grünflächen	44
5.9.2	Private Grünflächen	45
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	46
5.10.1	Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung	46
5.10.2	Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz	47
5.10.3	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	48
5.11	Nachrichtliche Übernahmen	48
5.12	Kennzeichnungen	49
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	49
7	Aufhebung bestehender Pläne	49
8	Flächen- und Kostenangaben	49

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen von Erhaltungsbereichen nach § 172 BauGB.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/10 vom 27. Juli 2010 (Amtl. Anzeiger S. 1301) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung am 1. November 2010 hat nach der Bekanntmachung vom 12. Oktober 2010 (Amtl. Anz. S. 1892) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 16. November 2012 (Amtl. Anz. S. 2234) vom 26. November 2012 bis 4. Januar 2013 stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 5. Juli 2013 (Amtl. Anz. S1042) vom 15. Juli 2013 bis 23. August 2013 stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Das Plangebiet umfasst Teile der Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt und Oldenfelde, für die bisher der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 gilt. Dieser Teil von Rahlstedt ist überwiegend durch eine kleinteilige ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit zum Teil villenartigem Charakter auf großen Grundstücken geprägt. Die städtebauliche Struktur lässt sich als durchgängige, straßenparallele Randbebauung beschreiben. In Teilbereichen hat sich in den zurückliegenden Jahren eine rückwärtige Bebauung bzw. Bebauung in zweiter Reihe entwickelt.

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet steht eng in Verbindung mit der Inbetriebnahme des Rahlstedter Bahnhofes 1893. Daher befindet sich hier ein großer Anteil erhaltenswerter Bausubstanz, die bis in die Gründerzeit zurückdatiert und vom Wandel Rahlstedts zu einem bevorzugten Wohnvorort für Hamburger Bürger zeugt. In großen Teilen des Plangebiets sind Beispiele der verschiedenen Architekturformen der Gründerzeit, wie z.B. der Heimatstil, Landhausstil und Jugendstil vorhanden. Nach wie vor zählen die Quartiere innerhalb des Plangebiets zu den attraktivsten Wohnlagen Rahlstedts, die in ihren Strukturen erhalten werden sollen, aber gleichzeitig Entwicklungsoptionen für die Zukunft bieten sollen.

In den letzten Jahren sind die städtebaulichen Strukturen durch Abrisse und Neubauten, die zum Teil die Maßstäblichkeit der bisherigen Bebauung deutlich überschreiten, an mehreren Stellen im Plangebiet überformt worden. Auf der Grundlage des Baustufenplans genehmigungsfähige Wohngebäude lassen mitunter in Art und Umfang keinen Bezug zur angrenzenden Bebauung erkennen und können das Orts- und Landschaftsbild so in erheblicher Weise beeinträchtigen. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung, die eine Überformung durch gebietsuntypische städtebaulich bedenkliche Bauformen verhindert, ist mit dem geltenden Planrecht oft nicht hinreichend möglich. Diese Entwicklung wird zudem begünstigt durch ein Urteil des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichtes vom 26. Mai 1983, wonach die im Baustufenplan Rahlstedt enthaltene sogenannte „Zweiwohnungsklausel“ für von Anfang an als unwirksam erklärt

wurde und ihre Anwendung nur in den „besonders geschützten“ Wohngebieten zulässig sei. Unter dieser Klausel ist eine Nutzungseinschränkung zu verstehen, die auf Grund der Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 in Baustufenplänen festgesetzt wurde. Durch das erwähnte Urteil ging jedoch die Schutzwirkung der Klausel für viele Einfamilienhausgebiete verloren. Die Errichtung von maßstabssprengenden Mehrfamilienhäusern wurde möglich, die der gewachsenen Eigenart großer Teile des (Baustufenplan-) Plangebiets widersprechen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Schutz der erhaltenswerten, städtebaulichen Strukturen im Plangebiet geschaffen. Neubauten sollen sich zukünftig vom Bauvolumen und auch der Anzahl an Wohnungen je Gebäude in die vorhandene erhaltenswerte Bauungsstruktur einfügen. Gleichzeitig soll mit der Aufstellung des Bebauungsplans auf städtebaulich geeigneten Flächen, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen sowie in baulich vorgeprägten Blockinnenbereichen eine bauliche Weiterentwicklung und auch verträgliche Nachverdichtung des Bestandes insbesondere für den Wohnungsbau ermöglicht werden.

Zur Sicherung des Strukturerhalts und einer maßvollen Strukturentwicklung werden am strukturtypischen Bestand orientierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung getroffen sowie teilweise städtebauliche Erhaltungsbereiche festgesetzt.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen und Grünflächen entlang der Wandse und der Stellau dar. Die Bahnstrecke Hamburg-Lübeck wird als Schnellbahntrasse dargestellt. Die Berner Straße, die Bargtheider Straße und die Rahlstedter Straße werden als Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Im Bereich der Birrenkovenallee stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen für einen Bereich dar, der heute baulich genutzt wird. Der Bebauungsplan sieht hier die Festsetzung von Wohngebieten vor. Der Bebauungsplan ist in diesem Bereich dennoch aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar, da die Darstellungen im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf sind und es sich um nur geringfügige Abweichungen handelt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“, in Teilbereichen (zwischen Bargtheider Straße und Bahn) mit dem Zusatz „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Südlich der Berner Straße, östlich der Bargtheider Straße, nordöstlich Reetwischdamm werden das Milieu „Etagenwohnen“, an der Rahlstedter Straße, Ecke Schweriner Straße und zwischen B 75 und Heestweg „verdichteter Stadtraum“ dargestellt. Entlang der Wandse, des Neurahlstedter Grabens und entlang der Stellau werden die Niederungsbereiche als „Naturnahe Landschaft“ bzw. „Parkanlage“ und jeweils als „Auenentwicklungsbereich“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen sind beidseits der Bargtheider Straße „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und für die Wandseniederung „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt.

Die Wandseniederung ist zudem Teil einer Landschaftsachse. Die Boytinstraße ist Teil einer „Grünen Wegeverbindung“.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt südlich der Bahngleise die „Verbindung von Biotoptypen der mageren Böschungen und Säume entlang von Verkehrswegen und Trassen“ und nördlich der Bahngleise zwischen Oldenfelder Straße und Birrenkovenallee die „Verbindung von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest“ dar.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms inklusive der Karte Arten- und Biotopschutz ist nicht erforderlich.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), der im Plangebiet überwiegend Wohngebiete mit zweigeschossiger offener Bauweise (W2o) und in den Randbereichen mit eingeschossiger offener Bauweise (W1o) festsetzt. Im Bereich des Heestweges werden auch Mischgebiete mit zweigeschossiger offener Bauweise (M2o) und Geschäftsgebiet mit zweigeschossiger geschlossener Bauweise (G2g) festgesetzt. Im Bereich der Gewässer Wandse und Stellau und nördlich der Straße Wehlbrook und östlich des Stellautiegs werden Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen als Außengebiete festgesetzt. Die Bahnstrecke ist als Verkehrsfläche festgesetzt.

Denkmalschutz

Folgende Ensembles sind gemäß Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen.

- Wehlbrook 14: Das Wohnhaus des ehemaligen Kreisbaurates W. Brake wurde von ihm 1926 im Stil des Neuen Bauens nach eigenen Plänen als Arbeits- und Wohnstätte errichtet. Die zugehörige Gartenanlage unterliegt ebenfalls dem Denkmalschutz. Dementsprechend wird die Gesamtanlage als Ensemble im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Oldenfelder Straße 23: Das Ensemble der Kirche Mariä Himmelfahrt samt Glockenturm, der Freifläche, Einfriedungsmauer und dem ehemaligen Landhaus (heute Pfarrhaus) ist als Denkmal in die Denkmalliste eingetragen. Dementsprechend wird die Gesamtanlage als Ensemble im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Remstedtstraße 4, 6, 8, 10: Die vier villenähnlichen, verputzten Einfamilienhäuser befinden sich auf tiefen Gartengrundstücken. Von unterschiedlichen Bauherrn und Architekten realisiert, bilden die zeittypischen Wohnhäuser einen bis heute gut erhaltenen variationsreichen Ensemblebestand, der den Ausbau Rahlstedts nach der verkehrsmäßigen Erschließung durch die Lübeck-Büchener Eisenbahn (1893) von einem Konglomerat mehrerer Dorfgemeinden zum Wohnort der in den großstädtischen Bereichen arbeitenden Mittelschicht dokumentiert.

Folgende Einzelanlagen und Objekte sind gemäß Denkmalschutzgesetz als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen.

- Birrenkovenallee o.Nr. Bahnbrücke von 1863/64
- Martinskirche mit Umgebung

- Wohnhaus Wehlbrook 12
- Kriegerdenkmal Remstedtstraße

Gemäß § 9 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz haben die Verfügungsberechtigten alle geplanten baulichen Eingriffe bzw. Veränderungen im Sinne der § 8 und 9 Denkmalschutzgesetz an erkannten Denkmälern spätestens vier Wochen vor Veränderungsbeginn gegenüber der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Archäologische Vorbehaltsflächen

Im Plangebiet sind mehrere vor- und frühgeschichtliche Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung bekannt, die denkmalwürdig sind. Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung, durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) – Stiftung Helms Museum- Museumsplatz 2 in 21073 Hamburg, einzuholen.

Altlastenverdächtige Flächen

Laut dem Fachinformationssystem Altlasten (FIS) ist im Plangebiet eine „Altlastverdächtige Fläche“ mit ehemaligem Grundwasserschaden mit den FIS-Nr. 7642-107/00 und 7642-G001 registriert. Dabei handelt es sich um eine noch in Betrieb befindliche Tankstelle an der Bargtheider Straße 100. Der ehemalige Grundwasserschaden steht im Zusammenhang mit einem Schadensfall und gilt als saniert. Handlungsbedarf wird nur ausgelöst, wenn die Tankstelle außer Betrieb geht und das Grundstück einer sensibleren Nutzung (Wohnen, Kinderspiel) zugeführt werden sollte.

Kampfmittelverdacht

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen von dem jeweiligen Antragsteller beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

Besonders geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebiets befinden sich mehrere gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 03159, 3193) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) zuletzt geändert am 2. Dezember 2013 (HmbGVBl. 2012 S. 484). Dazu gehören der Gewässerlauf der Wandse, der das Plangebiet vom Delingsdorfer Weg nach Süden bis an die Plangebietsgrenze im Bereich der Bahnstrecke durchfließt sowie mehrere Teichbiotope, die nahe der Wandse in deren Überschwemmungsgebiet liegen. Südlich des Delingsdorfer Weges, östlich der Wandse befindet sich eine artenreiche Weide, die durch Pferdehaltung intensiv genutzt wird. Die gesetzlich geschützten Biotope werden nachrichtlich übernommen.

Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets (Grundstücke nördlich Wehlbrook und östlich Stellaustieg) liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemar-

kungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 26. Juli 2011 (HmbGVBl. S. 372).

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes werden nachrichtlich übernommen. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

Überschwemmungsgebiet

Das Überschwemmungsgebiet der Wandse schließt sowohl die städtischen Flächen der Wandse-Niederung, Teilflächen der Straßen Delingsdorfer Weg und Birrenkovenallee als auch direkt bis an die Wandse reichende Privatgrundstücke am Delingsdorfer Weg, an der Birrenkovenallee, Oldenfelder Straße sowie an der Parchimer Straße teilweise mit ein. Im hochwassergefährdeten Bereich der Wandse (Überschwemmungsgebiet) gelten die „Besonderen Schutzbestimmungen für festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ des § 78 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3180), in Verbindung mit der „Verordnung über das Überschwemmungsgebiet der Wandse zwischen der Landesgrenze und der Maxstraße“ in der Fassung vom 19. August 1986 (HmbGVBl. S. 269), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376). Untersagt ist u. a. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen, die Errichtung von Mauern, Wällen, Zäunen, das Lagern von Stoffen und das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche. Ausnahmegenehmigungen durch die Wasserbehörde können nur unter den im Gesetz genannten Voraussetzungen erteilt werden.

Die Grenzen des Überschwemmungsgebiets werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie

An der Wandse, Stellau und dem Neurahlstedter Graben sind das ökologische Potenzial und der chemische Zustand nach den Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie zu verbessern. Damit einher geht ein Verschlechterungsverbot für die Komponenten der Gewässerqualität (§ 6 WHG). Die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Fische und Kleinlebewesen sowie zur Erhöhung der Vielfalt an Gewässerstrukturen erfolgt in eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren beziehungsweise im Rahmen der Gewässerunterhaltung. Daraus können sich Veränderungen in der Gestalt der Gewässer ergeben.

Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von besonders oder streng geschützten Arten, insbesondere Vögel, Fledermäuse und Amphibien zu rechnen. Der Lebensraum dieser Arten wird durch den Bebauungsplan jedoch nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Daher sind aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu erwarten. Das Plangebiet wird bereits seit langem intensiv genutzt und lässt daher keine Lebensraumpotenziale erwarten, die nicht ggf. im Zuge der Baugenehmigung durch zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen ersetzt werden könnten. Daher und weil ein Baurecht in den überwiegenden Fällen für die im Plangebiet liegenden Grundstücke bereits gegeben ist, wurden keine speziellen Untersuchungen für den Artenschutz beauftragt.

Bei der Realisierung von Vorhaben müssen vom jeweiligen Vorhabenträger die artenschutzrechtlichen Bestimmungen nach § 44 Absatz 1 BNatSchG hinreichend berücksichtigt werden. Hierzu ist ggf. der besonders und streng geschützte Artenbestand

frühzeitig gutachterlich zu ermitteln, um erforderliche, zeitlich vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzulegen und umzusetzen. Das rechtzeitige Ausführen vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sichert den Erhaltungszustand bundesrechtlich geschützter Arten und macht eine etwaige Ausnahme nach § 45 bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG entbehrlich.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Strukturuntersuchung des Stadtteils Rahlstedt

Die städtebauliche Untersuchung vom Oktober 2010 bezieht sich auf insgesamt 17 Bereiche in Rahlstedt, für die der Baustufenplan von 1955 gilt und insbesondere eine Zweigeschossigkeit (entweder Mischgebiet M oder Wohngebiet W) festsetzt. Ziel dieser Untersuchung war die Erfassung und Analyse der Bestandsbebauung. Insbesondere wurde ermittelt, inwieweit noch ein zusammenhängender Einfamilienhauscharakter besteht, bzw. sich die Gefahr einer strukturuntypischen Überformung durch Mehrfamilienhäuser andeutet. Des Weiteren wurden die Baugebiete unter dem Aspekt einer möglichen rückwärtigen Bebauung betrachtet und beurteilt, ob eine solche Bebauung mit dem Ziel der Erhaltung typischer Siedlungsstrukturen vereinbar ist. Auf dieser Grundlage sind die zu sichernden Bauungsstrukturen, Vorschläge zur Abgrenzung von Erhaltungsbereichen gemäß § 172 BauGB und ein mögliches Weiterentwicklungspotenzial im Ortsteil herausgearbeitet worden.

Im Ergebnis wurden von den 17 untersuchten Bereichen im Stadtteil fünf mit einem hohen Handlungsbedarf, sechs Bereiche mit einem nachrangigen Handlungsbedarf und weitere sechs Bereiche ohne Handlungsbedarf ermittelt. Für die fünf Gebiete mit hohem Handlungsbedarf wurde dieser Bebauungsplan aufgestellt.

Lärmtechnische Untersuchung

In der lärmtechnischen Untersuchung vom Januar 2012 wurden alle für das Plangebiet relevanten Lärmarten, insbesondere Verkehrs- (Straße und Schiene) und Gewerbelärm untersucht. Auf die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wird durch entsprechende Festsetzungen (siehe Ziffer 5.7.1) reagiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden.

Gutachten zur Qualifizierung des Wandsegrünzuges

Das landschaftsplanerische und städtebauliche Gutachten wurde erarbeitet, um die Freiraumqualitäten des Grünzugs zu erkennen, langfristig sichern und weiterentwickeln zu können. Das Gutachten aus dem Jahr 2010 sieht im Plangebiet entlang der Wandse nördlich der Bahnunterführung bis Birrenkovenallee 23 als langfristige Option gewässerbegleitend eine Wegeverbindung für die Wandsetal-Route vor, um das Gewässer auch in diesem Bereich erlebbar zu machen. Der weitere Verlauf Richtung Norden soll bis zum Delingsdorfer Weg über die Birrenkovenallee geführt werden. Entlang des Gewässerverlaufs ist ferner das Freihalten eines 10 m breiten Streifens jeweils zur Bebauung hin dargestellt. Für die öffentliche Parkanlage südlich des Gymnasiums Oldenfelde sowie die Flächen südlich Delingsdorfer Weg, westlich der Bahntrasse wird Biotopsicherung und -entwicklung vorgesehen. In diesem Bereich wird als Entwicklungsziel „Erhaltung des naturnahen Wandsetalraums und seiner Kulturlandschaftselemente“ beschrieben sowie für Freizeit und Erholung ein Hundespielplatz vorgeschlagen.

Freiraumverbundsystem „Grünes Netz Hamburg“

In dem Fachplan Freiraumverbundsystem „Grünes Netz Hamburg“ ist der Bereich der Wandse-Niederung als „Freifläche/naturnahe Landschaft, Wald, landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ und als südlicher Randbereich des städtischen Naherholungsgebiets „Höltigbaum/Stellmoorer Tunneltal“ dargestellt. Der Verlauf der Stellau wird als „Parkanlage“ dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Der heutige Stadtteil Rahlstedt hat sich aus den ehemaligen Stormarner Gemeinden Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt, Meiendorf und Oldenfelde entwickelt. Bis in die zweite Hälfte des 19. Jahrhunderts war der am nordöstlichen Rand Hamburgs gelegene, heutige Stadtteil Rahlstedt ein ländlich geprägter Bereich mit Heideflächen, Mooren und Wäldern und mehreren Dorfgemeinden, die 1927 zur Großgemeinde Rahlstedt zusammengeschlossen wurden und 1937/38 im Rahmen des Groß-Hamburg-Gesetzes hamburgisch wurden. Die konglomerathafte Entwicklung spiegelt sich noch heute in der städtebaulichen Struktur, in der einige historische Dorfkern er erkennbar geblieben sind. Entscheidende Impulse der stadsgeschichtlichen Entwicklung setzte der Anschluss Rahlstedts an die Lübeck-Büchener Eisenbahn (1893 wurde der Altrahlstedter Bahnhof eingeweiht), der das Areal für die zunehmende, aus der Enge der innerstädtischen Bereiche in das Umland drängende Bevölkerung besonders attraktiv machte.

Die abgelegeneren, doch verkehrstechnisch angebundenen Gebiete in landschaftlich reizvoller Lage erfreuten sich besonderer Beliebtheit bei zumindest zum Mittelstand gehörigen Bürgern, deren Bedürfnissen wie andernorts vor allem Bauern durch den Verkauf von Land entgegen kamen. Um die Jahrhundertwende begannen sich insbesondere Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt und Oldenfelde zu Villenvororten für begüterte Hamburger zu wandeln. Diese Orte entwickelten sich auch zu beliebten Ausflugszielen mit zahlreichen Gasthöfen. Die Bautätigkeit in den durch eine moderne Infrastruktur erschlossenen Gemeinden (Postagenturen, Schulen, Elektrizitätswerk, Ladengeschäfte) konzentrierte sich zunächst auf das Quartier um den Altrahlstedter Bahnhof und erstreckte sich von hier aus über die Oldenfelder Straße in die Nebenstraßen Amtsstraße, Buchwaldstraße, Parchimer Straße und Remstedtstraße. Der überwiegende Teil dieser Bebauung bestand aus villenähnlichen Einfamilienhäusern auf großzügigen Gartengrundstücken, deren größter Teil hinter den Häusern lag und heute teilweise nach Parzellierungen bebaut ist. Gestalterisch präsentieren sich die landhausartigen Gebäude in den zeitgenössisch bevorzugten Formen der Renaissance, später des Jugendstils, die auch die Wohnhäuser der Zeit um 1900 in den Stadterweiterungsgebieten prägen.

Die Bebauung aus der Zeit von etwa 1890 bis zum Beginn des Ersten Weltkrieges wurde in den 1920er bis 1930er Jahren ergänzt. Auch diese baulichen Zeugnisse ergänzen die Bebauung der Gründerzeit und prägen insgesamt große Teile des Plangebiets.

Insgesamt ist das Plangebiet überwiegend durch eine kleinteilige ein- bis zweigeschossige Einzelhausbebauung mit zum Teil villenartigem Charakter auf großen Grundstücken geprägt. Die städtebauliche Struktur lässt sich in weiten Teilen als durchgängige, straßenparallele Randbebauung bezeichnen. In Teilbereichen ist eine rückwärtige Bebauung vorhanden. Die Quartiere sind überwiegend geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise. Vereinzelt gibt es Doppelhäuser, entlang der Hauptverkehrsstraßen und in einzelnen abgegrenzten Gebieten ist Geschosswohnungsbau anzutreffen. Entlang der Bargtheider Straße und

Rahlstedter Straße befinden sich in einzelnen Abschnitten Einzelhandelsgeschäfte, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und Gaststätten.

Das Gebiet ist überwiegend landschaftlich geprägt durch Gartengrundstücke mit teilweise altem Großbaumbestand. Insbesondere zeichnen sich die das Plangebiet durchziehende Fließgewässer der Wandse, der Stellau und des Neurahlstedter Grabens mit ihren teilweise auwaldartigen Strukturen im Landschaftsbild ab.

Die Topographie des Geländes im Plangebiet weist keine wesentlichen Höhendifferenzen auf. Die Wandse durchfließt leicht mäandrierend das Plangebiet von Norden nach Süden, die Stellau und der Neurahlstedter Graben fließen nahezu gradlinig von Osten nach Westen. Die Vegetation des Plangebiets, insbesondere die Großbäume, hat sich an den anstehenden Wasserhaushalt angepasst.

Der Wandse-Grünzug ist eine der bedeutendsten Landschaftsachsen für den Bezirk Wandsbek und Bestandteil des regionalen Biotop- und Freiraumverbundsystems. Der gesamte Gewässerverlauf der Wandse und die angrenzenden Teiche stehen unter Biotopschutz.

Innerhalb des Plangebietes gibt es im Grünzug der Wandse keinen für die Öffentlichkeit nutzbaren Weg.

Im Plangebiet befinden sich diverse Netzstationen der Vattenfall Europe Distribution GmbH, die für die Stromversorgung des Gebiets weiterhin erforderlich bleiben. In den Straßen Parchimer Weg, Warnemünder Weg und Eichberg befindet sich ein 110-KV Hochspannungserdkabel.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2a Absatz 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planrecht bereits eine intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Rahlstedt 127 verfolgt insbesondere die Zielsetzung die vorhandenen Strukturen, insbesondere das gartenbezogene Wohnen in einer teilweise erhaltenen gründerzeitlichen Bebauung vor einer Überformung mit unmaßstäblich großen Gebäuden zu schützen. Auf unbebauten Wohnbauflächen wird in der Regel nur dann eine Bebauung ermöglicht, wenn diese bereits angrenzend durch eine bauliche Nutzung geprägt sind. Insgesamt kommt es durch die Festsetzung einer maximal überbaubaren Grundfläche für Gebäude je Baugrundstück zu einer deutlichen Verringerung der möglichen Bodenversiegelung gegenüber dem bisher geltenden Planrecht des Baustufenplans. Eine Verdichtung der Bebauung ist im Wesentlichen nur im Bereich der Hauptverkehrsstraßen vorgesehen, um hier eine angemessene Ausnutzung der

Grundstücke zu erreichen. Vorhandene öffentliche Grünflächen werden gesichert. Die Randbereiche der Gewässer werden zukünftig überwiegend als private Grünflächen festgesetzt. Südlich Delingsdorfer Weg/östlich der Wandse sowie südlich der Stellau zwischen Rahlstedter Straße und Eilersweg werden Parkanlagen (FHH) festgesetzt. Weitere Ziele und Inhalte der Planung sind in Ziffer 2 näher beschrieben.

Die detaillierte Darstellung der Ziele des Bebauungsplans enthält Kapitel 2. Die getroffenen Festsetzungen sind in Kapitel 5 begründet.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)

Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen), die zu einer erheblichen baulichen Verdichtung des Plangebiets führen würden, wurden nicht untersucht, da sie zu einer Gefährdung des Planungsziels des Strukturerhalts führen würden.

Ein Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde das Beibehalten des vorhandenen Planungsrechts bedeuten. Hierdurch würde es langfristig zu einem erheblich größeren Verlust von Freiflächen und einer erheblichen Überformung schützenswerter städtebaulicher Strukturen kommen können, als bei Umsetzung der mit dem Bebauungsplan verfolgten Planung.

Standort und Untersuchungsraum

Der Bebauungsplan umfasst mit etwa 1,2 Quadratkilometer große Teile von Oldenfelde, Alt- und Neurahlstedt. Da von dem Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf die Umwelt erwartet werden, wird auf eine Erweiterung des Untersuchungsraums verzichtet. Weitere allgemeine Angaben zum Bestand innerhalb des Plangeltungsbezugs sind in Ziffer 3.4 dargelegt.

Fachgutachten

Zur Untersuchung der Lärmbelastung im Plangebiet, insbesondere durch Verkehr und angrenzende Gewerbegebiete, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Zur Vorbereitung des Bebauungsplans und um schützenswerte Gebäudeensembles zu ermitteln, wurde eine Strukturuntersuchung für Rahlstedt durchgeführt (siehe 3.3).

Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren

Bei der Zusammenstellung der Angaben und der Beschreibung von technischen Verfahren sind keine besonderen Schwierigkeiten aufgetreten.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander

Für die gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu betrachtenden Belange des Umweltschutzes (Schutzgüter-Katalog) erfolgt nachfolgend jeweils eine Beschreibung der Ermittlung und Bewertung des gegenwärtigen Umweltzustands.

4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgut Luft/Lufthygiene

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Das Wohnumfeld ist im Wesentlichen geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit Wohngebäuden auf großen, in der Regel intensiv begrünten Gartengrundstücken. In Teilbereichen des Plangebiets sind auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau vorhanden. Die stark durchgrün-ten privaten Gartenflächen der Bebauung dienen der Naherholung der Bewohner. Eine gewisse Erholungsfunktion hat auch die Parkanlage an der Birrenkovenallee. Die Erho-lungsfunktion der deutlich größeren festgesetzten Parkanlage südlich des Delings-dorfer Weges ist für die Öffentlichkeit zur Zeit nicht gegeben, da die Fläche nicht öffent-lich zugänglich ist. Entlang der Wandse und der Stellau fehlen zum Teil begleitende Wegeverbindungen, die eine gewässernahe Erholung ermöglichen.

Der große Durchgrünungsanteil bestimmt die lufthygienischen Bedingungen im Plan-gebiet. Durch den die Gartengrundstücke prägenden umfangreichem Baumbestand könne Stäube in der Luft teilweise gebunden werden. Dennoch besteht eine gewisse Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen. Luftbelastende Industrie- und Gewerbebetriebe sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Durch die erfolgte Umstellung des Bahnbetriebes auf der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck von Dieselantrieb auf Oberleitungsbetrieb ist die Luftbelastung durch den Bahnbetrieb im Plangebiet erheblich gesunken.

Die Lärmbelastung im Plangebiet geht im Wesentlichen vom Schienen- und Straßen-verkehr aus. Dies sind die Bahnstrecke Hamburg – Lübeck und die an den Bebau-ungsplan angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Berner Straße, Bargtheider Straße und Rahlstedter Straße, für die die bestehenden Bebauungspläne in Kraft bleiben. Weitere Lärmbelastungen bestehen aus den an das Plangebiet angrenzenden Gewer-begebieten am Heestweg und am Güstrower Weg sowie durch das angrenzende Parkhaus des Rahlstedt-Centers. Störende Lichtquellen bestehen im Bereich der Stra-ßen.

An den zur Straße orientierten Gebäudefassaden der straßennahen Bebauung an der Bargtheider Straße und der Rahlstedter Straße werden tags Beurteilungspegel von über 70 dB(A) und nachts Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) erreicht. An den lärmzugewandten Seiten werden demnach Belastungen erreicht, die als gesundheits-gefährdend anzusehen sind.

An den der Bahnstrecke zugewandten Gebäudefassaden der im näheren Umfeld der Gleisstrecke liegenden Wohnhäuser sind Beurteilungspegel von mehr als 60 dB(A) nachts zu erwarten. Die hier zu erwartenden Belastungen sind ebenfalls als gesund-heitsgefährdend einzustufen.

Für fast alle Wohnhäuser in den Allgemeinen Wohngebieten an den beiden Straßen und der Bahnstrecke existieren keine Fassaden, an denen der nächtliche Immissions-grenzwert gemäß 16. BImSchV von 49 dB(A) eingehalten wird.

Für die sonstigen Wohngebäude innerhalb des Plangebietes existiert in der Regel min-destens eine Gebäudefassade, an welcher der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) eingehalten wird.

In Bezug auf Gewerbelärm werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm fast im ge-samten Plangebiet in der Tages- und Nachtzeit eingehalten bzw. unterschritten. Ledig-

lich in den folgenden zwei Bereichen wurden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm ermittelt:

- In der Nachbarschaft der Esso-Tankstelle in der Rahlstedter Straße 211-213 betragen die Überschreitungen des Immissionsrichtwertes gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) tags bis zu 4 dB(A). Ein Nachtbetrieb der Esso-Tankstelle findet nicht statt.
- An den Wohnhäusern in der Nachbarschaft der Aral-Tankstelle in der Bargteheider Straße 100 ergeben sich für die Nachtzeit (22.00 bis 06.00 Uhr) Überschreitungen der Immissionsrichtwerte um bis zu 6 dB(A). In der Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) wird der Immissionsrichtwert eingehalten.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein städtebaulich erhaltenswertes, hochwertiges Wohnquartier in Hamburg gesichert und durch eine moderate Nachverdichtung für weitere Einwohner erschlossen. Entsprechende Festsetzungen zu Art und Maß der Nutzung, Überbaubarkeit und Bauweise verhindern zukünftig eine negative Überformung dieses beliebten Hamburger Wohnstandortes. Von dieser Entwicklung wirken sich keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit aus. Die Teilfunktion Erholung wird durch zahlreiche festgesetzte Grünflächen und einen von Bebauung freizuhaltenden Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken gesichert. Die Erlebbarkeit der Stellau soll durch einen begleitenden Weg innerhalb einer öffentlichen Grünfläche für einen größeren Teil der Bevölkerung erhöht werden.

Da eine Verlegung der Verkehrswege oder aktive Schallschutzmaßnahmen an den Straßen im vorliegenden Fall ausscheiden, wird der Schallschutz für die oben genannten Wohnnutzungen entsprechend der ermittelten Lärmbelastung durch Festsetzungen zum baulichen Schallschutz oder zur Grundrissgestaltung erreicht. Teilweise sind wegen der hohen Geräuschbelastungen zur Tageszeit auch Festsetzungen zum Schutz der Außenbereiche erforderlich.

Gemäß Baunutzungsverordnung sind die Tankstellen an den beiden Standorten zulässig. Laut den Betriebsgenehmigungen der Tankstellen haben die Betreiber sicherzustellen, dass die jeweils heranzuziehenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm an den benachbarten Wohnhäusern eingehalten werden. Dem Bezirksamt liegen derzeit keine Beschwerden wegen Lärmbelästigung durch die Tankstellenbetriebe vor. Für die bestehenden Situationen ist daher ein konfliktfreier Weiterbetrieb möglich.

Durch die Planung wird es gegenüber dem Bestand keine erheblich höhere Belastung der Luft durch den Verkehr geben. Vielmehr werden in den Wohngebieten aufgrund der vorwiegend bestandssichernden Festsetzungen die Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem Planrechts des Baustufenplans auf bisherigem Niveau gesichert. Trotzdem ist durch weiter bestehende Baumöglichkeiten von einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrsaufkommens gegenüber der bestehenden Situation auszugehen. Davon sind jedoch keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft zu erwarten.

Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzgutes Luft ist längerfristig durch das Installieren moderner Heizungsanlagen sowie Neubau und Sanierung der Altgebäude zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass es auch bei einer begrenzten Erweiterung des Wohnungsbestandes aufgrund des neuen Planrechts perspektivisch zu einer Verringerung des Schadstoffeintrags durch Heizungsanlagen im Plangebiet kommen wird.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat aufgrund seines hohen Flächenanteils an Gärten mit ausgeprägtem Baumbestand sowie durch die unversiegelten vegetationsreichen Flächen im Bereich der Gewässer im Vergleich zu dem verdichteten und eher vegetationsarmen Zentrumsbereich von Rahlstedt, ein ausgeglichenes Lokalklima.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auch bei einer Umsetzung des durch die Planung ermöglichten Wohnungsbaus bleiben großzügige Freiflächen in den Privatgärten mit ihrer klimaausgleichenden Wirkung erhalten. Die Gewässergrünzüge werden durch die Festsetzungen als private Grünflächen und Parkanlagen gesichert und können auch künftig ihren Beitrag zum Klimaausgleich sowie zum Kaltlufttransport in höher verdichtete Siedlungsräume wie z.B. das Ortszentrum von Rahlstedt leisten. Gegenüber dem geltenden Planungsrecht (Nullvariante) wird die Flächenversiegelung durch eine mögliche Bebauung deutlich geringer ausfallen.

Durch die getroffenen Festsetzungen wird das Plangebiet nur maßvoll bei einem geringen Flächenverbrauch gegenüber dem heutigen Bestand verdichtet. Die großzügigen klimawirksamen Grünflächen und der Baumbestand bleiben weitgehend erhalten. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Klimas durch die moderate Nachverdichtung ist nicht zu rechnen.

4.2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung der Planung mit Eingriffsbewertung

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Bereich erhöhter Grundwasserempfindlichkeit. Es zeichnet sich durch einen hohen Anteil großer Privatgärten und durch die Gewässerachsen von Wandse, Stellau und Neurahlstedter Gräben mit ihren angrenzenden Freiflächen aus.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Festsetzung der an die Gewässer angrenzenden Freiflächen als private Grünflächen bzw. Parkanlagen der Freien und Hansestadt Hamburg, werden diese Bereiche planungsrechtlich vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Bebauung geschützt. Die grundstücksbezogenen Freiflächen im Plangebiet bleiben weitgehend erhalten. Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen im Plangebiet und der am Bestand orientierten Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

4.2.4 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist überwiegend geprägt durch Einzelhäuser auf relativ großen Gartengrundstücken und Siedlungsbau mit Mehrfamilienhäusern mit großen Freiflächen und einer entsprechend relativ geringen Bodenversiegelung. Auf einzelnen Grundstücken, insbesondere an den Hauptverkehrsstraßen, ist eine deutlich höhere Bodenversiegelung unter Ausschöpfung des Planrechts des Baustufenplans Rahlstedt zu beobachten. Die Grünachsen entlang der Gewässer sind nicht von Versiegelung betroffen. Im Zusammenhang mit der Versiegelung durch die Straßen ergibt sich für das Plangebiet ein mäßiger Versiegelungsgrad.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden im Bereich der Gartengrundstücke in der Regel nur geringfügige Erweiterungen gegenüber dem Bestand ermöglicht. Gegenüber dem geltenden Planrecht kommt es hier zu einer teilweise erheblichen Verringerung der zukünftig überbaubaren und durch Nebenanlagen versiegelbaren Flächen. Im Bereich des Siedlungsbaus und an den Hauptverkehrsstraßen wird durch den Bebauungsplan eine gleichbleibende oder höhere Bodenversiegelung gegenüber dem geltenden Planrecht des Baustufenplans ermöglicht. Hierdurch soll in diesen gut erschlossenen Bereichen durch Nachverdichtung eine höhere bauliche Dichte ermöglicht werden, um eine Inanspruchnahme von wertvolleren Böden z.B. in Außenbereichen zu vermeiden. Durch den gem. § 2 Nummer 12 der Verordnung festgesetzten Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen ist gesichert, dass die Bodenfunktionen dieser Bereiche großflächig erhalten bleiben. Aufgrund der Festsetzungen, insbesondere auch § 2 Nummer 6 Satz 1 der Verordnung, wonach Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, bewirkt der Bebauungsplan Rahlstedt 127 insgesamt eine Verringerung der möglichen Inanspruchnahme des Bodens gegenüber dem Baustufenplan und somit kommt es zu einer Verbesserung der planungsrechtlichen Situation für das Schutzgut Boden. Durch die maßvolle weitere Inanspruchnahme von Boden gegenüber dem heutigen Bestand sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet ist strukturell geprägt durch große Gartengrundstücke mit umfangreichem Baum- und Strauchbestand. Die Fließgewässer Wandse, Stellau und Neurahlstedter Graben werden von gewässerbegleitenden struktureichen Vegetationsbeständen eingefasst.

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von besonders und streng geschützten Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Vögel und einige Amphibienarten) zu rechnen. Die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Absatz 1 BNatSchG) gelten unmittelbar und liegen außerhalb der Regelkompetenz dieses Bebauungsplans.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Grundsätzlich sind die städtebaulichen Zielvorstellungen von Strukturerehalt und Strukturentwicklung mit dem Erhalt und ggf. der langfristigen Erneuerung des prägenden Baumbestandes im Plangebiet kompatibel. Auf eine flächendeckende Erfassung und Bewertung des Baumbestandes konnte daher – auch aufgrund der Großflächigkeit des Gebietes – verzichtet werden. In Einzelfällen wurden die Baugrenzen an herausragende Einzelbäume oder Baumreihen angepasst, um in diesen Fällen Konflikte zu minimieren (s. Kapitel 5.2.4 Seite 37). Der Bebauungsplan ist jedoch nicht geeignet, jegliche Konflikte zwischen Baumschutz auf der einen und Bautätigkeit auf der anderen Seite zu vermeiden. In diesen Fällen wird die Frage des Baumschutzes im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach der Baumschutzverordnung geregelt.

Der Lebensraum der besonders streng geschützten Arten wird durch den Strukturerehalt und die Strukturentwicklung nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Planverwirklichung stehen damit keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften sind jedoch bei jedem baulichen Vorhaben, aber auch bei der Fällung von Großbäumen zu beach-

ten. Ggf. werden Ausnahmen nach § 45 oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich. Zuständig hierfür ist die oberste Naturschutzbehörde (Amt für Natur- und Ressourcenschutz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt).

4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Das Stadtbild des Plangebiets wird zum großen Teil geprägt durch eine erhaltenswerte villenähnliche Einzelhausbebauung vom Ende des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts auf großen Gartengrundstücken. Diese Struktur wird teilweise überformt durch Geschosswohnungsbau, der zur Deckung der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg begonnen wurde und in einer weiteren Entwicklungsphase nach der Flutkatastrophe 1962 fortgeführt wurde. Aufgrund des Planungsrechts des Baustufenplans ist heute eine Entwicklung zu beobachten, dass die vorherrschende villenähnliche Einzelhausbebauung durch maßstabsprengende Mehrfamilienhäuser ersetzt wird. Das Stadt- und Landschaftsbild wird geprägt durch die großen zusammenhängenden Gartengrundstücke mit ihrem zum Teil alten Gehölz- und Großbaumbestand, sowie durch die Grünzüge der Fließgewässer Wandse, Stellau und Neurahlstedter Graben, die mit ihren vielfältigen, gewässerbegleitenden Vegetationsbeständen das Landschaftsbild bereichern.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan sichert durch Erhaltungsbereiche und die überwiegende Festsetzung einer absoluten überbaubaren Grundfläche das schützenswerte Stadtbild. Zukünftig werden das Stadtbild störende Bauten mit zu großen Kubaturen weitgehend ausgeschlossen. Durch diese Festsetzungen werden ebenfalls die das Landschaftsbild prägenden großen Gartenbereiche mit ihrem Gehölz- und Baumbestand gesichert. Die an die Gewässer angrenzenden Bereiche werden durch die Ausweisung als private Grünflächen mit dem Ausschluss von Nebenanlagen bzw. als Parkanlagen (FHH) vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Bebauung und damit negativen Veränderung ihres Landschaftsbildes geschützt. Gegenüber dem noch geltenden Planrecht können durch das neue Planrecht des Bebauungsplans das Stadtbild störende Baumaßnahmen abgewendet werden. Die Planung wirkt sich daher positiv auf die Schutzgüter Landschaft und Stadtbild aus.

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen bebaute Ortsteile von Rahlstedt, Alt-Rahlstedt und Oldenfelde. Als Sachgüter sind alle im Plangebiet befindlichen Gebäude und Anlagen zu betrachten. Kulturgüter sind das unter Denkmalschutz stehende Gebäude Wehlbrook 14 mit Gartenanlage, sowie das aus Wohnhäusern bestehende Gebäudeensemble Remstedtstraße 4, 6, 8 und 10 mit Gartenanlagen. Denkmäler im Plangebiet sind das Wohnhaus Wehlbrook 12, die Marienkirche und Martinskirche, die ehemalige Untermervilla Oldenfelder Straße 23 sowie das Kriegerdenkmal in der Remstedtstraße. Weitere größere zusammenhängende aus erhaltenswerten Wohnhäusern bestehende Gebäudeensembles wurden in der städtebaulichen Untersuchung zum Stadtteil Rahlstedt erkannt und sollen gemäß § 172 BauGB als Erhaltungsbereiche gesichert werden. Außerdem befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungs-

plans mehrere vor- und frühgeschichtliche Fundstellen unterschiedlicher Zeitstellung, die denkmalwürdig sind.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Gebäude im Plangebiet werden entsprechend ihrer Nutzungsart planungsrechtlich in Wohn- oder Mischgebieten gesichert. Das Gebäude Weesenbergallee 16 ist hiervon ausgenommen und genießt lediglich Bestandsschutz, da diese Fläche auf Grund ihrer Nähe zu einem Gewässer im Bereich der Stellau als private Grünfläche festgesetzt ist. Auf dem Grundstück Weesenbergallee 16 ist in einem anderen unbebauten Bereich eine Baufläche festgesetzt worden, sodass dieses Grundstück auch nach Abgang des bestehenden Gebäudes weiter als Wohnbaugrundstück genutzt werden kann.

Erhaltenswerte historische Gebäudeensembles werden im Bebauungsplan durch Erhaltungsbereiche gemäß § 172 BauGB gesichert. Denkmäler werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen werden im Bebauungsplan als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

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

4.3 Überwachung (Monitoring)

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf Grund der durch die Planung ausgelösten sehr geringen Umweltbelastung nicht vorgesehen.

Eine Überwachung (Monitoring) der Schutzgüter erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-(Gewässer), Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erkannt werden.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch den Bebauungsplan Rahlstedt 127 kommt es gegenüber dem Bestand beim Schutzgut Boden durch die weiterhin mögliche moderate Nachverdichtung zu einer geringfügigen Beeinträchtigung. Gegenüber dem bisherigen Planrecht des Baustufenplans Rahlstedt kommt es jedoch zu einer Verringerung des planungsrechtlich möglichen Flächenverbrauchs im Plangebiet.

Bei den Schutzgütern Luft und Klima sind perspektivisch Verbesserungen zu erwarten, die jedoch nicht oder nicht ausschließlich durch den Bebauungsplan ausgelöst werden.

Bei den Schutzgütern Landschaft und Stadtbild, Sach- und Kulturgüter sowie Wasser kommt es aufgrund der strukturhaltenden Festsetzungen zu einer Verbesserung der Schutzgüter durch den Bebauungsplan.

Bei dem Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen durch den Bebauungsplan keine weiteren Beeinträchtigungen. Im Bereich der menschlichen Gesundheit wird es durch schallschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan längerfristig zu einer Verbesserung der Lärmbelastung in Wohngebäuden kommen.

Insgesamt trägt der Bebauungsplan zu einer Verbesserung der Umweltqualität im Plangebiet bei.

5 Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan sollen die vorhandenen, gewachsenen Bebauungsstrukturen, die überwiegend durch Einfamilienhäuser unterschiedlicher Bauepochen geprägt sind, in ihren städtebaulichen Grundprinzipien erhalten sowie behutsam weiterentwickelt werden. Es werden Festsetzungen getroffen, die sich in Art und Maß an dem vorhandenen Gebäudebestand mit entsprechend baulichen Entwicklungsmöglichkeiten orientieren. Erhaltenswerte städtebauliche Ensembles werden zusätzlich durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen gesichert.

Neben verträglichen Verdichtungsmöglichkeiten entlang der Hauptverkehrsstraßen werden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf geeigneten Flächen in einem gegenüber der umgebenden Bestandsbebauung verhältnismäßigen Maß geschaffen.

Generelle Zielsetzung des Bebauungsplans ist es somit, die vorhandenen, gewachsenen Strukturen in ihren Grundprinzipien zu erhalten und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung unter Würdigung des Bestandes zu ermöglichen.

5.1 Art der Nutzung, Baugebiete

5.1.1 Reine Wohngebiete

Der Bebauungsplan setzt für einen großen Teil reine Wohngebiete (WR) nach § 3 BauNVO fest. Hierbei handelt es sich um bestehende Wohngebiete, die sich durch eine besondere Wohnruhe auszeichnen und die nicht zusätzlich durch Nutzungen gemäß § 4 Absatz 1 und 2 BauNVO, die für ein Allgemeines Wohngebiet typisch wären, geprägt sind.

Durch diese Festsetzung sollen Wohngebiete, die besondere Anforderungen an die Wohnruhe erfüllen, gesichert werden. Derartige Wohnlagen sind in Hamburg nachgefragt und unverzichtbares Segment des gesamtstädtischen Wohnungsangebotes. Durch diese Festsetzung soll einer möglichen Abwanderung aus Hamburg entgegen gewirkt werden. Die Festsetzung ist vertretbar, da es sich bei dem Plangebiet in weiten Teilen um einen reinen Wohnstandort handelt und an anderer Stelle im Plangebiet durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete und Mischgebiete ausreichend Flächen insbesondere für kleinere Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen.

Der bisher im Plangebiet geltende Baustufenplan setzte im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Reinen Wohngebiete ebenfalls Wohngebiete fest. Lediglich die bebauten Grundstücke nördlich Wehlbrook und östlich Stellaustieg werden erstmals als Baugebiet festgesetzt.

„In den reinen Wohngebieten sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig.“
(§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung werden die gemäß § 3 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für soziale Zwecke zum Beispiel als allgemein zulässig Kindertagesstätten, Altentagesstätten, Frauenhäusern und Hospizen und sonstige Heime erklärt. Das öffentliche Interesse entsprechende soziale Anlagen wohnortnah angeboten zu bekommen, werden gegenüber dem Ruhebedürfnis der angrenzenden Wohnbebauung Vorrang eingeräumt. Mögliche Störungen der Wohnruhe können durch Zubring- und Abholvorgänge bei Tageseinrichtungen, oder Personal und Besucher verursacht werden. Ein insbesondere von Kindertagesstätten ausgehender Kinderlärm

ist als sozialadäquat zu akzeptieren. Hinzu kommt, dass gemäß aktueller Rechtslage Geräuscheinwirkungen durch Kindertageseinrichtungen o.ä. im Regelfall nicht als schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG anzusehen sind.

Die allgemeine Zweckbestimmung des Reinen Wohngebiets bleibt auch durch das allgemein als zulässig Erklären von sozialen Einrichtung gewahrt, für bereits im Plangebiet vorhandene soziale Anlagen wird in der Regel die Festsetzung eine Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO gewählt.

5.1.2 Allgemeine Wohngebiete

Die Bereiche, die bereits im Bestand neben dem Wohnen durch weitere Nutzungen ergänzt werden, ohne dass diese nach Anzahl, Größe und Auswirkungen die Prägung als Wohngebiet in Frage stellen, werden als allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

So soll neben der Sicherung der Wohnnutzung die Ausübung dieser Nutzungen im Sinne des Strukturerhalts auch weiterhin durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Es handelt sich bei den das Wohnen ergänzenden Nutzungen im Wesentlichen um der Versorgung des Gebiets dienende Läden, um Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke, die gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO in einem solchen Baugebiet grundsätzlich zulässig sind. Außerdem sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO in solchen Gebieten als Ausnahme zulässig.

Die hier als allgemeine Wohngebiete festgesetzten Bereiche umfassen insbesondere auch die bestehenden Einrichtungen zur Kinderbetreuung, soziale und gesundheitliche Pflege- sowie kirchliche Einrichtungen. Diese sind für den Stadtteil wichtige Infrastruktureinrichtungen, deren Bestand und Weiterentwicklung gesichert werden soll. Durch die Festsetzung der betroffenen Baublöcke oder Teilbaublöcke als Allgemeine Wohngebiete wird sichergestellt, dass diese Einrichtungen ohne wesentliche Einschränkungen weiterhin genutzt werden können. So ist bei diesen Einrichtungen wie bisher zumindest von einem erhöhten Besucherverkehr auszugehen, der mit einer im Reinen Wohngebiet anzustrebenden besonderen Wohnruhe nicht vereinbar wäre.

Auf eine Festsetzung der römisch-katholischen Marienkirche (Oldenfelder Straße, Flurstücke 1931 und 1932) und die evangelisch-lutherische Martinskirche (Hohwacher Weg, Sieker Landstraße und Geidelberg, Flurstücke 593, 594 und 506) als Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Absatz 1 Satz 5 BauGB soll verzichtet werden. Obwohl die Kirchen davon ausgehen, dass die oben beschriebenen Nutzungen langfristig bestehen bleiben, können organisatorische Veränderungen, die beispielsweise zu Zusammenlegungen von Kirchen, Pastoraten und Kindertageseinrichtungen führen würden, nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet können die kirchlichen Einrichtungen ungehindert fortgeführt, aber auch eine dauerhafte Festlegung auf eine rein kirchliche Nutzung vermieden werden. So ist es in Zukunft möglich, ein Kirchengebäude oder Gemeindezentrum beispielsweise als kulturelle Einrichtung oder ein Pastorat als Wohngebäude zu nutzen. Durch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets wird im Übrigen die Festsetzung des Baustufenplans adäquat fortgeführt.

Weiterhin werden Bereiche, die sich auf Grund ihrer Situation und Lage für die Entwicklung zu einem Allgemeinen Wohngebiet anbieten im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Hierzu sind u.a. die Grundstücke entlang von Hauptverkehrsstraßen und entlang weiterer leistungsfähiger Straßen mit öffentlichem Personennahverkehr (Buslinien) zu zählen, auch wenn eine entsprechende Vorprägung durch neben dem Wohnen in Allgemeinen Wohngebieten zulässige Nutzungen noch nicht erkennbar ist.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet ist gerechtfertigt, da derartige Straßen in der Lage sind, den von den in den allgemeinen Wohngebieten typischen, weiteren zulässigen Nutzungen erzeugten zusätzlichen Verkehr problemlos aufzunehmen. Das Ziel, eine besondere Wohnruhe an Hauptverkehrsstraßen durch die Festsetzung als Reines Wohngebiet zu sichern, wäre mit den vorhandenen Verkehrsbelastungen und den daraus resultierenden Schallemissionen zudem nicht vereinbar und faktisch nicht umzusetzen. Letzteres gilt auch für die Grundstücke im Bereich der Bahntrasse Hamburg-Lübeck und bestehender, in anderen Bebauungsplänen (Rahlstedt 61, Rahlstedt 86) festgesetzten Gewerbegebiete. Da hier aufgrund äußerer Einflussfaktoren ebenfalls die Anforderungen an die Wohnruhe eines reinen Wohngebiets nicht gewährleistet werden können, gesunde Wohnverhältnisse dennoch nicht in Frage zu stellen sind, soll hier durch die Festsetzung Allgemeiner Wohngebiete das Spektrum um weitere wohnverträgliche Nutzungen erhöht werden können.

Darüber hinaus ist es von Bedeutung, dass in solchen Gebieten neben dem Wohnen auch z.B. die Ansiedelung von nicht störenden Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben ermöglicht wird, um die Abwanderung von Arbeitsplätzen zu verhindern und Wohnfolgebedarfe zu decken. Auch sollen nicht störende gewerbliche Nutzungen in Verbindung mit einer Wohnnutzung über die in § 13 BauNVO geregelten „Freien Berufe“ hinaus auch einem größeren Personenkreis ermöglicht werden. Dies trägt dem in Wandlung befindlichem Arbeitsmarkt Rechnung und wird besonders von neu gegründeten Firmen und von Firmen mit wenigen Mitarbeitern nachgefragt. Weiterhin soll der auch in reinen Wohnlagen festzustellende Umnutzungsdruck durch den Dienstleistungssektor gezielt auf diese Bereiche gelenkt werden. Dadurch werden wiederum die Wohnnutzungen in den weiteren Teilen des Plangebiets entsprechend der Zielsetzung, die Wohnlagen in ihren Strukturen zu erhalten, gestärkt.

Der bisher im Plangebiet geltende Baustufenplan setzt im Bereich der hier festgesetzten allgemeinen Wohngebiete bereits überwiegend Wohngebiet fest. Nur im Bereich des Baublocks mit der Ordnungsnummer (13) wurden die Flurstücke 458 und 3061 teilweise (Boytinstraße 27 bis 35) sowie eine Teilfläche des Flurstücks 2019 und das Flurstück 2020 (Heestweg 42a bis 48b) im Baustufenplan als Mischgebiet beziehungsweise als Geschäftsgebiet festgesetzt. Die Änderung der Nutzungskategorie ist gerechtfertigt, da sich hier im Bestand neben dem Wohnen keine weiteren mischgebietstypischen beziehungsweise gewerblichen Nutzungen angesiedelt haben. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur bestehend aus Mehrfamilienhäusern ist auch nicht zu erwarten, dass sich bei der Festsetzung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO zukünftig entsprechende Nutzungen ansiedeln würden, noch wäre eine solche Entwicklung bei einer Betrachtung des gesamten Baublocks und der angrenzenden Wohnbebauung auch außerhalb des Plangebiets städtebaulich wünschenswert.

„In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.“ (§ 2 Nummer 3 Satz 1 der Verordnung)

Durch diese Festsetzung sollen die Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen besonders hervorgehoben und gesichert werden. Läden sind in den Allgemeinen Wohngebieten des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig, wodurch sichergestellt werden kann, dass damit keine größeren

Beeinträchtigungen der benachbarten Wohnnutzungen einhergehen. Als grundsätzliche Voraussetzung gilt, dass eine Unterordnung dieser Nutzungen unter den jeweiligen Gebietscharakter erfolgt.

Die kleineren, bereits ansässigen Einzelhandelsbetriebe (Läden) entlang der Bargtheider Straße in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (5), (7), (11) und (12) sowie entlang der Rahlstedter Straße in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (26), (27) und (28) besitzen Bestandsschutz. Ihre angemessene Entwicklung kann durch sachgerechte Ermessenentscheidungen im Rahmen möglicher Ausnahmen gesteuert werden, so dass auch Festsetzungen zu § 1 Absatz 10 BauNVO nicht erforderlich sind. Überdies verbleibt den Grundeigentümern darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten im Spektrum der im allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungen, so dass den privaten Belangen insbesondere aus dem Eigentumsrecht sowie einer Flexibilität der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

„Ausnahmen für Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen; dies gilt nicht für die mit (1) bezeichneten Flächen.“ (§ 2 Nummer 3 Satz 2 bis 4 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung werden die gemäß § 4 Absatz 3 Satz 4 BauNVO als Ausnahmen zulässigen Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben soll der angestrebte Wohngebietscharakter nicht durch Baulichkeiten beeinträchtigt werden, die mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen zu Störungen der Wohnruhe und zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen würden. Zudem würden gut erschlossene Flächen im Umfeld des Rahlstedter Ortskerns der Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen entzogen werden. Ihre mögliche Ansiedlung soll in Rahlstedt auf zentrumsfernere Bereiche, außerhalb dieses Bebauungsplans, ohne besonders schützenswerte städtebauliche Strukturen beschränkt werden.

Weiterhin werden die Tankstellen bis auf den mit (1) bezeichneten Flächen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen. Tankstellen fügen sich in der Regel auf Grund ihrer baulichen Anlagen nicht in die schützenswerte städtebauliche Struktur der in diesem Bebauungsplan festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete ein. Betriebs- und Verkehrsabläufe würden zu Störungen der Wohnruhe führen. In den allgemeinen Wohngebieten an den Hauptverkehrsstraßen würde der Neubau von Tankstellen dazu führen, dass die durch den Bebauungsplan angestrebte Fassung des Straßenraums durch Wohngebäude unterbrochen würde und relativ zentrale Flächen der Hauptnutzungsart Wohnen und den das Wohnen ergänzenden, nicht störenden Nutzungen entzogen werden.

Auf der mit (1) bezeichneten Fläche an der Rahlstedter Straße (Flurstück 1382) soll die bestehende Tankstelle als Ausnahme gemäß § 4 Abs. 3 Satz 5 BauNVO weiterhin zulässig bleiben. Durch diese Festsetzung soll der weitere Betrieb, der dort seit 1970 ansässigen Tankstelle, gesichert werden. Dies ist gerechtfertigt, da sich die Tankstelle mit Ihrer Architektursprache der ausgehenden 1960er Jahre zurückhaltend darstellt und durch Baukörperstellung und Begrünungsmaßnahmen der angrenzenden Wohnbebauung angemessen Rechnung trägt.

Insgesamt werden im Plangebiet zwei vorhandene Tankstellen (Rahlstedter Straße 213 und Bargtheider Straße 100) planungsrechtlich gesichert, sodass trotz des sonstigen Ausschlusses von Tankstellen die Versorgung gesichert bleibt.

5.1.3 Mischgebiete

An der Hauptverkehrsstraße Bargteheider Straße werden der Baublock mit der Ordnungsnummer (14) und am Heestweg eine Teilfläche des Baublocks mit der Ordnungsnummer (13) als Mischgebiet festgesetzt. Der bisher im Plangebiet geltende Baustufenplan setzt diesen Bereich bereits als Mischgebiet fest. Südlich davon ist außerhalb des Plangebiets zwischen Bargteheider Straße und Heestweg ein Geschäftsgebiet im Baustufenplan festgesetzt, in dem unter anderem als gewerbliche Nutzung ein großer Baumarkt betrieben wird.

Nutzungsstrukturell wird das im Bebauungsplan festgesetzte Mischgebiet neben Wohnen im Wesentlichen durch einen größeren Tankstellenbetrieb auf dem zentral gelegenen Bereich zwischen Bargteheider Straße, Boytinstraße und Heestweg (Bargteheider Straße 100) geprägt. Die Lage der Tankstelle an einer Bundesstraße ermöglicht die Versorgung möglichst vieler Verkehrsteilnehmer mit Kraftstoff und tankstellenadäquaten Dienstleistungen ohne tankstellenbedingte Umwegfahrten zu erzeugen. Diesem Standort kommt zur Versorgung des Gebiets eine zentrale Rolle zu, weil neben der Tankstelle im Wohngebiet an der Rahlstedter Straße, Tankstellen im gesamten übrigen Plangebiet ausgeschlossen werden, da sie mit dem Gebietscharakter der schützenswerten Wohngebiete nicht vereinbar sind. Der Betrieb der Tankstelle benötigt auf Grund von Lärmemissionen jedoch auch auf den angrenzenden Flächen die Festsetzung eines Mischgebietes, um auf die vorhandene enge Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen im Sinne einer Gemengelage mit einer angemessenen Baugebietsfestsetzung zu reagieren, die auch den gegenüber Wohngebäuden zulässigen höheren Störgrad verdeutlicht und in dieser Lage vorstellbare weitere Nicht-Wohnnutzungen ermöglicht. Das Mischgebiet wurde entsprechend der Zielsetzung des Baustufenplans so begrenzt, dass die dem Heestweg zugewandten Gebäude und Gebäudeteile einbezogen wurden.

An der Hauptverkehrsstraße Rahlstedter Straße im Bereich der Baublöcke mit den Ordnungsnummern (30) und (31) wird Mischgebiet gegenüber dem Baustufenplan neu festgesetzt. Maßgeblich für die Festsetzung ist eine hier bereits im Bestand vorherrschende mischgebietstypische Nutzungsstruktur. Im als Mischgebiet festgesetzten Bereich des Baublocks mit der Ordnungsnummer (30) sind dies neben der Wohnnutzung meist in den darüberliegenden Geschossen ein Bestattungsinstitut, ein Blumenladen, ein Kosmetikstudio, eine Versicherungsagentur sowie ein Outlet-Store und im Baublock mit der Ordnungsnummer (31) sind dies ein Friseur, ein Bestattungsinstitut, ein Ärzte- und Bürohaus, ein Angelgeschäft, eine Videothek, eine Zoonhandlung, eine Schneiderei und eine Reinigung. Zudem ist eine Sicherung solcher gewerblicher Nutzungen am Rande des Ortszentrums von Rahlstedt an der Rahlstedter Straße auch städtebaulich zur Versorgung des Stadtteils sinnvoll.

Um die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebiets zu wahren und negative Auswirkungen auf das benachbarte Bezirksentlastungszentrum Rahlstedt zu vermeiden, wird folgendes festgesetzt:

„In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.“
(§ 2 Nummer 4 Satz 1 der Verordnung)

Zwar finden sich in den Baublöcken 30 und 31 an der Rahlstedter Straße im Bestand auch Einzelhandelsnutzungen und im Baublock 14 an der Bargteheider Straße eine Tankstelle; zu berücksichtigen ist jedoch, dass es sich um räumlich vergleichsweise kleine Mischgebiete (im Baublock (13) ca. 2.800 m², im Baublock (14) ca. 9.800 m², im Baublock (30) ca. 2.700 m² und im Baublock (31) ca. 4.600 m²) handelt. Eine Zulässig-

keit von Einzelhandelsnutzungen im Mischgebiet birgt aus städtebaulicher Sicht erhebliche Risiken, dass sich auch unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne der BauNVO Betriebsformen ansiedeln können, die faktisch erhebliche Grundstückflächen beanspruchen, die Entwicklungsmöglichkeit anderer Nutzungsarten erheblich einschränken und somit die allgemeine Zweckbestimmung des Mischgebietes gefährden. In diesem Zusammenhang und bezogen auf dieses Gebiet wird das Instrumentarium nach § 11 Abs. 3 BauNVO bzw. § 15 BauNVO nicht als hinreichend angesehen, um derartigen Entwicklungen dauerhaft wirksam entgegen treten zu können. Daher ist ein Ausnahmehorizont städtebaulich gerechtfertigt und erforderlich.

Die Festsetzung ermöglicht die für das Mischgebiet städtebaulich gewünschte kleinteilige Entwicklung mit vielfältigen unterschiedlichen Nutzungen, z.B. auch aus dem Bereich des verbrauchernahen Fachhandels oder des Lebensmittelhandwerks auch über den Einzelhandel hinaus. Die kleineren, bereits ansässigen Einzelhandelsnutzungen besitzen Bestandsschutz. Ihre angemessene Entwicklung kann durch sachgerechte Ermessenentscheidungen im Rahmen möglicher Ausnahmen gesteuert werden, so dass auch Festsetzungen nach § 1 Absatz 10 BauNVO nicht erforderlich sind. Überdies verbleibt den Grundeigentümern darüber hinaus eine Vielzahl weiterer Nutzungsmöglichkeiten, insbesondere auch der Wohnungsbau im breiten Spektrum der im Mischgebiet zulässigen Nutzungen, so dass den privaten Belangen insbesondere aus dem Eigentumsrecht sowie einer Flexibilität der Planung hinreichend Rechnung getragen wird.

„Gartenbaubetriebe sind ausgeschlossen. Tankstellen sind, bis auf den mit (2) bezeichneten Flächen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 4 Satz 2 und 3 der Verordnung)

Durch den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen soll der Charakter einer Geschäftsstraße, die durch eine relativ dichte und hohe Bebauung geprägt ist gewahrt werden und nicht durch Baulichkeiten beeinträchtigt werden, die zu einer deutlichen Veränderung des städtebaulichen Erscheinungsbildes führen würden. Zudem würden relativ zentrale Flächen einer Nutzung durch das Wohnen und vielfältiger anderer wohngebietstypischen Nutzungsformen entzogen. Außerdem würden die spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufe zu Störungen der Wohnruhe in den angrenzenden Wohngebieten führen. Die Ansiedlung von Gartenbaubetrieben wird in Rahlstedt auf zentrumsfernere Bereiche, außerhalb dieses Bebauungsplans, ohne besonders schützenswerte städtebauliche Strukturen beschränkt. Tankstellen bleiben im Plangebiet an den bereits vorhandenen Standorten an der Rahlstedter Straße (WA) und auf der mit (2) bezeichneten Fläche (Bargteheider Straße 100) im Baublock mit der Ordnungsnummer (14) zulässig. Dieses relativ schmale Grundstück (Flurstück 4848 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) grenzt dreiseitig an die Straßen Bargteheider Straße, Boytinstraße und Heestweg. Aufgrund dieser verkehrlichen Lagegunst ist es für den Betrieb einer Tankstelle gut geeignet. Deshalb erfolgt hier die Festsetzung eines Mischgebietes ohne den Ausschluss von Tankstellen. Durch diese Festsetzung sollen u.a. Betrieb und Entwicklung der vorhandenen Tankstelle auch weiterhin ermöglicht, auf die vorhandene enge Nachbarschaft unterschiedlicher Nutzungen reagiert und weitere Entwicklungsmöglichkeiten gewahrt werden.

„In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen

für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Durch die Festsetzung soll einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten auf die Wohnfunktion bezogenen Gewerbe- und Wohnnutzungen in den Mischgebieten durch z.B. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokalen, Sex-Video-Kinos und ähnliches vermieden werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. Betreiber von Spielhallen regelhaft in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe und Wohnungsmieter. Dies bedeutet, dass eher kerngebietstypische, den Bodenpreis steigernde Nutzungen wie Vergnügungsstätten konventionelle Gewerbebetriebe und Wohnungen verdrängen können, da diese Betriebe in der Regel sensibel auf Bodenpreissteigerungen reagieren. Dieses Risiko ist im Plangebiet insbesondere auf Grund der Rahlstedter Zentrumsnähe und der guten Erreichbarkeit gegeben. Daher dient der Ausschluss von Vergnügungsstätten hier ebenfalls der Sicherung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebiets.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Baustufenplan von 1955 ermöglichte bisher vielfach Dichtewerte bzw. Überbaumöglichkeiten von 3/10 oder 2/10 je Baugrundstück, was insbesondere bei größeren Grundstücken zu relativ großen Gebäudekörpern führen konnte.

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine demnach mögliche gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung wird für einen Großteil des Plangebiets die Festsetzung einer absoluten, maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) unabhängig von der Grundstücksgröße gewählt. Dabei handelt es sich vorwiegend um die gewachsenen Wohngebiete, die von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen, straßenbegleitenden Bebauung geprägt sind. Es handelt sich hierbei regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück, überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en) entworfen wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur Größe des Baugrundstücks. Die Grundstücksgrößen ergeben sich aus der historischen, teilweise noch heute erhaltenen Erschließungsstruktur dieser Wohngebiete.

In Teilgebieten des Plangebiets, die bereits von der typischen straßenbegleitenden Einzelhausbebauung abweichende Strukturen aufweisen – insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen und durch Geschosswohnungsbauten geprägte Bereiche – oder für eine andere Entwicklung vorgesehen sind, wird das Maß der baulichen Nutzung über eine Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die GRZ bestimmt dabei die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen in Abhängigkeit von der Größe des Baugrundstückes.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, ungeachtet ob für das jeweilige Baugrundstück eine GR oder GRZ festgesetzt wird, sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO durch die Grundflächen derartiger Anlagen um 50 vom Hundert (50%) überschritten werden. Für die Wohngebiete wird hiervon abweichend festgesetzt:

„In den Wohngebieten sind mit Ausnahme der mit (1) bezeichneten Fläche Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten Fahrwege sowie ebenerdigen Stellplätze können Ausnahmen von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO möglichen Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Da derartig nach Satz 1 hergestellte Fahrwege und Stellplätze sich somit nur geringfügig auf die natürliche Funktion des Bodens auswirken, ist es gerechtfertigt – insbesondere für Fälle, die wie zum Beispiel eine Bebauung in zweiter Reihe einen höheren Erschließungsbedarf aufweisen – von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO maximalen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert als Ausnahmen zuzulassen, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt.

5.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Die jeweils festgesetzte GR orientiert sich innerhalb eines Baublockes kleinräumig an der bestehenden Bebauung und städtebaulichen Struktur. Die Bestandsbebauung mit den überbauten Grundflächen wurde im Rahmen der städtebaulichen Untersuchung (Strukturuntersuchung des Stadtteils Rahlstedt) vom Oktober 2010 ermittelt. Diese Bestandsaufnahme dient als Grundlage für die Festsetzung der jeweiligen GR.

„In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 120 m², auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 150 m², auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 170 m², auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 200 m², auf den mit „(E)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 250 m² und auf den mit „(F)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 350 m² jeweils als Höchstmaß zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Vordringliches Ziel dieser Festsetzung einer GR je nach vorherrschender städtebaulicher Situation ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur zu sichern. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Künftige Neubauten fügen sich somit hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Bebauungsstruktur ein.

Die für sich am jeweiligen Bestand orientiert getroffene Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude heutigen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können. Terrassen konnten bei der Erhebung des baulichen Bestandes nicht mit erhoben werden, da hierüber kein Datenbestand verfügbar ist. Sie konnten folglich nicht bei der Festsetzung der GR berücksichtigt werden. Der Plangeber hält es für angebracht, im Baugenehmigungsverfahren Überschreitungen der festgesetzten GR die durch Terrassen verursacht werden im Wege der Befreiung zu genehmigen, insbesondere wenn diese in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

Abweichend von dieser allgemeinen Regel wird im Baublock mit der Ordnungsnummer (19) für die Grundstücke mit den Wohngebäuden Eichberg 12 und 14 (Flurstücke 2063 und 4388 der Gemarkung Oldenfelde) eine GR von 350 m² festgesetzt, obwohl ihre Grundflächen im Bestand kleiner als 100 m² sind. Eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücke ist städtebaulich gerechtfertigt, da die weitere Bebauung auf der Südseite der Straße Eichberg mit ihren Grundflächen als maßstabsbildend anzu-

sehen ist; eine vormals kleinteilige Bebauungsstruktur inzwischen weitgehend überformt ist.

Bei einer durch eine entsprechende Festsetzung von Baugrenzen möglichen Bebauung der Grundstücke in zweiter Reihe wird in der Regel eine am Bestand der im Blockinnenbereich bereits bestehenden Bebauung und im Vergleich zu der straßenbegleitenden Bebauung niedrigere GR festgesetzt. Hierdurch soll in Verbindung mit der überwiegenden Festsetzung von einem zulässigen Vollgeschoss gesichert werden, dass die Bebauung entlang der Straßenräume städtebaulich betont werden und die rückwärtige Bebauung dahinter visuell zurücktritt bzw. in diesem Bereich eine gegenüber der vorderen Bebauung weniger massive Bebauung entsteht.

Die Festsetzung einer bestimmten GR bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den bisher durch den Baustufenplan vorgegebenen Baurechten. Die zukünftig geringere Ausnutzbarkeit eines Grundstücks ist vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels des Strukturerhalts jedoch gerechtfertigt. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zur Geschossigkeit und Anzahl der Wohnungen den Grundeigentümern die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Zudem können sich für Grundeigentümer innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Grundstücksteilung und unter Beachtung der nach der Hamburgischen Bauordnung notwendigen Abstandsflächen zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1955 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bis hierhin bestehenden Baurechte in der Vergangenheit regelmäßig auch nicht (vollständig) ausgenutzt.

Durch den Bebauungsplan werden durch die Festsetzung von Wohngebieten jedoch in einzelnen Bereichen auch erstmalig planerisch Baurechte begründet (Baublöcke (39) und (40)). Hierbei handelt es sich um bereits bebaute Bereiche, die im Baustufenplan bisher nicht als Wohngebiet festgesetzt waren.

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO in Wohngebieten mögliche Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Grundflächenzahl von 0,4 wird durch die jeweils festgesetzte GR nicht überschritten, vielfach jedoch auch nicht ausgenutzt, da dies sich der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen nicht vereinbar wäre. Aus dieser möglichen Obergrenze kann seitens der Grundeigentümer kein Anspruch auf die Ausschöpfung des Maßes der baulichen Nutzungen in der entsprechenden Größe abgeleitet werden.

5.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Baugrundstücke der Wohn- und Mischgebiete, für die im Sinne des Strukturerhalts nicht eine zulässige Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen als Höchstmaß festgesetzt wird, erfolgt die Festsetzung einer GRZ. Diese bestimmt das zulässige Verhältnis von Grundfläche der baulichen Anlagen zur Grundstückgröße. Dabei werden situationsbedingt unterschiedliche Ziele verfolgt.

Entlang der Hauptverkehrsstraßen Berner Straße (Baublock (1)), Bargtheider Straße (Baublöcke (1), (2), (4), (5), (6), (7), (9), (10), (11) und (12)) und Rahlstedter Straße (Baublöcke (26), (27), (28), (29), (31), (32), (33) und (34)) wird für die an die jeweilige Hauptverkehrsstraße angrenzenden Baugrundstücke der Allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Aufgrund der Lage an einer Hauptverkehrsstraße und der damit verbundenen guten Erschließungssituation der Grundstücke soll die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiet gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ausgeschöpft werden. Dies ermöglicht im Wohnungsbau zusammenhängende, größere Baukörper, wodurch mit der Ausbildung einer eindeutig lärmabgewandten Seite besser als bei freistehenden, kleinteiligen Einzelhäusern eine lärmtechnische Konfliktbewältigung möglich wird. Außerdem können so die im Allgemeinen Wohngebiet neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen besser integriert werden.

Durch ein gegenüber dem bisher geltenden Baustufenplan höheres Maß der baulichen Nutzung (GRZ von 0,4 in Verbindung mit der Zahl der zulässigen Vollgeschosse (z.B. II-III)) soll insbesondere auch Geschosswohnungsbau auf diesen Flächen ermöglicht werden. Damit wird sichergestellt, dass auch in einem Bebauungsplan mit der vordringlichen Zielsetzung des Strukturerhalts auf geeigneten Flächen zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht wird und so ein Beitrag zu dem in Hamburg dringend benötigten Wohnungsbedarf geleistet werden kann.

Die Festsetzung der GRZ von 0,4 gewährleistet, dass durch die ermöglichte Dichte gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt werden. Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO kommt nicht in Betracht, da keine (besonderen) städtebaulichen Gründe vorliegen, die u.a. die Festsetzung einer höheren Dichte begründen könnten.

Für die Mischgebiete entlang der Hauptverkehrsstraßen Bargteheider Straße (Baublock 14) und Rahlstedter Straße (Baublöcke (30) und (31)) wird überwiegend eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Hiermit wird das Höchstmaß gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO nicht ausgeschöpft.

Die Unterschreitung des Höchstmaßes ist gerechtfertigt, da hierdurch innerhalb des Mischgebiets die bisher auch hier ortstypischen großzügigeren Freiflächen dem Grunde nach gesichert werden. Die Festsetzung ermöglicht jedoch eine deutliche Erweiterung der überbaubaren Grundfläche gegenüber dem Baubestand und dem bisher geltenden Baustufenplan, der für die Mischgebiete in offener Bauweise nach Baupolizeiverordnung eine Dichte von 3/10 vorsah. Die festgesetzte GRZ von 0,5 entspräche der Ausnutzbarkeit eines Mischgebiets nach Baustufenplan in geschlossener Bauweise (5/10).

Die Festsetzung der gegenüber dem früheren Planrecht höheren Grundflächenzahl von 0,5 ist außerdem gerechtfertigt auf Grund der Nähe zum Ortszentrum und der Zielsetzung, bei einer Neubebauung eine geschlossene Bebauung zu erreichen. Ausreichende Abstände der Bebauung zur angrenzenden offenen Wohnbebauung werden an der Rahlstedter Straße durch Baugrenzen gesichert. Die Festsetzung ermöglicht gegenüber dem Bestand und dem bisher geltenden Planrecht Neubaupotenziale, die insbesondere auch durch Geschäftsbauten kombiniert mit Geschosswohnungen genutzt werden können.

Für das Mischgebiet auf dem Flurstück 4848 der Gemarkung Oldenfelde an Bargteheider Straße im Baublock mit der Ordnungsnummer (14) wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Hiermit wird das Höchstmaß gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ausgeschöpft.

Dies ist gerechtfertigt, da die Grundflächenzahl gemäß § 19 BauNVO nicht nur die zulässige Größe des Hauptgebäudes, sondern auch das Maß der Grundstücksversiegelung regelt. So kann nach § 17 Absatz 4 BauNVO hier eine Grundstücksversiegelung bis zur Kappungsgrenze von 0,8 erfolgen. Diese ist erforderlich, um auch bei künftigen Baugenehmigungen den Betrieb der Tankstelle weiter zu ermöglichen. Die Festsetzung ist jedoch auch erforderlich, um auf diesem kleinen, schmal geschnittenen

Grundstück auch bei einer anderen Nutzung z.B. durch ein Bürohaus eine wirtschaftliche, bautechnisch und städtebaulich angemessene Bebauung zu ermöglichen.

In Einzelfällen finden sich in den durch im Sinne des Strukturerhalts zu sichernde Bebauungsstrukturen des Plangebiets Wohngebäude, deren überbaute Grundflächen selbst das Maß von 350 m² übersteigen. Dies sind in der Regel Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser oder auch sehr große Einfamilienhäuser. Es handelt sich dabei um die Gebäude Haffkruger Weg 39, 39a (Baublock (3)), Reetwischendamm 10, 12 und 16 (Baublock (19)), Warnemünder Weg 19 (Baublock (21)), Geidelberg 49 und 51 (Baublock (23)), Ebersmoorweg 5a-e (Baublock (23)), Eilersweg 9 und 11 (Baublock (31)) und Eilersweg 10 und 12 (Baublock (32)). Teilweise können diese Gebäude als maßstabssprengend und ortsbildstörend in den gewachsenen Wohngebieten angesehen werden. Gleichwohl waren sie auf Grundlage des bisher geltenden Planrechts zulässig bzw. genehmigungsfähig. Sie stellen in der Regel erhebliche vorhandene Sachwerte dar. In der Abwägung muss hier der Belang des Schutzes des Ortsbildes hinter dem Belang des Erhalts und der Nutzung vorhandenen Wohnraums zurücktreten.

Für die betroffenen Bestände erfolgt eine grundstücksbezogene Festsetzung der überbaubaren Grundfläche durch eine GRZ. Die festgesetzte GRZ beträgt je nach vorgefundener Situation im Bestand 0,3 oder 0,4. Liegen mehrere Grundstücke mit entsprechender Bebauung nebeneinander, wird eine einheitliche, am dichter bebauten Grundstück orientierte GRZ festgesetzt. Die jeweilige GRZ ist so gewählt, dass die Gebäude über den allgemeinen Bestandschutz hinaus planungsrechtlich gesichert, wesentliche Erweiterungsmöglichkeiten in der Regel jedoch nicht eingeräumt werden. Eine weitergehende Erweiterung der betroffenen Baulichkeiten auf den jeweiligen Baugrundstücken würde als zusätzliche Belastung für das Ortsbild das Planungsziel des Strukturerhalts in diesen Bereichen nachhaltig gefährden. Daher ist auch die Festsetzung einer Grundflächenzahl meist unterhalb der Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen der Nutzung der BauNVO von 0,4 gerechtfertigt. Teilweise kann die festgesetzte GRZ aufgrund der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen nicht vollständig ausgeschöpft werden.

Auch für das Grundstück Reetwischendamm 14 (Baublock (19)) wird im Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken Reetwischendamm 12 und 16 eine GRZ von 0,3 festgesetzt, da dieses als einziges (noch) mit einem kleineren Bestandsgebäude bebaut und in direktem Zusammenhang mit Geschosswohnungsbauten mit entsprechend größeren Kubatoren steht. Es kann somit nicht mehr als maßstabsbildend angesehen werden.

Innerhalb des Plangebiets sind an mehreren Stellen Wohnanlagen bestehend aus mehreren Mehrfamilienhäusern, teilweise in Verbindung mit Reihenhäusern entstanden. Eine im Sinne des Strukturerhalts zu sichernde Bebauungsstruktur liegt für die betroffenen Baugrundstücke nicht vor, so dass auch hier die Festsetzung einer GRZ einer GR vorgezogen wird. Betroffen sind hiervon folgende Flurstücke:

Gemarkung Oldenfelde

- Flurstück 1789 (Schulpfad, Baublock (6))
- Flurstück 3132 (Wolliner Straße, Baublock (7))
- Flurstücke 3743 (Reetwischendamm, Eichberg, Baublock (19))
- Flurstücke 4553, 4554 und 4555 (Warnemünder Weg, Reetwischendamm, Baublock (20))

Gemarkung Alt-Rahlstedt

- Flurstücke 458, 2919, 2920 und 3061 (Boytinstraße, Heestweg, Baublock (13))
- Flurstücke 677, 678 und 718 (Rahlstedter Straße, Baublock (31))
- Flurstücke 689 und 692 (Eilersweg, Wehlbrook, Baublock (38))
- Flurstück 1852 (Buchwaldstraße, Baublock (34))

Gemarkung Neu-Rahlstedt

- Flurstück 1288 (Ebersmoorweg, Baublock (23))

Die für diese Flächen in der Regel festgesetzte GRZ von 0,3 berücksichtigt den Bestand und ermöglicht eine maßvolle Erweiterung der Gebäude. Eine Ausschöpfung der Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO von 0,4 erfolgt nicht, da auch weiterhin in diesen an Einfamilienhausgebieten angrenzenden Flächen, großzügige Freiflächen erhalten werden sollen und die insgesamt im Plangebiet vorherrschende Durchgrünung durch die Vermeidung ortsuntypischer Dichten gefördert werden soll. Mit der Festsetzung ist keine Reduzierung gegenüber dem Maß der baulichen Nutzung des bisherigen Planungsrechtes verbunden.

Im Baublock mit der Ordnungsnummer (13) zwischen Boytinstraße und Heestweg wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die bestehende Bebauung schöpft eine GRZ von 0,3, insbesondere unter Berücksichtigung der vorhandenen Tiefgarage, bereits aus. Um langfristig auch eine Ergänzung mit zusätzlichem Wohnungsbau zu ermöglichen oder die Bestandsgebäude, z.B. durch den Anbau von Wintergärten oder verglasten Loggien lärmtechnisch zu ertüchtigen, ist hier die Ausschöpfung der Obergrenze der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO von 0,4 gerechtfertigt. Dies entspricht der festgesetzten Dichte im angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 78. Die Ausschöpfung der Obergrenze der baulichen Nutzung ist hier auch auf Grund der Lage des Baublocks in der Nähe des Ortszentrums Rahlstedt und zur Bargtheider Straße als Hauptverkehrsstraße gerechtfertigt.

Für den als Mischgebiet festgesetzten Teil des Baublocks mit der Ordnungsnummer (13) (Teilflächen der Flurstücke 2919 und 3061 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Über die Sicherung des Bestands hinaus, wird dadurch eine bauliche Schließung der Wohnanlage nach Westen ermöglicht. Hierdurch kann die Lärmbelastung im Blockinnenbereich verringert werden. Die Festsetzung schöpft die Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO nicht aus. Dies ist gerechtfertigt, um für die bestehende Wohnanlage einen ausreichend großen Freiflächenanteil zu sichern und zu der festgesetzten GRZ von 0,4 im angrenzenden Wohngebiet zu vermitteln.

Im Baublock mit der Ordnungsnummer (20a) besteht auf dem Flurstück 3739 der Gemarkung Oldenfelde am Warnemünder Weg eine Garagen- und Stellplatzanlage für die Geschoss- und Reihenhausbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite des Warnemünder Wegs. Hier besteht beispielsweise bei Verlagerung der vorhandenen Stellplätze die Möglichkeit zusätzlichen Wohnungsbau zu entwickeln. Auf Grund des schmalen Grundstücks und einer wahrscheinlich notwendigen Tiefgaragenanlage wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt und damit die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ausgeschöpft. Dies ist gerechtfertigt, da auf Grund des Zuschnittes des Grundstückes und des benachbarten Geschosswohnungsbaus eine zusammenhängende Gebäudeform angestrebt wird. Der mögliche Gebäuderiegel wird sich ebenfalls positiv auf die durch die Bahnstrecke vorhandene Lärmbelastung für die bestehende Wohnanlage auswirken. Diese Einzelbaumaßnahme wirkt sich nicht negativ auf das Orts- und Landschaftsbild aus, da dieser Bereich bereits durch Siedlungsbau in Zeilenbauweise geprägt ist und sich der Neubau in diese Struktur einfügt. Gemäß § 19 BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ für Tiefgaragen um 50%

möglich. Durch diese Festsetzung werden auch in einem Bebauungsplan mit der vorrangigen Zielsetzung des Strukturerhalts in geeigneten Lagen nicht unerhebliche Baupotenziale eröffnet, die den in Hamburg benötigten zusätzlichen Wohnungsbau ermöglichen. Die Fläche ist daher auch Teil des Wandsbeker Wohnungsbauprogramms.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke entlang der Bargteheider Straße – Westseite, Baublöcke mit der Ordnungsnummer (2) und (4) – wird auf den teilweise unbebauten oder locker mit Einzelhäusern bebauten Baugrundstücken eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die Festsetzung ist gerechtfertigt, da sie eine angemessene bauliche Entwicklung auf den Grundstücken regelt. Die Festsetzung ermöglicht eine Abstufung zwischen der an der Bargteheider Straße festgesetzten GRZ von 0,4, hier wird die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO ausgeschöpft, zu den weiter westlich angrenzenden Baugrundstücken mit einer festgesetzten GR von 150 m², 170 m² und 200 m², die insgesamt eine wesentliche geringere bauliche Dichte ermöglichen. Die Festsetzung der GRZ ermöglicht eine flexible bauliche Entwicklung der bestehenden Gebäude bei gleichzeitiger Sicherung der Gartenflächen vor einer übermäßigen Bebauung der noch unbebauten Grundstücksteile. Auf Grund der Lage zur Bargteheider Straße bieten sich diese auch für den Bau von größeren Mehrfamilienhäusern sowie für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben und anderen nicht störenden Gewerbebetrieben an. Derartige Nutzungen sind hier sinnvoll, da über die Hauptverkehrsstraße eine gute verkehrliche Anbindung gegeben ist. Mit der Festsetzung ist keine Reduzierung gegenüber dem Maß der baulichen Nutzung des bisherigen Planungsrechtes verbunden.

Im rückwärtigen Bereich des Baublocks mit der Ordnungsnummer (23) (Warnemünder Weg, Moränenweg und Geidelberg) wird eine GRZ von 0,2 festgesetzt.

Die Festsetzung sichert die vorhandenen großen Einfamilienhäuser auf entsprechend großen Grundstücken. Auf angrenzenden unbebauten Grundstücken wird ebenfalls eine solche Entwicklung ermöglicht. Dies ist gerechtfertigt, da durch die geringe Grundflächenzahl relativ große Gartenflächen erhalten bleiben und damit der bauliche Charakter der Baublöcke gewahrt bleibt. Die Verringerung der überbaubaren Grundstücksfläche gegenüber den baulichen Möglichkeiten die der Baustufenplan bisher eröffnete, ist mit dem Planungsziel des Strukturerhalts gerechtfertigt, insbesondere unter Berücksichtigung des Tatbestandes, dass das bestehende Baurecht in der Vergangenheit nicht ausgeübt wurde.

Im rückwärtigen Bereich des Baublocks mit der Ordnungsnummer (17) an der Oldenfelder Straße wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen an der Oldenfelder Straße zwischen dem Bahnhof Rahlstedt und dem Gymnasium Oldenfelde sind in den vergangenen zwanzig Jahren einer sehr heterogenen baulichen Entwicklung unterworfen gewesen. Neben Einfamilienhäusern mit um die 100 m² Grundfläche sind auch Villen von über 500 m² Grundfläche entstanden. Obwohl diese Entwicklung für das Plangebiet eher untypisch ist, ist diese Entwicklung auf den großen Grundstücken an der Wandse städtebaulich verträglich, da dieses Gebiet auch durch den außerhalb des Plangebietes angrenzenden Baukomplex des Oldenfelder Gymnasiums geprägt ist. Um diese bauliche Struktur planungsrechtlich zu sichern, wird für diesen Bereich eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass Grundstücksflächen zur Entwicklung des Biotopverbundes an der Wandse als private Grünflächen festgesetzt werden und somit nicht als Teil eines Baugrundstücks anrechenbar sind. Die Festsetzung sichert den baulichen Bestand und ermöglicht in der Regel eine geringfügige bauliche Entwicklung.

In dem Baublock mit der Ordnungsnummer (18) wird der südliche Bereich zwischen Oldenfelder Straße und der Bahnstrecke Hamburg-Lübeck mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt.

Durch die Festsetzung soll in räumlicher Nähe zum Bahnhof Rahlstedt auf den zum Teil unbebauten Flächen zusätzlicher Wohnungsbau ermöglicht werden. Auf die Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche als Höchstmaß wurde zugunsten der Grundflächenzahl verzichtet, um hier im direkten Umfeld des Rahlstedt Bahnhofs auch größere Baukörper zu ermöglichen. Außerdem können so mehrere Baukörper ohne Realteilung der Baugrundstücke errichtet werden. Mit der Festsetzung ist keine Reduzierung gegenüber dem Maß der baulichen Nutzung des bisherigen Planungsrechtes verbunden.

Ein Ausschöpfen der Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,4 kam in allen aufgeführten Bereichen nicht in Betracht, da eine solche Festsetzung die strukturprägenden Freiflächen zu stark beeinträchtigt hätte.

Für die Flächen der römisch-katholischen St. Marienkirche (Oldenfelder Straße) und der evangelisch-lutherischen Martinskirche (zwischen Hohwachter Weg und Geidelberg), die jeweils als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt werden, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Den Kirchen sind auf den Grundstücken jeweils ein Pastorat, Gemeindehaus und eine Kindertagesstätte zugeordnet.

Die Festsetzung ermöglicht den Kirchengemeinden eine angemessene bauliche Entwicklung auf den Grundstücken. Ein Ausschöpfen der Obergrenze der Baunutzungsverordnung von 0,4 kam nicht in Betracht, da eine solche bauliche Dichte das ortsbildprägende Freigelände des Kirchengrundstücks zu sehr beeinträchtigen würde.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse

An den Hauptverkehrsstraßen Berner Straße (Baublock mit der Ordnungsnummer (1)) und Bargtheider Straße (Baublöcke mit den Ordnungsnummern (1), (2), (4), (5), (6), (7), (9), (10), (11) und (12)) werden bis auf die Reihenhäuser im Baublock mit der Ordnungsnummer (2) zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Auf Grund des Bestandes ist im Baublock mit der Ordnungsnummer (12) (Flurstücke 420, 421 und 422) eine zwei- bis viergeschossige Festsetzung gewählt.

Durch die Festsetzung eines Mindestmaßes an Geschossigkeit soll der Straßenraum der breiten Hauptverkehrsstraßen durch eine entsprechend mehrgeschossige Bebauung deutlicher gefasst werden. Die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen ist städtebaulich geboten, da durch eine eingeschossige Bebauung eine entsprechende Raumkante nicht erzeugt werden kann und die Grundstücke auf Grund ihrer Lage an einer Hauptverkehrsstraße unzureichend baulich genutzt werden. Die Festsetzung der maximal dreigeschossigen Bebauung erfolgt unter Berücksichtigung des angrenzenden, meist zweigeschossigen Gebäudebestandes in den von der Hauptverkehrsstraße abzweigenden Wohnstraßen. So werden die Hauptverkehrsstraßen durch ihre Bebauung städtebaulich betont, gleichzeitig fügt sich eine solche in der Regel um ein Geschoss höhere Bebauung in die Nachbarschaft ein. Die Festsetzung ermöglicht in der Regel eine bauliche Entwicklung des Bestandes. Eine entsprechende Neubebauung kann hier zu einer Steigerung des Wohnungsbestands führen. Außerdem befinden sich in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (5) und (6) bereits heute dreigeschossige Bestandsgebäude, die somit planungsrechtlich gesichert werden. Aus demselben Grund wird im Baublock mit der Ordnungsnummer (12) im Bereich des vierge-

schossigen Bestandsgebäudes als Höchstmaß auch eine maximal viergeschossige Bebauung festgesetzt.

Die maximal zweigeschossige Festsetzung der Reihenhäuser im Baublock mit der Ordnungsnummer (2) erfolgt ebenfalls unter Berücksichtigung des Bestands. Eine Festsetzung von drei Geschossen als Höchstmaß würde auf den kleinen Grundstücken zu einer unangemessenen Dichte führen.

Im Mischgebiet an der Bargteheider Straße (Baublock mit der Ordnungsnummer (14)) werden als Höchstmaß drei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht auch in diesem Bereich eine den Straßenraum fassende höhere Bebauung. Es wird hier jedoch kein Mindestmaß für die Geschossigkeit festgesetzt, so dass insbesondere für gewerbliche Nutzungen auch eingeschossige Betriebsgebäude, wie zum Beispiel im Bereich der Tankstelle, möglich bleiben. Die Festsetzung einer den Straßenraum fassenden Bebauung ist hier städtebaulich nicht erforderlich, da die Bebauung im weiteren Verlauf der Bargteheider Straße Richtung Süden zu einer offenen Bebauung übergeht, mit deutlich zurückgesetzten Baukörpern mit Einzelhandelsnutzungen, wobei der Straßenraum durch vorgelagerte Stellplatzanlagen geprägt wird.

Entlang der dritten das Plangebiet schneidenden Hauptverkehrsstraße, der Rahlstedter Straße, erfolgt eine weitergehende, differenziertere Festsetzung zu dem zulässigen Maß der Vollgeschosse. Die Festsetzungen erfolgen jeweils unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Bebauung.

Im Bereich der Baublöcke mit den Ordnungsnummern (28) und (29) nördlich der Rahlstedt Straße werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Die Festsetzung erfolgt, um hier auch vorhandene eingeschossige Gebäude wie die Kindertagesstätte (Sieker Landstraße 5) planungsrechtlich zu sichern. Die Festsetzung entspricht damit auch der zulässigen Zahl der Vollgeschosse in den übrigen Teilen der Baublöcke und sichert somit das vorhandene Ortsbild in diesen Bereichen in besonderem Maße. Auf Grund der äußeren Randlage zum Ortszentrum ist hier auch keine weitere Betonung des Straßenraums durch eine höhere Bebauung städtebaulich geboten.

Im Bereich der westlich darauf folgenden Baublöcke mit den Ordnungsnummer (26) und (27) werden an der Rahlstedter Straße sowie im Bereich östlich des Schmahlswegs zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Diese Festsetzung berücksichtigt den Bestand, in dem sich bereits dreigeschossige Gebäude, teilweise mit einem Staffelgeschoss, befinden. Außerdem bildet sie einen Übergang zu der westlich außerhalb des Plangebiets angrenzenden zum Teil fünfgeschossigen Bebauung an der Schweriner Straße im Rahlstedter Ortskern. Obwohl sich in diesem Bereich auch vereinzelt eingeschossige Baukörper befinden, wird hier eine mindestens zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Dies ist gerechtfertigt, um den Straßenraum in diesem zentrumsnahen Bereich städtebaulich mit entsprechend hohen Gebäuden zu betonen und um in diesem zentrumsnahen Bereich insbesondere auch zusätzlichen Wohnungsbau zu ermöglichen.

Im Bereich der Baublöcke südöstlich der Rahlstedter Straße mit den Ordnungsnummern (31), (32), (33) und (34) wird eine zwingend zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Die Festsetzung berücksichtigt ebenfalls die vorhandene städtebauliche Situation an der Rahlstedter Straße, die in diesen Bereichen in der Regel von maximal zweigeschossigen Gebäuden mit geneigten Dächern geprägt wird. Einzelne Bestandsgebäude verfügen zusätzlich zu den zwei Vollgeschossen über Staffelgeschosse, die baurechtlich als weiteres Vollgeschoss zu betrachten sind. Diese rechnerische Dreige-

schossigkeit soll jedoch nicht maßstabsbildend für das Maß der Bebauung entlang der Rahlstedter Straße sein. Staffelgeschosse die gemäß Hamburg Bauordnung kein Vollgeschoss darstellen, sind weiterhin zulässig.

Dieses insgesamt im Vergleich zur zwei- bis dreigeschossigen Festsetzung an der Berner Straße und Bargteheider Straße etwas geringere Maß der baulichen Nutzung ist gerechtfertigt auf Grund der deutlich geringeren Breite des Straßenraums und der geschwungenen Linienführung, die noch heute der überlieferten Wegeverbindung zwischen den historischen Ansiedlungen Tonndorf, Rahlstedt, Neu-Rahlstedt und Höltingbaum entspricht. Die zwingende zweigeschossige Festsetzung mit einem Staffelgeschoss ermöglicht die städtebauliche Fassung des Straßenraums mit einer durchgehenden zweigeschossigen Bebauung, deren Dächer einheitlich durch Traufen oder einer Staffel oberhalb des zweiten Geschosses abschließen. Die Festsetzung grenzt sich bewusst gegen die höhere Bebauung des heutigen Rahlstedter Zentrums an der nordwestlichen Straßenseite ab und leitet harmonisch zur zweigeschossigen Bebauungsstruktur nördlich und südöstlich der Rahlstedter Straße über.

Baugebiete, die bereits durch Geschosswohnungsbau geprägt sind und in denen weiterer Geschosswohnungsbau ermöglicht werden soll (Baublöcke mit den Ordnungsnummern (2), (4), (7), (17), (13), (18), (19), (20), (20a), (23), (31), (34) und (38)), erhalten jeweils eine am Bestand orientierte Festsetzung von maximal zwei- beziehungsweise drei Vollgeschossen. Die Festsetzung ist so gewählt, dass eine für Mehrfamilienhäuser ausreichende Geschossigkeit ermöglicht wird, aber gleichzeitig das Ortsbild durch bezogen auf die örtliche Situation übermäßig hohe Gebäude nicht beeinträchtigt wird.

Die übrigen Baugebiete sind überwiegend in den Blockrandbereichen durch eine zweigeschossige, freistehende Wohnbebauung geprägt. Für diese in ihrer Struktur zu sichernde Bebauung wird entsprechend dem Bestand die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf zwei festgesetzt. Diese Festsetzung folgt in der Regel den bisher geltenden Festsetzungen des Baustufenplans (W 2 o).

Die Festsetzung ist erforderlich, um das vorhandene, schützenswerte Ortsbild vor einer unmaßstäblichen, höheren Bebauung zu schützen. Somit trägt diese Festsetzung wesentlich zur Erreichung des Planungsziels des Bebauungsplans, dem Strukturerehalt bei. Eine Einschränkung des bisher geltenden Planrechts des Baustufenplans ist mit der Festsetzung nicht verbunden. In einzelnen Bereichen südlich der Straße Wehlbrook und westlich des Stellaustiegs im Baublock mit der Ordnungsnummer (38) wurde die im Baustufenplan festgesetzte zweigeschossige Bauweise teilweise bisher nicht ausgeschöpft. Jedoch waren die Bereiche um die Jahrhundertwende nur vereinzelt mit Landhäusern bebaut. Die hiervon erhaltenen Gebäude sind jedoch überwiegend zweigeschossig. Daher erfolgt auch hier eine maximal zweigeschossige Festsetzung. Die spätere, zum Teil nach dem Zweiten Weltkrieg entstandene, eingeschossige Bebauung bedarf keines besonderen Schutzes vor einer nach neuem und altem Planrecht möglichen zweigeschossigen Bebauung, da sich zweigeschossige Gebäude auch hier in die vorhandene städtebauliche Struktur einfügen.

Eine Festsetzung von nur einem Vollgeschoss erfolgt in der Regel für eine rückwärtige Bebauung (Baublöcke mit den Ordnungsnummern (2), (6), (7), (19), (23), (26), (31), (34), (35), und (38)). Durch die Festsetzung von einem Vollgeschoss wird sichergestellt, dass die Höhenentwicklung der Gebäude hinter der, das Ortsbild prägenden, Straßenrandbebauung zurückbleibt. Außerdem bleibt die visuelle Dominanz der im rückwärtigen Blockbereich vorhandenen Großbäume gegenüber der Bebauung erhal-

ten. Durch diese Festsetzung bleibt trotz einer möglichen zusätzlichen Bebauung das Ortsbild weitgehend erhalten und somit das Planungsziel des Strukturerhalts gewahrt.

Hiervon ausgenommen sind rückwärtige Baubereiche mit gartenbezogener Wohnbebauung die bereits mit zweigeschossigen Baukörpern (Baublöcke (2), (8) und (23)) bebaut sind. Sie werden entsprechend dem Bestand mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt.

Für Baugebiete, die gemäß ihrer bisher eingeschossigen Festsetzung im Baustufenplan (W 1 o) entsprechend eingeschossig bebaut wurden (Baublöcke mit den Ordnungsnummern (20), (23), (29) und (24)), wird auch weiterhin nur ein zulässiges Vollgeschoss festgesetzt. Durch die Festsetzung soll die vorhandene eingeschossige Bauungsstruktur auch weiterhin erhalten bleiben.

Für den bisher im Baustufenplan eingeschossig festgesetzten Baublock mit der Ordnungsnummer (19) wird die teilweise bereits eingetretene Entwicklung hin zu einer zweigeschossigen Bebauung entlang der Straßen Eichberg und Boltwischen nachvollzogen und entsprechend maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Im Baublock mit der Ordnungsnummer (40) erfolgt die Festsetzung von einem Vollgeschoss auf Grund des vorhandenen Gebäudebestandes. Durch die Festsetzung sollen insbesondere die hier vorhandenen Großbäume geschützt und der waldartige Charakter des Baublocks gewahrt werden.

5.2.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise

Für die überwiegende Anzahl der Wohnbauflächen wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll in den Wohngebieten die für das Ortsbild typische Bauungsstruktur gewahrt bleiben. Für die Bereiche mit einer maximal überbaubaren Grundfläche (GR), ist dies, das mit einem Garten umgebene, freistehende Wohnhaus. Für die Bereiche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) sollen durch die Festsetzung einer offenen Bauweise die hier zumeist vorherrschenden Mehrfamilienhaussiedlungen entsprechend ihrem Bestand auf eine Länge der Gebäude von maximal 50 m beschränkt bleiben und damit der Charakter einer offenen Bebauung auf gemeinschaftlichen Grünflächen gewahrt bleiben. Insgesamt wird das erhaltenswerte Ortsbild wesentlich durch die offene Bauweise geprägt. Deshalb ist die offene Bauweise auch bei Neubebauungen in diesen Bereichen zu beachten. Somit erhält das ca. 57 m lange Wohnhaus Wehlbrook 20 d-g nur Bestandsschutz.

Die Baublöcke mit den Ordnungsnummern (15), (16), (17), (18), (20), (21) und (22) werden durch erhebliche Lärmimmissionen der Bahnstrecke belastet. Auf Grund des schützenswerten Ortsbildes, das hier von freistehenden, gartenbezogenen Wohnhäusern geprägt ist, wird an der Festsetzung einer offenen Bauweise festgehalten. In diesem Bereich können an der Bahnstrecke bis auf den Baublock mit der Ordnungsnummer (20a) keine größeren zusammenhängenden Gebäudestrukturen entwickelt werden, die zu einer Verringerung der Lärmbelastung beitragen könnten. Der erforderliche Lärmschutz erfolgt hier über die Festsetzungen § 2 Nummer 10

Verzicht auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bauweise

Für die straßenparallele Bebauung an der Rahlstedter Straße (Baublöcke mit den Ordnungsnummern (26), (27), (28), (29), (31), (32) und (33) ohne Flurstück 789)) wird auf die Festsetzung einer bestimmten Bauweise verzichtet.

Die Gebiete an der Rahlstedter Straße sind in der Regel durch eine offene Bauweise geprägt, es soll hier aber bei einer Neubebauung in Abstimmung mit der Nachbarbebauung auch eine geschlossene Bauweise ermöglicht werden. Durch eine geschlossene Bebauung kann der Ausnutzungsgrad der einzelnen Grundstücke erhöht und für die Gebäude, die durch Straßenlärm hoch belastet sind, günstigere lärmtechnische Effekte erzielt werden. Die Festsetzung einer zwingenden geschlossenen Bebauung ist nicht erforderlich, da der Lärmschutz an der Rahlstedter Straße für neu zu errichtende, freistehende Gebäude durch die Festsetzung § 2 Nummer 10 gewährleistet werden kann und die Verringerung der Lärmbelastung auf den angrenzenden Grundstücken durch eine geschlossene Bebauung gegenüber einer offenen Bebauung nicht zwingend als erheblich einzustufen ist. Da das Gebiet sowohl von offener als auch geschlossener Bebauung geprägt sind, ist der Verzicht auf eine Festlegung auch aus Gesichtspunkten des Schutzes des Ortsbildes geboten.

Für den Baublock (13) (Flurstücke 458, 2920 und Teilflächen der Flurstücke 2919 und 3061) sowie auf den nordwestlichen Bereichen der Baublöcke mit den Ordnungsnummern (19) (Teilfläche des Flurstücks 3743) und (20) (Teilflächen der Flurstücke 4554 und 4555) wird ebenfalls auf die Festsetzung einer offenen oder geschlossenen Bebauung verzichtet.

Der Baublock an der Boytinstraße und am Heestweg mit der Ordnungsnummer (13) ist ausschließlich mit Geschosswohnungsbau bebaut, der im Norden in geschlossener Bauweise erstellt wurde. Durch eine Schließung der Kammstruktur im Süden und einer Baukörperschließung im Westen kann die Lärmbelastung im Blockinnenbereich verbessert und zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Eine solche Lösung könnte sich jedoch nachteilig auf die Besonnung der Bestandsgebäude auswirken. Da der Lärmschutz für neu zu errichtende Gebäude durch die Festsetzung § 2 Nummer 9 gewährleistet werden kann, wird hier auf die Festsetzung einer geschlossenen Bebauung verzichtet. So wird planungsrechtlich sowohl eine offene als auch eine geschlossene Bauweise ermöglicht.

Die nordwestlichen Teilflächen der Baublöcke mit den Ordnungsnummern (19) und (20) sind durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser geprägt. Die Flächen eignen sich für eine moderate Verdichtung mit Wohnungen ohne das Ortsbild in diesem Bereich zu beeinträchtigen. Die Fläche ist jedoch durch Lärmimmissionen der Bahnstrecke belastet. Eine günstige geschlossene Baukörperstellung kann hier zu einer Verringerung der Lärmbelastung beitragen. Jedoch kann ein ausreichender Lärmschutz der neu zu errichtenden Gebäude auch durch die Festsetzung § 2 Nummer 11 gewährleistet werden. Deshalb wird auf eine zwingende Festsetzung einer geschlossenen Bebauung verzichtet.

Geschlossene Bauweise

Für die straßenparallele Bebauung an den Hauptverkehrsstraßen Berner Straße (Baublock mit den Ordnungsnummer (1)), Bargteheider Straße (Baublöcke mit den Ordnungsnummern (1), (2), (4), (5), (6), (7), (9), (10), (11) und (12)) und die Baublöcke mit den Ordnungsnummern (13) (Boytinstraße u. Heestweg) und 20a (Warnemünder Weg) wird geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für die Bebauung im Baublock mit der Ordnungsnummer 1 (Berner Straße, Bargteheider Straße und Schlauer Weg unter Berücksichtigung des Bestandes mit überwiegend Geschosswohnungsbau und Reihenhäusern wird Geschlossene Bauweise festgesetzt. Zwar ist der Geschosswohnungsbau an der Berner Straße mit unter 50 m Länge formal eine offene Bebauung, jedoch sollte hier aus Lärmschutzerwägungen eine geschlossene Bebauung zur Berner Straße und Bargteheider Straße erfolgen.

Durch das Schließen der Baukörper können zusätzliche Wohnungen in zentraler Lage geschaffen werden und die Lärmbelastung innerhalb des Baublockes gemindert werden. Eine geschlossene Bauweise würde den Straßenraum im Kreuzungsbereich der Berner Straße mit der Bargtheider Straße und Einmündungsbereich des Alten Zollwegs besser fassen und sich somit auch vorteilhaft auf das Ortsbild auswirken.

Für die straßenparallele Bebauung an der Bargtheider Straße (Baublöcke mit den Ordnungsnummern (2), (4), (5), (6), (7), (9), (10), (11) und (12) soll durch die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise langfristig eine den großen Straßenraum fassende Bebauung errichtet werden. Hierdurch wird die Möglichkeit für zusätzlichen Wohnungsbau und die Ansiedelung von nicht störendem Gewerbe im bereits bebauten städtischen Raum auf diesen gut erschlossenen Flächen eröffnet. Aufgrund der Lärmbelastung ist es erforderlich, dass Neubauten direkt an der Bargtheider Straße in geschlossener Bauweise errichtet werden. Hierdurch wird die Lärmbelastung der Blockinnenbereiche deutlich verringert.

Für den Baublock mit der Ordnungsnummer (20a) am Warnemünder Weg wird geschlossene Bauweise festgesetzt, um auf diesem schmalen Grundstück an der Bahnstrecke Hamburg –Lübeck für die Wohnbebauung eine geschlossene, von der Bahnstrecke abgewandte Gebäudeseite zu erhalten. Die geschlossene Bauweise fügt sich hier in das Wohnumfeld ein, dass von Geschosswohnungsbau-Reihenhäusern geprägt ist. Durch die festgesetzte geschlossene Bauweise können in diesem Bereich in nennenswertem Umfang neue Wohnungen entstehen.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Bebauungsplan baukörperbezogen, als baugrundstücksübergreifende Baustangen oder sogenannte Baufenster festgesetzt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird einzelbaukörperbezogen vorgenommen, wenn ein bestehendes Gebäude in seiner Lage festgesetzt und zugehörige Freiflächen erhalten werden sollen. Diese Festsetzung kommt zum Beispiel bei den beiden Kirchengebäuden in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (8) und (29) zur Anwendung. Dadurch werden städtebaulich prägende Sichtachsen auf die Kirchengebäude von einer weiteren Bebauung freigehalten, so dass das Ortsbild erhalten bleibt. Die als Denkmal eingetragenen Kirchengebäude sind neben ihrer bauhistorischen Bedeutung, auch wichtige Landmarken im Orts- und Landschaftsbild.

Die Festsetzung von baukörperbezogenen Baugrenzen erfolgt auch in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (2), (3), (4), (6), (8), (15), (18), (20), (22), (23), (26), (31), (32), (34) und (40) um bestehende Gebäude in ihrer Lage planungsrechtlich zu sichern und der Abstand zur Nachbarbebauung oder einer möglichen Neubebauung eher gering ist. Durch die Festsetzung werden grundstücksbezogene Freiflächen gesichert die für ein gartenbezogenes Wohnen notwendig sind.

In den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (15) und (16) erfolgt eine baukörperbezogene Festsetzung innerhalb des Hochwasserschutzgebiets der Wandse um die weitere Bebauung im hochwassergefährdeten Bereich zu begrenzen. Damit wird gewährleistet, dass eine Verschlechterung des Hochwasserschutzes an der Wandse eintreten kann.

Die Festsetzung von baugrundstücksübergreifenden, meist straßenparallel ausgerichteten Baustangen ist die im Plangebiet überwiegende Festsetzungsform. Straßenseitig

werden die Baugrenzen mit einem am Bestand orientierten Abstand zur straßenseitigen Grundstücksgrenze um die bestehenden und für die Straßenzüge typischen Vorgartenzonen von einer weiteren Bebauung freizuhalten. Durch die Festsetzung einer rückwärtigen Baugrenze werden die Gartenbereiche und ein städtebaulich für gartenbezogenes Wohnen ausreichender Abstand zu einer gartenseitigen Bebauung gesichert. Bei der Festlegung der Tiefe der Baustangen sind der Gebäudebestand, die Breite der Grundstücke, die Festsetzung einer überbaubaren Grundfläche (GR) oder einer Grundflächenzahl (GRZ), die Garten- und Vorgartenflächen und in Einzelfällen vorhandener Großbaumbestand in die Abwägung mit eingeflossen.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass im Regelfall das jeweils für das Baugrundstück festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auch ausgeschöpft werden kann. In Einzelfällen kann es jedoch zu Unterschreitungen kommen. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baustangen ist städtebaulich erforderlich, um das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, das in den jeweiligen Straßenzügen durch Vorgärten und die in einer Reihung den Straßenraum begleitenden Bestandsgebäuden, sowie dahinter liegenden Gartenbereichen geprägt ist. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Neubauten innerhalb dieser Reihung errichtet werden und damit diese vorherrschende Bebauungsstruktur im Plangebiet erhalten bleibt.

Für eine mögliche rückwärtige Bebauung der Grundstücke werden die überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls als Baustangen festgesetzt, wenn auch hier eine Reihung der Bebauung zur Wahrung der baustrukturellen Grundzüge städtebaulich sinnvoll ist. Eine rückwärtige Bebauung wird in den jeweiligen Blöcken durch entsprechende Festsetzungen zukünftig planungsrechtlich ermöglicht, die bereits heute durch entsprechende Bebauung in mindestens zweiter Reihe baulich geprägt sind. Für Blockinnenbereiche, die nur eine straßenbegleitende Bebauung aufweisen, wird eine Bebauung in zweiter Reihe auch zukünftig ausgeschlossen, um die vorhandenen städtebaulichen Strukturen zu wahren und zu sichern.

Von dieser Regel abweichend wird nur in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (22), (34) und (35) eine rückwärtige Bebauung ermöglicht, ohne dass bisher eine entsprechende Vorprägung gegeben ist. Dies erscheint jedoch aufgrund der Größe der Grundstücke, die einen Abstand von mindestens 17 m zwischen vorderer und hinterer Bebauung ermöglicht, gerechtfertigt. Durch diese Festsetzung werden im Plangebiet in relativer Nähe zum Ortszentrum gegenüber dem bestehenden Planrecht des Baustufenplans zusätzliche Bauflächen geschaffen, ohne dass damit das erhaltenswerte Ortsbild beeinträchtigt wird.

Bei der Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Einzelbaukörpern und Baustangen wird neben den oben beschriebenen Gründen in der Regel auch der Erhalt vorhandener Großbäume berücksichtigt. Derartige Bäume bestimmen maßgeblich das Orts- und Landschaftsbild. Prägnante Großbäume in Vorgärten und zwischen Gebäuden werden deshalb durch einen ausreichenden Abstand der Baugrenzen zu den Bäumen berücksichtigt. Eine derartige den vorhandenen Großbaumbestand berücksichtigende Festsetzung der Baugrenzen erfolgt in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (3) (Haffkruger Weg 47), (6) (Eggerskamp 12), 7 (Wolliner Straße 16), (9) (Fehsenfeldstraße 23), (10) (Fehsenfeldstraße 15, Lasbeker Straße 8 und 12), (22) (Parchimer Straße 27a und 41), (26) (Parchimer Straße 48 und 58, Warnemünder Weg 7), (31) (Eilersweg 23), (32) (Eilersweg 10), (33) (Amtsstraße 26) und (36) (Buchwaldstraße 37). Eine derartige Vorgehensweise ist jedoch nur dann gerechtfertigt, wenn der Baum auf Grund seines Zustandes langfristig erhalten werden kann; gegebenenfalls

erforderliche Ersatzpflanzungen auf Grund eines abgängigen Baumes können auch an einer anderen, geeigneten Stelle im Vorgartenbereich erfolgen (siehe auch Punkt 6).

Auf eine weitergehende Erfassung von Einzelbäumen wurde auf Grund der Größe des Plangebiets verzichtet, da dies städtebaulich nicht erforderlich war und in den rückwärtigen Gartenbereichen eine Gefährdung der Bäume auf Grund der geltenden Baumschutzverordnung nicht gegeben ist. Auf den rückwärtigen Baubereichen mit einer Flächenfestsetzung kann die Baukörperstellung so gewählt werden, dass die der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume erhalten bleiben.

Die Festsetzung von grundstücksübergreifenden Bauflächen durch Baugrenzen – sogenannte Baufenster – erfolgt entlang der Hauptverkehrsstraßen Bargtheider Straße in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (2), (4), (6), (9) und (12) sowie der Rahlstedter Straße in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (26), (27), (31), (32), (33) und (34). Die Festsetzung größerer zusammenhängender Bereiche als überbaubare Grundstücksflächen eröffnet unter Beachtung der hier festgesetzten GRZ gleichzeitig zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf den Grundstücken. Die Sicherung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer bestimmten Lage zur Bebauung ist hier mit Ausnahme einer am Bestand abgeleiteten Vorgartenzone städtebaulich nicht notwendig. Somit regelt sich der Anteil der notwendigen Freiflächen über die hier jeweils festgesetzte GRZ. Die Festlegung der Baukörperstellung bleibt unter Berücksichtigung der Wünsche des Bauherrn dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Außerdem wird in den Baublöcken (13), (18), (19), (20), (21), (23) und (38) der vorhandene Geschosswohnungsbau mit Hilfe von Baufenstern festgesetzt. Hier werden die einzelnen Gebäude zu einer überbaubaren Grundstücksfläche zusammengefasst, um mögliche bauliche Erweiterungen oder eine Neubebauung zu ermöglichen. Auch hier regelt sich das Maß der baulichen Nutzung über die jeweils festgesetzte GRZ. Die Festlegung der Baukörperstellung bleibt auch hier unter Berücksichtigung der Wünsche des Bauherrn dem Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Im Weiteren werden in den Baublöcken mit der Ordnungsnummer (23) (Flurstück 639) und (18) (Flurstücke 538, 539, 541, 542, 543 und 544) auf nicht oder teilweise nicht bebauten Flächen Baufenster durch Baugrenzen festgesetzt. Hier sind unterschiedliche Baukörperstellungen im Rahmen einer Neubebauung möglich. Da verschiedene Bebauungsvarianten städtebaulich vertretbar sind, wird das Maß der baulichen Nutzung über die festgesetzte GRZ und die Baukörperstellung im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Im Bereich des Baublocks mit der Ordnungsnummer (18) sind bei der Baukörperstellung auch Überlegungen zum Schallschutz zu berücksichtigen.

In den als Mischgebiet festgesetzten Bereichen der Baublöcke mit den Ordnungsnummern (30) und (31) werden Baufenster durch Baugrenzen zur angrenzenden Wohnbebauung mit einem Mindestabstand von 7 m und zu der Bebauung des unter Denkmalschutz stehenden Ensembles in der Remstedtstraße wird ein Mindestabstand von 10 m festgesetzt. Der Mindestabstand von 10 m zur Bebauung und 7,5 m zur Grundstücksgrenze des Denkmalensembles Remstedtstraße 4 bis 10 stellt sicher, dass dieses nicht von einer zu nah heranrückenden Bebauung beeinträchtigt wird.

Zudem berücksichtigen die Baugrenzen verkehrliche Belange in der Form, dass in der Zukunft eine endgültige Herstellung von Straßen nicht durch neue Baukörper behindert wird.

5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäude

„In den Wohngebieten ist auf den mit „1 Wo“ bezeichneten Flächen höchstens eine Wohnung je Wohngebäude, auf den mit „2 Wo“ bezeichneten Flächen sind höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude, auf den mit „3 Wo“ bezeichneten Flächen sind höchstens drei Wohnungen je Wohngebäude und auf den mit „4 Wo“ bezeichneten Flächen sind höchstens vier Wohnungen je Wohngebäude zulässig.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

Durch die Festsetzung einer absoluten Wohnungszahl soll im Sinne des verfolgten Strukturserhalts eine relativ homogene Prägung einer Gebietsstruktur in Bezug auf die Wohnformen (Ein- und Zweifamilienhäuser und gegebenenfalls kleinere Mehrfamilienhäuser) gesichert werden. Der besondere Charakter der Wohngebiete mit ihren typischen Bauformen und Strukturen wird somit aufrechterhalten und eine städtebaulich unerwünschte Umstrukturierung der Gebiete hinsichtlich der vorherrschenden Wohnformen verhindert.

Die Festsetzung der jeweiligen absoluten Wohnungszahl wird so gewählt, dass sie mindestens der jeweiligen Bestandssituation entspricht und zum anderen an einer dem möglichen Maß der Bebauung entsprechenden üblichen und städtebaulich vertretbaren Wohnungsanzahl orientiert ist. Eine deutlich über die jeweilige Bestandssituation hinausgehende Erhöhung der Wohnungszahl kann auf Grund des vorrangigen Planungsziels des Strukturserhalts in diesen von gartenbezogenen Wohngebäuden geprägten Gebieten nur begrenzt eingeräumt werden, da sich die resultierenden Bautypologien mit hoher Wahrscheinlichkeit in die städtebaulichen Strukturen des Bestandes nicht in vertretbarer Weise einfügen würden und sich ebenfalls eine Vielzahl von Stellplatzanlagen in diesen Bereichen negativ auf das Orts- und Landschaftsbild auswirken würden.

So werden in der Regel auf mit (A) bezeichneten Flächen mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 120 m² eine Wohnung, auf mit (B) bezeichneten Flächen mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 150 m² und auf mit (C) bezeichneten Flächen mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 170 m² zwei Wohnungen und in mit (D) bezeichneten Flächen mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 200 m² drei Wohnungen festgesetzt. Die Festsetzung von maximal nur einer Wohneinheit auf einigen mit (A) bezeichneten Flächen erfolgt, um in diesen Blockinnenbereichen eine nur maßvolle Verdichtung zu gewährleisten, und z.B. ein Übermaß von Nebenanlagen, die den örtlichen Strukturen nicht entspricht, zu vermeiden.

Auf mit (E) bezeichneten Flächen mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 250 m² und auf mit (F) bezeichneten Flächen mit einer maximal überbaubaren Grundfläche von 350 m² werden in der Regel drei bis vier Wohnungen festgesetzt.

Die Festsetzung von höchstens drei bis höchstens vier Wohnungen ermöglicht beispielsweise bei großen Villen den Umbau in ein Mehrfamilienhaus mit marktgerechten Wohnungsgrößen. Dies kann notwendig werden, um den Erhalt dieser Gebäude auch wirtschaftlich zu ermöglichen. Im Baufeld mit der Ordnungsnummer (40) werden hiervon abweichend nur höchstens zwei Wohnungen festgesetzt, da auf Grund des Bestandes und der festgesetzten Beschränkung auf ein Vollgeschoss eine größere Wohnungsanzahl dem Planungsziel des Strukturserhalts entgegenwirken würde.

In den Baugebieten, für die eine Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt ist, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen nur dort festgesetzt, wo entweder im Bestand eine Bebauung mit höchstens vier Wohnungen vorherrscht und diese planungsrechtlich gesichert werden soll oder in unbebauten Bereichen, in denen ausschließlich eine Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden soll.

Im Blockinnenbereich des Baublocks mit der Ordnungsnummer (23) werden auf den Flurstücken 639, 336, 3953 und 3954 zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt. Hierdurch soll im Blockinnenbereich Geschosswohnungsbau ausgeschlossen werden und die Flächen dem strukturentypischen gartenbezogenen Eigenheimbau vorbehalten bleiben.

Für bestehende Mehrfamilienhäuser mit mehr als vier Wohnungen oder auf Flächen, die auch für den Mehrfamilienausbau geeignet und vorgesehen sind, insbesondere entlang der Hauptverkehrsstraßen wird auf die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl von Wohnungen ganz verzichtet, da hier die Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus keine wesentlichen Einflüsse auf die städtebauliche Struktur und das Orts- und Landschaftsbild haben. Ausschlaggebend ist hier das Maß der baulichen Nutzung, das über die Festsetzung einer Grundflächenzahl oder einer absoluten Grundfläche in Verbindung mit Baugrenzen und der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt wird.

5.4 Fläche für Gemeinbedarf

Fläche für die Feuerwehr

An der Bargtheider Straße 165 (Flurstück 4347) im Baublock mit der Ordnungsnummer (4) befindet sich eine Feuerwache der freiwilligen Feuerwehr. Die Einrichtung ist für die Brandbekämpfung und Katastrophenabwehr erforderlich. Das Flurstück wird entsprechend dem Bestand als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt. Die festgesetzte GRZ von 0,4 berücksichtigt den Bestand und ermöglicht zusätzlich einen angemessenen Ausbau der Wache auf dem Grundstück. Die Festsetzung von mindestens zwei Vollgeschossen entspricht dem bestehenden Gebäude. Die maximal zulässigen drei Vollgeschosse ermöglicht bei Bedarf die Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein weiteres Vollgeschoss.

Fläche für die Römisch Katholische Kirche Mariä Himmelfahrt

An der Oldenfelder Straße 23-27 (Flurstück 19329) im Baublock mit der Ordnungsnummer (8) befindet sich die unter Denkmalschutz stehende Kirche Mariä Himmelfahrt. Um die kirchliche Nutzung des Gotteshauses im Bebauungsplan zu verankern, wird eine etwa 2.000 m² große Teilfläche des Flurstücks 19329 als Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche festgesetzt. Das Kirchengebäude erhält eine zweigeschossige bestandsbezogene Baukörperausweisung durch Baugrenzen. Die GRZ wird bestandsgemäß bezogen auf die Gemeinbedarfsfläche mit 0,3 festgesetzt.

5.5 Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird von drei Hauptverkehrsstraßen erschlossen. Die notwendigen Straßenverkehrsflächen werden bereits durch bestehendes Planrecht gesichert. So gelten hier der Bebauungsplan Rahlstedt 66 für die Berner Straße, der Bebauungsplan Rahlstedt 42 für die Bargtheider Straße und der Teilbebauungsplan 122 für die Rahlstedter Straße. Diese den Straßenausbau regelnden Bebauungs- und Teilbebauungspläne bleiben in Kraft und werden durch diesen Bebauungsplan nicht überplant. Auf Grundstücken, die an die Hauptverkehrsstraßen angrenzen, kann es gegenüber dem Baustufenplan zu einer höheren Nutzung der Grundstücke kommen. Eine hieraus resultierende planbedingte Erhöhung der Verkehrsbelastung ist jedoch gering und

kann von den Hauptverkehrsstraßen bewältigt werden. Eine Änderung der oben genannten Bebauungspläne für die Hauptverkehrsstraßen ist nicht erforderlich.

Die einzelnen Baublöcke im Plangebiet sind bereits durch Wohn- und Wohnsammelstraßen erschlossen. Auf die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen wird verzichtet, da es im Plangebiet gegenüber dem bestehenden Planrecht des Baustufenplans zu keiner wesentlichen planungsbedingten Erhöhung der Wohnbevölkerung kommen wird und es daher in den Wohn- und Wohnsammelstraßen zu keinem wesentlichen planbedingten Anstieg der Verkehrsbelastung kommen wird. Zudem sind keine gravierenden verkehrlichen Missstände im bereits erschlossenen Plangebiet bekannt, so dass in absehbarer Zeit ein Ausbau der Wohn- und Sammelstraßen, für die auf Teile der privaten Grundstücke zurückgegriffen werden müsste, nicht in Aussicht steht.

5.6 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Unter dem 75 m² großen Flurstück 4028 der Hamburger Stadtentwässerung im Bereich der Kehre Birrenkovenallee befindet sich ein unterirdisches Abwasserpumpwerk. Die Anlage wird entsprechend dem Bestand als unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Begünstigter ist „Hamburg Wasser“.

5.7 Städtebauliche Erhaltungsbereiche

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

Bei der Festsetzung der Erhaltungsbereiche werden keine einzelnen Gebäude, sondern städtebauliche Ensembles betrachtet, die geeignet sind, im Sinne des § 172 BauGB die Eigenart des Gebietes zu bestimmen. Anhand der Erhaltungsbereiche lässt sich die städtebauliche Entwicklung Rahlstedts in großen zusammenhängenden Bereichen im Plangebiet noch gut erkennen. Die überwiegend in der Zeit Ende des 19. und Anfang des 20. Jahrhunderts entstandenen villenartigen Gebäude auf ihren meist großzügigen Gartengrundstücken zeigen die damals vorherrschenden Baustile. Die Gebäude wurden in der damaligen Zeit von unterschiedlichen Bauherren und Architekten errichtet. So ist in den Gebieten nicht ein bestimmter Baustil bestimmend, sondern die Gebiete legen Zeugnis ab von der vielfältigen Bauweise ihrer Zeit. Die landhausähnlichen Gebäude präsentieren sich mit Elemente der Renaissance, des Jugendstils und des Heimatstils. Die Gebäude verfügen vielfach noch über typische Stuckelemente, auskragende Pfetten und Flugsparren und Fenstersprossenteilungen. Später in den 1920er und 1930er Jahren sind Häuser im Stil der sogenannten Hamburger Kaffeemühlen und giebelständige Einfamilienhäuser meistens mit Rotklinkerfassaden hinzugekommen.

Die Festsetzung von Erhaltungsbereichen ist erforderlich, um den zeittypischen Charakter dieser gewachsenen Wohngebiete mit ihrem architektonischen Reichtum zu be-

wahren. Sie trägt erheblich dazu bei, das vorrangige Planungsziel dieses Bebauungsplans, die vorhandene städtebauliche Struktur, die sich seit der Gründerzeit um 1900 entwickelt hat, zu erhalten und vor Überformungen durch abweichende Bautypologien zu sichern.

Als Erhaltungsgebiete werden folgende Bereiche auf Grundlage der Strukturuntersuchung des Stadtteils Rahlstedt von 2010 sowie weiterer Hinweise festgesetzt:

- Haffkruger Weg 1, Wolliner Straße 40-42 (Baublock mit der Ordnungsnummer (3)),
- Haffkruger Weg 9-11 (3),
- Haffkruger Weg 2, Wolliner Straße 34-32 (4),
- Eggerskamp 1-7, Oldenfelder Straße 35-49, Wolliner Straße 2-16 (7),
- Oldenfelder Straße 29-33 (8),
- Fehsenfeldstraße 9-18 (8),
- Fehsenfeldstraße 19-27, Wolliner Straße 13-17, Hinschallee 2-4 (9),
- Fehsenfeldstraße 9-17, Hinschallee 1-5, Lasbeker Straße 2-16, Bagteheider Straße 125, Hinschallee 13 (10),
- Fehsenfeldstraße 3-5 (11),
- Grubesallee 24-36 (11),
- Grubesallee 27-29 (12),
- Birrenkovenallee 7-13 (15),
- Oldenfelder Straße 36-42 (17),
- Oldenfelder Straße 16-32 (18),
- Oldenfelder Straße 4-6 (18),
- Parchimer Straße 25-27 (22),
- Parchimer Straße 35-41 (22),
- Parchimer Straße 49-65 (22),
- Warnemünder Weg 9-24, Geidelberg 43 (23),
- Parchimer Straße 12-24, Travemünder Stieg 1-9 (25),
- Parchimer Straße 32-44, Travemünder Stieg 17-25 (25),
- Parchimer Straße 46-48 (26),
- Travemünder Stieg 4-32, Bordesholmer Straße 1-37, Warnemünder Weg 1-15a, Parchimer Straße 56-64 (26),
- Bordesholmer Straße 4-30, Ebersmoorweg 2-4, Eutiner Straße 3-23 (27),
- Rahlstedter Straße 219-223, Eutiner Straße 2-24, Hohwachter Weg 15 (28),
- Remstedtstraße 3-45 (30),
- Remstedtstraße 12-30 (31),
- Eilersweg 3-7 (31),
- Eilersweg 15-25 (31),
- Eilersweg 4-26, Amtsstraße 21-51 (32),
- Amtsstraße 24-44 (33),
- Amtsstraße 46-48 (33),
- Amtsstraße 50-52, Buchwaldstraße 19 und 23-27 (35),
- Amtsstraße 61-63, Buchwaldstraße 31-39, Eilersweg 42 (36),
- Amtsstraße 53-59, Eilersweg 28-38 (37),

- Eilersweg 29-41 (38) und
- Wehlbrook 7-13 (39).

Alle Erhaltungsbereiche zeichnen sich durch eine Mischung der oben angeführten Stilelemente aus, wobei nur die Gewichtung der einzelnen Stilelemente unterschiedlich sein kann oder einzelne Elemente in einzelnen Erhaltungsbereichen fehlen.

Da es keine wesentlichen Unterschiede der Erhaltungsbereiche gibt, kann auf eine Beschreibung der einzelnen Erhaltungsbereiche verzichtet werden.

5.8 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.8.1 Lärmschutz

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung für Teile des Plangebiets werden für die Neuplanung von Wohngebäuden die folgenden Festsetzungen in den § 2 der Verordnung aufgenommen. Die Baugebiete mit Festsetzungen zum Schallschutz sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans durch die Ziffern „(4)“, „(5)“ und „(6)“ entsprechend bezeichnet.

„Auf den mit „(4)“ bezeichneten Flächen sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

„Auf den mit „(5)“ bezeichneten Flächen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung).

„Auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Von den Festsetzungen § 2 Nummer 9 und 10 können im Baugenehmigungsverfahren Befreiungen erteilen, wenn durch eine sachverständige Stelle nachgewiesen wird, dass an den Gebäudeteilen, an welcher die zu schützenden Räume angeordnet werden, die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12 Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) eingehalten werden.

Die Festsetzungen sind bezogen auf Neuplanungen. Bestandsnutzungen bleiben hiervon unberührt.

Durch die planungsrechtlichen Festsetzungen werden die im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554) zu stellenden baurechtlichen Anforderungen nicht berührt. Demnach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm aufweisen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Bei Neuplanungen sind grundsätzlich wegen des Reflexionsschalls geringe schalltechnische Auswirkungen bei geschlossener oder offener Bauweise zu erwarten. Eine derart geringfügige Pegelerhöhung kann akustisch nicht als erhöhte Belästigung wahrgenommen werden. Weitere Anforderungen an die Fassadenausbildung mit dem Ziel, die Schallreflexion zusätzlich zu verringern, stellen aus baulich-technischer Sicht sowie vor wirtschaftlichem Hintergrund einen nicht zu vertretenden Aufwand dar, der die Eigentümer zudem unverhältnismäßig einseitig belasten würde. Vor diesem Hintergrund sind die resultierenden Pegelerhöhungen in diesen Fällen als hinnehmbar einzustufen.

Auch für die Bestandsgebäude an den Hauptverkehrsstraßen und der Bahnstrecke ist die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse anzustreben, wenngleich dies nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu gewährleisten ist. Dafür kommen beispielsweise Maßnahmen der Lärmaktionsplanung oder der Lärmsanierung in Frage, die jedoch nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens sind, da der Lärmsanierungstatbestand nicht ursächlich der Planung zuzurechnen ist. Einige der genannten Straßen werden als Bestandteil in der strategischen Lärmaktionsplanung der Freien und Hansestadt Hamburg behandelt.

5.8.2 Klimaschutz

Für den Klimaschutz gelten für die Gebäudesanierung und den Gebäudeneubau die in Hamburg gültigen landes- und bundesrechtlichen Vorschriften. Die gartenbezogene Wohnbebauung mit ihren großen unversiegelten Freiflächen mit altem Baumbestand sowie die zusammenhängenden festgesetzten privaten Grünflächen und öffentlichen Parkanlagen sowie der Baumbestand entlang der Fließgewässer wirken sich positiv auf das Stadtklima aus. Ebenfalls positiv wird sich die Festsetzung § 2 Nummer 16 zur Dachbegrünung auf das Stadtklima auswirken. Darüber hinausgehende Festsetzungen zum Klimaschutz sind in diesem Bebauungsplan nicht vorgesehen.

5.9 Grünflächen

5.9.1 Öffentliche Grünflächen

Östlich des Baublocks mit der Ordnungsnummer (15) südlich Delingsdorfer Weg zwischen Wandse und der Bahnstrecke Hamburg - Lübeck befindet sich das im Eigentum der FHH befindliche Flurstück 1977, das als Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg festgesetzt wird. Das Flurstück ist weitgehend bewaldet. Eine Anbindung an das öffentliche Straßennetz über den Delingsdorfer Weg ist längerfristig anzustreben. Solange die Fläche nicht öffentlich zugänglich ist, besteht für die Allgemeinheit kein Erholungswert. Die Fläche ist zusammen mit den angrenzenden als private Grünflächen festgesetzten Flächen wesentlicher Bestandteil der Landschaftsache und des Freiraumverbundsystems.

Das als Parkanlage (FHH) festgesetzte Flurstück Nr. 4029 nördlich der Kehre an der Birrenkovenallee, östlich der Wandse, das zugleich ein nach § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ist, ist allgemein zugänglich.

Südlich des Gewässers Stellau wird in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (34), (35) und (36) zwischen Rahlstedter Straße und Eilersweg ein Streifen von mindestens 6 m als öffentliche Grünfläche (Parkanlage FHH) festgesetzt. Im Bereich des städtischen Flurstücks 798 der Gemarkung Alt-Rahlstedt werden die 6 m in der Breite in einzelnen Bereichen unterschritten. Hier soll jedoch von einem weiteren Grunderwerb abgesehen werden, um keine zusätzlichen Betroffenheiten zu erzeugen.

Die Festsetzung ermöglicht es, entlang der Stellau zwischen der Rahlstedter Straße und dem Eilersweg einen ausreichend breiten Weg für Fußgänger und Radfahrer anzulegen und so das Gewässer erlebbar zu machen. Zwischen dem Weg und der Stellau soll ein ökologisch wirksamer Gewässerschutzstreifen naturnah mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen angelegt werden. Die geplante Wegeverbindung wird im weiteren Verlauf der Stellau in den bestehenden Bebauungsplänen Rahlstedt 27, Rahlstedt 29 und Rahlstedt 54 bereits durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche planungsrechtlich gesichert.

Die kleine, öffentlich zugängliche Grünfläche im Süden der Remstedtstraße liegt planungsrechtlich auf einer Straßenfläche und ist daher nicht als Grünfläche (FHH) festgesetzt.

5.9.2 Private Grünflächen

Im Einzugsbereich der im Plangebiet vorhandenen Fließgewässer (Siehe Punkt 5.11) werden private Grünflächen festgesetzt, die entlang der Wandse auch Teilflächen deren Überschwemmungsgebiets beinhalten. Außerdem werden im Randbereich von Teichen private Grünflächen festgesetzt. Die gewässerbegleitenden Bäume sind ein wesentlicher Bestandteil des schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes sind. Im Bereich der Baublöcke mit den Ordnungsnummern (39) und (40) an den Straßen Wehlbrook und Stellaustieg werden privaten Grünflächen zu den öffentlichen Forstflächen festgesetzt. Durch diese Festsetzung soll ein weiteres Heranrücken der Bebauung an die Waldflächen vermieden werden. Die Festsetzung von privaten Grünflächen im Bereich der Gewässer Wandse und Stellau sowie in den Baublöcken mit den Ordnungsnummern (39) und (40) entspricht dem bisherigen Planrecht des Baustufenplans Rahlstedt der hier Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen festgesetzt hatte. Im Bereich des Neurahlstedter Grabens setzte der Baustufenplan keine Grünflächen sondern Wohnbauflächen fest. Jedoch ist auch aus Gründen des Naturschutzes und zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes die Festsetzung von privaten Grünflächen gerechtfertigt. Die Festsetzung der privaten Grünflächen wie auch im Bereich der Teichflächen erfolgte hier unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Bebauung. An den Gewässern soll ein 5 m breiter Uferstreifen naturnah mit geeigneten, einheimischen, standortgerechten Pflanzen angelegt werden. Bei der Bemessung des Maßes der baulichen Nutzung wurde der Verlust von Wohnbaufläche berücksichtigt.

„Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO unzulässig. Notwendige Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung, und notwendige Zufahrten bleiben hiervon unberührt. Ausnahmen können zugelassen werden“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Mit dieser Festsetzung wird den Uferrandbereichen der Gewässer sowie dem Überschwemmungsgebiet der Wandse in besonderer Weise Rechnung getragen und ihre Funktionen als Teile des Biotopverbundsystems gestärkt und gesichert. Der Satz 2 des § 2 Nummer 10 ermöglicht notwendige Zufahrten und Maßnahmen zur offenen Ober-

flächenentwässerung. Durch diese Festsetzung wird auch weiterhin insbesondere für bestehende bebaute Grundstücke die Erschließung gesichert. Mit der Ausnahmemöglichkeit soll besonderen Bedarfen, die sich z.B. aus der spezifischen Nutzung des Grundstücks oder auch dem Zuschnitt des Grundstücks und den sich daraus ergebenden Bedürfnissen im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung Rechnung getragen werden können.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen bzw. des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen, die gleichzeitig negative Folgen des Klimawandels mindern.

5.10.1 Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung

Durch das Festsetzen der fließgewässerbegleitenden Uferbereiche und Freiflächen als private Grünflächen bzw. Parkanlagen FHH werden die großflächige Durchgrünung des Plangebiets und die klimarelevanten Funktionen der Flächen gesichert.

Zum Erhalt und zur Entwicklung von Grünstrukturen und zur Begrünung innerhalb der Baugebiete werden die folgenden Festsetzungen getroffen:

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung der Anlagen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen.

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Die Festsetzung dient der Sicherung bzw. Schaffung ausreichend großer Wurzelräume sowie dem Schutz des Wurzelraumes festgesetzter, erhaltenswerter Bäume vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt festgesetzter, zu erhaltender Bäume in Baugebieten und Grünflächen gesichert.

„Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen bei wohnungsbezogenen Terrassen und ebenerdigen Stellplätzen sind möglich.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Mit Hilfe dieser Festsetzung werden nicht nur ökologisch wirksame (Ersatz-)Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Tiefgaragenbegrünungen verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und wirken positiv auf das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet ausgeglichen.

Für festgesetzte Tiefgaragenbegrünungen sollen standortgerechte Pflanzen verwendet werden. Die Begrünungen sollen dauerhaft erhalten werden und bei Ausfall soll

gleichwertiger Ersatz gepflanzt werden, der die gestalterischen, ökologischen und klimatischen Funktionen im Plangebiet übernimmt.

„In allen Wohn- und Mischgebieten, für die kein Erhaltungsbereich festgesetzt ist, sind Dachflächen bis zu einer Neigung von 20 Grad mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können bei wohnungsbezogenen Terrassen und technischen Anlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 16)

Durch die Dachbegrünungen werden ökologisch wirksame Lebensräume geschaffen, die geeignet sind den Eingriff auf bisher unversiegelten Flächen zu mindern. Dachbegrünungen mindern die Aufheizeffekte von Dachflächen und wirken sich sowohl positiv auf das Gebäudeklima als auch auf das Stadtklima aus. Außerdem fügen sich Flachdächer mit einer Dachbegrünung harmonischer in die vorhandenen gartenbezogenen Wohnbauflächen ein. Zusätzlich verzögern Dachbegrünungen den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf den Grundwasserschutz aus.

Der Verzicht auf die zwingende Festsetzung im Bereich der Erhaltungsbereiche ist geboten, da hier im Einzelfall geprüft werden muss, ob eine Dachbegrünung mit dem den Erhaltungsbereich prägenden Erscheinungsbild der bestehenden Bebauung vereinbar ist, da die Dachbegrünung kein gängiges Stilmittel dieser Bebauung war.

Eine besondere Regelung für Dachkonstruktionen über Tankstellen ist nicht erforderlich, da die Schutzdächer der beiden bestehenden Tankstellen Bestandschutz genießen und weitere Tankstellen im Plangebiet ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3 und § 2 Nummer 4 Satz 3 der Verordnung).

5.10.2 Maßnahmen zum Gewässer- und Bodenschutz

Die Festsetzung der Niederungsbereiche von Wandse, Stellau und Neurahlstedter Graben als private Grünfläche bzw. Parkanlage FHH sichert diese Bereiche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen, als Grünflächen im Freiraumverbund und als möglichen Retentionsraum für Hochwasserereignisse. Gleichzeitig wird der anstehende Boden geschützt vor Versiegelung durch heranrückende Bebauung oder anderweitige Flächennutzungen. Die vorgenannten Festsetzungen beziehen das durch Verordnung gesicherte Überschwemmungsgebiet der Wandse (siehe Ziffer 3.2.7) mit ein.

Auch die Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragen und flach geneigten Dächern (vgl. § 2 Nummer 15 und 16 der Verordnung) wirken durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen (vgl. § 2 Nummer 13 der Verordnung) wird eine Beeinträchtigung der Niederungsbereiche von Wandse, Stellau und Neurahlstedter Graben durch Überbauungen vermieden und der ungehinderte Abfluss von Hochwasser sichergestellt.

Die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus der Fahrwege sowie ebenerdigen Stellplätze (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 1 der Verordnung) dient der Mindering der Bodenversiegelung. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen werden damit ausgeschlossen, um die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser zu verbessern und die Versiegelung des Bodens auf ein vertretbares Maß zu mindern. Die Versiegelung verhindert zudem auch die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen sowie Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden.

„In den Wohngebieten ist mit Ausnahme der mit „(1“) bezeichneten Fläche das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist eine Rückhaltung und gedrosselte, verzögerte Einleitung in ein Oberflächengewässer oder Siel zulässig.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Die Regenwassersiele sind heute bereits oft ausgelastet. Um eine Überlastung der Siele und somit Überschwemmungen zu vermeiden, ist daher eine reduzierte und zeitlich verzögerte Abflussmenge erforderlich. Daher soll bei neu errichteten Gebäuden das Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse ist die Versickerung von Niederschlagswasser, außer in unmittelbarer Nähe von Stellau und Wandse, weitestgehend möglich. Die reduzierte Abgabe von Oberflächenwasser an die Siele führt außerdem zu entsprechend verringerten Sielgebühren für die Grundstücksbesitzer.

Kann das anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden, kann es mittels entsprechender Rückhaltevorrichtungen auf den Grundstücken im Einzelfall verzögert in die Regenwassersiele eingeleitet werden.

Das Rückhaltevolumens auf den einzelnen Baugrundstücken sowie die maximalen Einleitmengen in das öffentliche Sielnetz werden im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens unter der Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung im Einzelnen geregelt.

5.10.3 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden rechtlich keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet, da alle auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans möglichen Eingriffe im Wesentlichen bereits durch den heutigen planrechtlich gültigen Zustand des Baustufenplans ermöglicht werden. Sofern im Einzelfall zusätzliche Beeinträchtigungen möglich sind, unterschreiten diese die Erheblichkeitsschwelle.

Die Verwirklichung der Festsetzungen begründet keinen Eingriffstatbestand und von daher auch kein Ausgleichserfordernis, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war (§ 1 Absatz 3 Satz 5 BauGB) und das zulässige Maß der baulichen Nutzung gemäß der naturräumlichen Situation angemessen festgesetzt wird.

5.11 Nachrichtliche Übernahmen

Die Bahnstrecke Hamburg – Lübeck wird mit den als Bahnflächen gewidmeten Flächen entsprechend ihrem Bestand als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die Wasserflächen der im Plangebiet befindlichen Fließgewässer Wandse, Stellau und Neurahlstedter Graben mit den in den Auenbereichen vorhandenen Teichen werden ihrem Bestand entsprechend auf Grundlage der Katasterkarte als Wasserflächen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Weiterhin werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes im Bereich Stellaustieg/ Wehlbrook sowie der der Gewässerlauf der Wandse und mehrere Teichbiotope, die nahe der Wandse in deren Überschwemmungsgebiet liegen und eine und eine artenreiche Weide südlich des Delingsdorfer Weges als besonders geschützte Biotope in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Die Ensembles, Einzelanlagen und Objekte, die gemäß Denkmalschutzgesetz als Denkmal in der Denkmalliste eingetragen sind, werden ebenfalls nachrichtlich übernommen.

5.12 Kennzeichnungen

Als Kennzeichnungen werden in den Bebauungsplan das Überschwemmungsgebiet der Wandse sowie die archäologische Vorbehaltsflächen übernommen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne, insbesondere der Baustufenplan Rahlstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 1.280.900 m² groß. Davon entfallen etwa 68.600 m² auf Grünflächen. Zur Verwirklichung der neu festgesetzten öffentlichen Grünflächen an der Stellau müssen etwa 2.200 m² von privaten Eigentümern angekauft werden. Teil des Plangebiets sind außerdem etwa 20.500 m² Bahnanlagen (nachrichtliche Übernahme). Für Ankauf und Herrichtung der öffentlichen Grünflächen an der Stellau werden Kosten von etwa 425.000 € entstehen.