

Begründung zur

## **Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25**

Verfahrensstand: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Stand: 25.10.2019

Inhalt

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Planänderung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
3.1	Raumordnung und Landesplanung.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	4
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	4
3.2.2	Denkmalschutz.....	5
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.4	Kampfmittelverdacht.....	5
3.2.5	Schutzgebiete.....	5
3.2.6	Baumschutz.....	6
3.2.7	Wasserschutz.....	6
3.3	Planerisch beachtliche Tatbestände .....	6
3.3.1	Übergeordnete Programme und Entwicklungspläne .....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	6
3.4	Angaben zum Bestand .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>7</b>
4.1	Einleitung .....	7
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans .....	7
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang.....	8
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens .....	8
4.1.4	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes .....	8
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	9
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen .....	9
4.2.1	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgüter Luft/Lufthygiene und Lärm .....	9
4.2.2	Schutzgut Klima .....	10
4.2.3	Schutzgut Fläche.....	10
4.2.4	Schutzgut Boden .....	10
4.2.5	Schutzgut Wasser .....	11
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz .....	11
4.2.7	Schutzgut Landschaft / Stadtbild.....	11
4.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	12
4.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	12
4.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten .....	12
4.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	12

4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	12
4.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen .....	12
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante.....	12
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	12
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	12
4.5	Zusätzliche Angaben .....	13
4.5.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	13
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>13</b>
5.1	Wohngebiete .....	13
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung .....	13
5.1.2	Bauweise.....	17
5.2	Baugestalterische Festsetzungen.....	18
5.3	Ausschluss von baulichen Anlagen am Volksdorfer Wald.....	19
5.4	Technischer Umweltschutz.....	19
5.5	Oberflächenentwässerung und Schutz des Wasserhaushaltes.....	20
5.6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft .....	21
5.7	Nachrichtliche Übernahmen .....	21
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>21</b>
<b>7</b>	<b>Änderung bestehender Pläne .....</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>21</b>
8.1	Flächenangaben.....	21
8.2	Kostenangaben .....	21

## **1 Anlass und Ziel der Planänderung**

Anlass für die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 sind Bauvorhaben der letzten Jahre, die den früheren Planfestsetzungen ggf. weitgehend entsprechen, jedoch der ursprünglichen städtebaulichen Intention des Bebauungsplans zuwider laufen. Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 wurde 1982 insbesondere mit dem Ziel aufgestellt den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten.

Der Bebauungsplan beschränkte sich dabei nicht nur auf die Festsetzung des Bestands, sondern ermöglichte in Teilbereichen auch weitere städtebaulich geordnete Bebauung, teilweise auch in zweiter und dritter Reihe. Gleichzeitig wurde zur Sicherung der vorherrschenden Baustruktur festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäuser mit insgesamt maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude zulässig ist. Den damaligen Plangebern stand dabei soweit ersichtlich der umgangssprachliche Begriff von Einzel- und Doppelhäusern vor Augen, der insbesondere eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur unterstellt.

Der Begriffe des „Einzelhauses“ hat sich zwischenzeitig durch die Rechtsprechung weiterentwickelt bzw. konkretisiert, dabei werden die Begriffe „Haus“ und „Gebäude“ unterschieden und sind nicht mehr gleichbedeutend. Das Planungsrecht versteht als Einzelhaus einen freistehenden Baukörper, der auch aus mehreren Gebäuden bestehen kann und bei dem die Anzahl der Wohnungen insgesamt nicht festgesetzt werden kann. Dadurch müssen z.B. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei Einhaltung der sonstigen Vorschriften fallweise auch mehrere aneinander gebaute Gebäude als „Einzelhaus“ genehmigt werden, welches in der Summe mehr Wohneinheiten enthalten kann, als für nur einzelne allseitig freistehende Gebäude zulässig wären. Dies führt im Zusammenspiel mit weiteren Festsetzungen teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene, planerisch gewollte Einfamilienhausstruktur nicht angepassten Bauvorhaben. In Art und Umfang lassen diese Bauvorhaben teilweise keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen und beeinträchtigen damit die schützenswerte Siedlungsstruktur in erheblicher Weise.

Um den Erhalt und städtebaulich geregelte Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur Strukturerehalt zu sichern, wird die Änderung des Bebauungsplans die im Bebauungsplan bisher festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) für den Teilbereich aufgehoben und durch die Festsetzung einer absoluten Grundfläche (GR) als Höchstmaß für bauliche Anlagen ersetzt. Durch die Festsetzung einer am Bestand orientierten maximalen Grundfläche soll die vorhandene Einfamilienhausstruktur mit ihrer städtebaulich prägenden, kleinteiligen Gebäudekubatur vor einer städtebaulich bedenklichen Überformung durch maßstabssprengende, großformatige Bebauungen geschützt werden. Zur Unterstützung und im Sinne dieser Zielrichtung werden zudem weitere Ergänzungen oder Änderungen von Festsetzungen vorgenommen.

Auch nach der Änderung des Bebauungsplans bleiben ausreichend Entwicklungsspielräume für die Grundstückseigentümer und Bauherren erhalten, so dass auch zukünftig weiterhin zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden kann.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen

Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Bezirksamt hat mit Aufstellungsbeschluss W 1/19 vom 10.01.2019 (Amtl. Anz. Nr. 4 S. 27) die Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 15. Januar 2019 (Amtl. Anz. Nr. 4 S. 27) am 28. Januar 2019 stattgefunden.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom XX.XX.2019 (Amtl. Anz. Nr. X S. XX) stattgefunden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Änderungsbereich „Wohnbauflächen“ dar.

Die Planänderung entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Zwischen Deepenhornteich und Volksdorfer Wald ist das Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Für die nordwestliche Teilfläche ist milieuübergreifend „Schutz des Grundwassers / Stauwassers“ dargestellt. Östlich des Mellenbergweges stellt das Landschaftsprogramm Teile als Landschaftsschutzgebiet dar.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt die Flächen des Änderungsbereiches als Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen (11a)“ dar.

Die Planänderung entspricht den Vorgaben des Landschaftsprogramms. Eine Änderung ist daher nicht erforderlich.

#### **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

Durch die Änderung des Bebauungsplanes Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 ist in den Wohngebieten die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) anzuwenden.

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 wurde am 30. November 1982 (HmbGVBl. S. 373) festgestellt.

Bis auf Teilbereiche am Meiendorfer Weg, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind, setzt der Bebauungsplan reines Wohngebiet fest. Des Weiteren sind öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)“ im westlichen Bereich des Bebauungsplanes von der Lehárstraße bis zum Volksdorfer

Wald reichend, festgesetzt. Im Nordosten sind eine private Grünfläche und Fläche für die Forstwirtschaft festgesetzt.

Das bestehende Straßennetz ist überwiegend bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Der Pusbackweg ist als privater Wohnweg mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

Die Planänderung betrifft alle Baugebiete. Für die reinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan bisher eine GRZ von 0,2 bis 0,4 und eine GFZ von 0,3 bis 0,8 fest. Es sind je nach Lage ein bis maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die Bauweise wird teilweise als Einzel- und/ oder Doppelhäuser festgesetzt, mit Ausnahme des Eckbereichs Pusbackstraße/ Nordlandweg, am Meiendorfer Weg im südlichen Bereich und am Stolzweg ist die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Es werden zudem gestalterische Festsetzungen zu Drenpelhöhen und Dachneigungen getroffen.

Für die teilweise am Meiendorfer Weg festgesetzten allgemeinen Wohngebiete setzt der Bebauungsplan bisher eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,5 fest. Es sind zwei Vollgeschosse bzw. nördlich der Kreuzung Meiendorfer Weg/ Nordlandweg ein Vollgeschoss in Zusammenhang mit einer absoluten Traufhöhe von 3,0 m zulässig. Neben der in allen allgemeinen Wohngebieten festgesetzten offenen Bauweise, wird an der Ecke Meiendorfer Weg/ Ringstraße nur eine Bebauung in Form von Einzel- oder Doppelhäusern als zulässig festgesetzt. Hier ist die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt. Es werden zudem auch hier gestalterische Festsetzungen zu Drenpelhöhen und Dachneigungen getroffen.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Denkmalgeschützte Gebäude sind im Änderungsgebiet nicht bekannt. Insgesamt sind acht Bodendenkmäler im Änderungsgebiet vorhanden.

### **3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen**

Altlastverdächtige Flächen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

### **3.2.4 Kampfmittelverdacht**

Im Änderungsgebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Im Vorfeld von Baumaßnahmen oder vor Eingriffen in den Baugrund muss der Grundeigentümer oder eine von Ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung oder Luftbildauswertung bei der GEVK (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### **3.2.5 Schutzgebiete**

#### **Besonders geschützte Biotope**

Innerhalb der Änderungsbereiche bestehen in Form eines straßenbegleitenden Knicks am Mellenbergweg und eines Feldgehölzes nordöstlich Dellingerweg 13 gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

### **Landschaftsschutzgebiete**

Im Änderungsbereich unterliegt die bereits bestehende Bebauung am Mellenbergkamp und nordwestlich des Dellingerwegs (Dellingerweg 5 bis 13) der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (HmbBL I 791-k), zuletzt geändert durch Verordnung vom 22. Dezember 2015 (HmbGVBl. 2016 S. 15).

### **3.2.6 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).

### **3.2.7 Wasserschutz**

Das Änderungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

## **3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Übergeordnete Programme und Entwicklungspläne**

Für die Änderungsbereiche liegen keine übergeordneten Programme oder Entwicklungspläne vor.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

Für die Planänderung lagen folgende Untersuchungen und Gutachten vor:

- Untersuchung der Straßenentwässerung in der Pusbackstraße und im Einzugsgebiet des Deepenhornteiches vom ...  
*[Gutachten liegt als Entwurf vor.]*

## **3.4 Angaben zum Bestand**

Der Planänderungsbereich liegt im Nordwesten des Ortsteils Meiendorf des Stadtteils Rahlstedt im Bezirk Wandsbek.

Der Änderungsbereich ist überwiegend mit eingeschossigen freistehenden Einzel- und Doppelhäusern unterschiedlicher Entstehungszeiten bebaut. Beidseitig des Meiendorfer Weges, nördlich der Lehárstraße sowie teilweise an der Ringstraße, sind auch Gebäude in einer zweigeschossigen Bauweise vorhanden. Im Weiteren finden sich im Änderungsbereich auch vereinzelt Reihen- und Mehrfamilienhäuser. Prägend sind überwiegend große Gärten mit teilweise artenreichen Gehölz- und Baumbestand.

Der Baublock zwischen Millöckerweg und Paganiniweg ist durch eine eingeschossige Doppelhausbebauung aus Bungalows mit geschützten Innenhofbereichen geprägt.

An der Ecke Ringstraße/Meiendorfer Weg besteht eine Kindertagesstätte.

Die Änderungsgebiete werden von Wohn- und Sammelstraßen erschlossen. Der Meiendorfer Weg bildet die Haupteinschließung in Richtung Süden zu den Nahversorgungszentren von Meiendorf und in Richtung Norden nach Volksdorf. Der Änderungsbereich liegt überwiegend im Einzugsbereich von Bushaltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Die nächstgelegenen U-Bahnstationen ist „Meiendorfer Weg“ in etwa 600 m Entfernung nördlich des Plangebietes. Entlang des Meiendorfer Wegs und am U-Bahnhof fährt zudem im 10-Minutentakt die Metrobuslinie 24. Von der Künnekestraße im Osten des Änderungsbereichs führt die Buslinie 275 im 10-Minutentakt ab der Haltestelle Skaldenweg bis zur U-Bahnstation Berne durch das Gebiet. Außerdem

sind Fußwegebeziehungen in die umliegenden vorhandenen Landschaftsräume gegeben.

#### Umfeld des Änderungsbereiches

Im Norden wird das Plangebiet durch den Volksdorfer Wald begrenzt. Dieser ist Teil des Landschaftsschutzgebiets Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt.

Im Nordosten grenzt das Baugebiet Meiendorfer Rund an. Im Westen und Süden liegen weitere Wohngebiete mit einer heterogenen Bebauungsstruktur, bestehend aus Mehrfamilienhäuser, Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäuser. Südlich befindet sich außerdem das Nahversorgungszentrum am Spitzbergenweg. Östlich liegt das Gewerbegebiet Hellmesbergerweg. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Änderungsbereich befindet sich eine Parkanlage mit einer Fußwegeverbindung zwischen Zellerstraße und Hellmesbergerweg.

Südwestlich an das Gebiet angrenzend befindet sich der Deepenhornteich. Von dort ausgehend in Richtung Norden, zwischen den Änderungsgebieten verläuft der Deepenhorn-Grünzug bis zum Volksdorfer Wald.

Direkt an das Änderungsgebiet angrenzend liegt die Stadtteilschule Meiendorf. Südlich in rund 200 m Entfernung liegt die Grundschule Wildschwanbrook und westlich rund 250 m entfernt die Grundschule Islandstraße. Das Nahversorgungszentrum Spitzbergenweg befindet sich ebenfalls in einer fußläufigen Entfernung (200 m). Weitere Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfes befinden sich in einer Distanz von etwa 800 m an der Meiendorfer Straße. Das nächstgelegene Stadtteilzentrum befindet sich in Volksdorf (rd. 1,5 km Entfernung) und in Rahlstedt ein Bezirksentlastungszentrum (rd. 2,5 km Entfernung).

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Einleitung**

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Belange des Umweltschutzes werden entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB in diesem Umweltbericht zusammengefasst aufgeführt, beschrieben und bewertet. 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 ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans**

Der 1982 festgestellte Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 verfolgte die Zielsetzung, hier den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten und eine planvolle Verdichtung durch städtebaulich geordnete Zweitbebauung zu ermöglichen.

Aufgrund der neueren Entwicklungen in der Rechtsprechung sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes soweit notwendig neu gefasst werden, um der bereits 1982 formulierten städtebaulichen Zielsetzung, die auch weiterhin grundsätzlich fortbesteht, Rechnung zu tragen.

#### 4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Der vorgesehene Siedlungscharakter, der durch eine Bebauung mit vorwiegend Einfamilienhäusern geprägt ist, ist vergleichsweise flächenintensiv. Die unbebauten Flächen werden durch individuell angelegte Gärten und private Stellflächen für Kfz geprägt. Eine übermäßige Versiegelung des Plangebietes und die Überformung durch maßstabssprengende, großformatige Kubaturen, soll durch die Festsetzung von am Bestand orientierten maximalen Grundflächen ausgeschlossen werden.

#### 4.1.3 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

Das Plangebiet umfasst etwa 107 ha. Diese sind bereits im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 als Baugebiete – hier reine und allgemeine Wohngebiete – festgesetzt und innerhalb dieser durch Baugrenzen die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Durch die Bebauungsplanänderung werden keine darüberhinausgehenden Flächenbedarfe für Bauvorhaben ausgelöst.

#### 4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne (Bebauungspläne) sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	Die vorhandene städtebauliche Struktur soll nachhaltig gesichert werden. Hierzu wird die festgesetzte GRZ in eine absolute Grundfläche (GR) geändert, die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäuser in Teilgebieten geändert, die Drempelhöhe erhöht und innerhalb eines Baufelds mit vorderer und hinterer Baugrenze wird der Abstand neu geregelt.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.	Die städtische Landschaft gartengeprägten Wohnens soll in ihrer Vielfalt gesichert werden. Eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) ist nicht zu erwarten.
Hamburgisches	Ergänzung des Bundesnatur-	Entlang der Nordgrenze des

Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)	Schutzgesetzes	Flurstücks 6755 am Dellingerweg befindet sich lt. Biotopkartierung der BUE ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz. Die Knickfragmente am Mellenbergweg und Skaldenweg sind keine in § 14 HmbBNatSchAG gesetzlich geschützten Biotope, da ihnen der direkte Bezug zur Feldmark fehlt.
Landschaftsprogramm	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Hamburg	Kenntnisnahme des Schutzgebotes für oberflächennahes Grundwasser/Stauwasser in großen Teilen des Geltungsbereichs und die angrenzende Waldfläche des Volksdorfer Waldes.
Landschaftsschutzgebietsverordnung	Schutz von charakteristischen Landschaften mit ihren Funktionen für den Naturhaushalt und für die Erholung.	Nördlich an das Gebiet angrenzend und teilweise im Bereich Mellenbergkamp befindet sich das LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Hamburgische Baumschutzverordnung	Schutz der Bäume und Gehölzbestände	Berücksichtigung in den Genehmigungsverfahren entsprechend der Baumschutzverordnung.

#### 4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Die Einholung von Fachgutachten war aufgrund der Zielsetzung der Änderung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

#### 4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

##### 4.2.1 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgüter Luft/Lufthygiene und Lärm

Das Plangebiet besitzt eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Die stark durchgrüntem privaten Gartenflächen der Bebauung sowie der angrenzende Volksdorfer Wald und der Deepenhorn-Grünzug dienen der Erholung der Bewohner und sind Bestandteil der Freiraumqualität für diesen Bereich von Meiendorf. Der große Durchgrünungsanteil bestimmt die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet. Dennoch besteht eine ortsübliche Grundbelastung durch Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr.

Lärmquelle im Plangebiet ist insbesondere der Verkehr. Die Lärmimmissionen werden wesentlich bestimmt durch die Verkehrsbelastung des Meiendorfer Wegs. Die Beurteilungspegel vor den Gebäudefassaden am Meiendorfer Weg betragen teilweise bis zu

70-75 dB(A) und nachts 60-65 dB(A). Außerhalb des Einwirkungsbereiches des Meiendorfer Wegs gehen die Schallimmissionen rasch zurück.

Festsetzungen insbesondere zum Maß der Nutzung und Bauweise, sichern zukünftig die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten und prägenden Typologien gegen eine negative Überformung dieses Wohnquartiers. Die Teilfunktion Erholung wird durch bestehende unveränderte festgesetzte Grün- und Waldflächen gesichert.

Durch die Planung ist keine wesentliche Änderung der luftbelastenden und lärm erzeugenden Faktoren zu erwarten. Eine Verbesserung der Situation hinsichtlich des Schutzes der Luft ist längerfristig durch das Installieren moderner Heizungsanlagen sowie Neubau und Sanierung der Altgebäude zu erwarten. So ist davon auszugehen, dass es perspektivisch zu einer Verringerung des Schadstoffeintrags durch Heizungsanlagen im Plangebiet kommen wird.

Für die bereits heute lärmexponierten Lagen entlang des Meiendorfer Wegs werden zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärm für die Neuplanung von Gebäuden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen.

#### **4.2.2 Schutzgut Klima**

Das Plangebiet hat im Vergleich zu höher verdichteten und vegetationsärmeren, innerstädtischen Gebieten Hamburgs ein eigenes ausgeglichenes Lokalklima.

Auch bei einer Umsetzung aller im Plangebiet möglichen Baupotenziale durch Anbauten, Umbauten oder durch eine im Rahmen der Festsetzungen angemessenen dichten Neubebauung nach Abriss von Bestandsbauten bleiben großzügige Freiflächen in Form von Privatgärten mit ihrer klimaausgleichenden Wirkung erhalten. Der derzeitige Baumbestand kann in großen Teilen voraussichtlich erhalten bleiben. Auswirkungen auf die überörtliche Klimafunktion des Volksdorfer Waldes werden durch die Planung nicht ausgelöst. Gegenüber dem geltenden Planrecht (Nullvariante) wird die Flächenversiegelung durch eine mögliche Bebauung insgesamt etwas geringer ausfallen.

#### **4.2.3 Schutzgut Fläche**

Die Änderung des Bebauungsplans setzte keine neuen Baugebiete oder überbaubaren Flächen fest. Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme entsteht folglich nicht, so dass auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig sind.

#### **4.2.4 Schutzgut Boden**

Die Böden des Plangebiets sind im Bereich der bebauten Grundstücke durch Versiegelung und Veränderungen nicht mehr ursprünglich und ungestört, sondern anthropogen überformt. Die Garten- und Kulturböden in den privaten Gartenflächen und gärtnerisch bearbeiteten Grünflächen sind mit Nährstoffen angereichert und werden intensiv genutzt. Die natürlichen Bodenfunktionen sind im Bereich der überbauten und versiegelten Flächen unterbunden. Die offenen Bodenflächen erfüllen Bodenfunktionen als Bestandteil des Wasser- und Nährstoffkreislaufs, als Puffer für Schadstoffe und Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Durch die wie bereit bisher grundsätzlich möglichen baulichen Entwicklungen auf den Baugrundstücken werden keine ungestörten Böden, sondern überwiegend gärtnerisch genutzte Flächen mit anthropogen überformten Böden überbaut. Der Versiegelungsgrad kann sich gegenüber dem Bestand zwar geringfügig erhöhen; erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sind jedoch nicht zu erwarten, so bleibt z.B. die Versickerungsfähigkeit insgesamt erhalten.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht als neutral zu bewerten.

#### **4.2.5 Schutzgut Wasser**

Das Plangebiet zählt zum Einzugsgebiet der Berner Au. Das Niederschlagswasser von befestigten Flächen versickert teilweise auf den Grundstücken oder wird über Straßengräben der Vorflut zugeführt.

Grund- und Stauwasser: Das oberflächennahe Grundwasser steht in Flurabständen von 10 bis 20 m an. Lokal sind Stauwasserschichten in deutlich geringerem Flurabstand zu finden. Das Landschaftsprogramm stellt für große Teile des Plangebietes die Erwartung eines empfindlichen oberflächennahen Wasserhaushalts dar. Insbesondere könnte Großvegetation mit ihrer Wasserversorgung auf den Stauwasserkörper eingestellt sein.

Die grundstücksbezogenen Freiflächen im Plangebiet können weitgehend erhalten bleiben. Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen der weitgehend am Bestand orientierten Planung und § 2 Nr. 16 der Verordnung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

#### **4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz**

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Tierarten der städtischen Gartenlandschaften, darunter auch besonders und streng geschützten Arten (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: Der Lebensraum dieser Arten wird durch die Ziele des Bebauungsplanes 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 (auch Gebäudeabriss), aber auch bei der Fällung von Großbäumen zu beachten. Ggf. werden Ausnahmen nach § 45 oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich.

Das Plangebiet ist durch eine Gartenlandschaft mit einer Vielzahl von alten Großbäumen sowie teilweise Nachbarschaft zum Volksdorfer Wald geprägt. Grundsätzlich sind die städtebaulichen Zielvorstellungen zum Erhalt des gewachsenen Charakters als Einzelhausgebiet bei moderaten Nachverdichtungsmöglichkeiten mit dem Erhalt von prägendem Baumbestand kompatibel. Auf eine flächendeckende Erfassung und Bewertung des Baumbestandes konnte daher verzichtet werden. Hier wird die Frage des Baumschutzes im Rahmen der erforderlichen Genehmigung nach der Baumschutz- oder ggf. Landschaftsschutzverordnung behandelt. Daher kann auf weitergehende bauleitplanerische Regelungen verzichtet werden.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist nicht mit einer Verschlechterung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu rechnen.

#### **4.2.7 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

Die Änderungsbereiche sind eine attraktive Wohnlage im Bezirk Wandsbek geprägt durch eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung mit großzügigen Gärten, Bäumen und Hecken. Das grundsätzliche Ziel der Bebauungsplanänderung bedeutet für das Plangebiet insgesamt eine Bewahrung des vorhandenen Orts- und Landschaftsbildes.

Bestehende an die Änderungsbereiche angrenzenden Wald und Grünflächen werden durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung ist mit keiner Verschlechterung der Situation des Orts- und Landschaftsbildes rechnen.

#### **4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

In den Änderungsbereichen befinden sich acht Bodendenkmäler. Diese werden in die Bebauungsplanänderung nachrichtlich übernommen. Die Bestandsbebauung (Hauptgebäude) wird planungsrechtlich aufgenommen. Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern durch die Planung entsteht somit nicht.

#### **4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle**

Das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 zielt darauf ab, die vorhandene Struktur eines Wohngebiets, das überwiegend durch Einfamilienhäuser geprägt ist, zu erhalten. Somit werden aufgrund der Planänderung weder konkrete Bauvorhaben noch Abrissarbeiten erforderlich noch ausgelöst.

##### **4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten**

Bau und Abriss von Gebäuden erfolgen aufgrund der normalen Erneuerung innerhalb eines gewachsenen Wohngebiets. Diese Änderungen können nicht vorhergesehen werden.

##### **4.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Art und Menge von Abfällen können im Rahmen des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 nicht vorhergesehen werden. Die Beseitigung und Verwertung erfolgt auf Grundlage der einschlägigen Gesetze, Vorschriften und DIN-Normen.

##### **4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

Da die Bauvorhaben nicht bekannt sind, können keine Angaben zu den eingesetzten Techniken und Stoffen gemacht werden.

##### **4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen**

Durch den Abriss und Bau von Wohngebäuden, überwiegend im Einfamilienhausbau, sind in der Regel keine schweren Unfälle und Katastrophen zu erwarten.

#### **4.4 Planungsalternativen und Nullvariante**

##### **4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Der Bebauungsplan ermöglicht keine sicherheitsrelevanten Vorhaben und hat keine Auswirkungen auf geltende Rechtsnormen und erforderliches Verwaltungshandeln.

##### **4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Abgesehen von der planungsrechtlich möglichen städtebaulichen Fehlentwicklung wäre bei einer Nichtdurchführung der Planung mit einem größeren Versiegelungsgrad und einem sinkenden Durchgrünungsanteil zu rechnen, weiterhin würde sich die stellenweise angespannte Entwässerungssituation nicht bessern.

## **4.5 Zusätzliche Angaben**

### **4.5.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Durch die Ziele, die städtebauliche Struktur zu sichern, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vollständig vermeidbar, werden aber ggf. im Rahmen der Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z.B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) behandelt.

Den Zielen des Umweltschutzes wird in der Änderung des Bebauungsplans durch die Festsetzungen zum Lärmschutz und zur Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke entsprochen.

Ausgleichs- und/ oder Ersatzmaßnahmen sind nicht erforderlich, da durch die Verwirklichung der Planung erhebliche Eingriffe, die nicht bereits bisher zulässig wären nicht absehbar sind.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und der städtebaulichen Weiterentwicklung der vorhandenen gewachsenen Bebauungsstruktur, die im Planänderungsgebiet überwiegend durch Einzelhäuser unterschiedlicher Jahrzehnte geprägt ist, geschaffen. Dabei bleiben Möglichkeiten zur behutsamen baulichen Weiterentwicklung in den Baublöcken bestehen.

Hierzu werden Festsetzungen getroffen, die sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung an den vorhandenen Gebäudebestand mit entsprechender baulicher Entwicklungsmöglichkeit orientieren.

Zudem werden Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung durch Nebenanlagen und Stellplätze und zu Vorgaben zur Versickerung von Niederschlagswasser hinzugefügt, deren Anforderungen sich in den letzten Jahrzehnten geändert haben.

Die unter 5.1 bis 5.2 getroffenen Festsetzungen dienen auch der Sicherung städtebaulicher Austauschverhältnisse in den Baugebieten. In ihrem Zusammenwirken stellen sie die Wahrung der strukturprägenden Maßstäblichkeit sicher und sollen damit auch für die Eigentümer bzw. Bewohner der Grundstücke der Gebiete eine verlässliche, berechenbare städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

### **5.1 Wohngebiete**

Mit dieser Planänderung gilt für die im Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 festgesetzten reinen und allgemeinen Wohngebieten fortan die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) siehe § 2 Abs. 5.2 Nr. 18.

#### **5.1.1 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Sicherung der vorherrschenden Baustruktur wurde im Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 u.a. festgesetzt, dass nur eine offene Bauweise in Form von Einzel- und/ oder Doppelhäusern mit insgesamt maximal zwei Wohnungen pro Gebäude zulässig ist. Den damaligen Plangebern stand dabei soweit ersichtlich der umgangssprachliche Begriff von Einzel- und Doppelhäusern vor Augen, der insbesondere eine eher kleinteilige Bebauungsstruktur unterstellt.

Der Begriff des ‚Einzelhauses‘ hat sich zwischenzeitig durch die Rechtsprechung weiterentwickelt bzw. konkretisiert, dabei werden die Begriffe ‚Haus‘ und ‚Gebäude‘ unterschieden und sind nicht gleichbedeutend. Hierdurch und aufgrund zurückliegender Änderungen in der Hamburgischen Bauordnung, sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr geeignet den Charakter als Einfamilienhausgebiet im Sinne des damaligen wie auch heutigen Plangebers zu erhalten. So mussten insbesondere in den letzten Jahren in dem Änderungsbereich bei Einhaltung der Festsetzungen und sonstigen Vorschriften fallweise auch mehrere aneinandergebaute Gebäude als ‚Einzelhaus‘ genehmigt werden. Dies führt teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene, planerisch gewollte Einfamilienhaus-Struktur nicht angepassten Bauvorhaben.

Der Bebauungsplan von 1982 ermöglichte im Plangebiet bisher eine GRZ von 0,2 bis 0,4 je Baugrundstück, was auf Grund der Regelung des zulässigen Maßes der Nutzung durch eine Verhältniszahl, nicht aber ein absolutes Maß insbesondere bei größeren Grundstücken oder Grundstücksvereinigungen zu relativ großen, für das Plangebiet maßstabsfremden Gebäudekörpern führen konnte.

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine bisher mögliche, jedoch städtebaulich störende, gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung wird für die reinen und die allgemeinen Wohngebiete die Festsetzung einer absoluten maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) unabhängig von der Grundstücksgröße gewählt.

Die Auswertung vorhandenen Grundflächen der Bestandsbebauung in dem Planänderungsbereich hat ergeben, dass die strukturprägenden Gebäudegrößen (Hauptgebäude)überwiegend bis zu 175 m<sup>2</sup> und darüber hinaus auch noch bis überwiegend 225 m<sup>2</sup> Grundfläche, in Einzelfällen auch bis zu 275 m<sup>2</sup> Grundfläche betragen. So ist das Plangebiet zu ca. 78 % mit Einzelhäusern bis zu 175 m<sup>2</sup>, zu ca. 13 % mit Einzelhäusern bis zu 225 m<sup>2</sup> und zu ca. 4 % mit Einzelhäusern bis zu 275 m<sup>2</sup> bebaut. Dies entspricht ca. 95 % der gesamten Gebäude im Plangebiet und ist daher in der differenzierten Maßstäblichkeit prägend für das Plangebiet.

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.

Das Gesetz über den Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 wird wie folgt geändert:

„Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden auf den Flächen aufgehoben, die in der Anlage mit den Buchstaben „(A)“, „(B)“ oder „(C)“ bezeichnet werden.

*11. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den in der Anlage mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m<sup>2</sup>, auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 225 m<sup>2</sup> und auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 275 m<sup>2</sup> jeweils als Höchstmaß zulässig.*

*Für Terrassen kann eine Überschreitung der nach Satz 1 festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m<sup>2</sup> als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.“*

*(§ 2 Abs. 2 und Abs. 5.2 Nummer 11 der Änderungsverordnung)“.*

Die textliche Festsetzung ersetzt die Festsetzung der GRZ und GFZ im Bebauungsplan für die mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen. Auf den Flächen ohne eine

entsprechende Kennzeichnung, werden die Grundflächenzahlen und die Geschosflächenzahlen nicht aufgehoben.

Vordringliches Ziel der Festsetzung einer GR ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur insbesondere auch in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit der im Bebauungsplan weiterhin 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 werden sich somit in den Bereichen, für die eine absolute Grundfläche festgesetzt wurde, hinsichtlich Volumen und Maßstab als nicht mehr störend für die bestehende Bebauungsstruktur auswirken.

Die festgesetzte GR orientiert sich an der Grundfläche der jeweils vorhandenen Bestandsbebauung bzw. berücksichtigt bereits bestehende Genehmigungen, sofern diese über den tatsächlichen Bestand hinausreichen. Die am jeweiligen Bestand orientiert getroffene Festsetzung der GR ist so gewählt, dass in der Regel auch eine angemessene Erweiterungsmöglichkeit des bestehenden Gebäudes gegeben ist. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude aktuellen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/ Erweiterungen anpassen zu können.

Gemäß der nach der Bebauungsplanänderung anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 sind Terrassen in der Regel Bestandteil des Hauptgebäudes und daher ihre Flächen innerhalb der zulässigen Grundfläche abzubilden. Über die festgesetzte GR hinaus können Terrassen bis zu einer Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> je Baugrundstück zugelassen werden, sofern die Terrassen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Hierdurch werden die Auswirkungen einer zusätzlichen Versiegelung gemindert und die Möglichkeit eingeräumt auch bei Bestandsbauten zusätzliche Terrassen anlegen zu können. Bestehende Terrassen wurden bei der Ermittlung der bestehenden Grundflächen nicht berücksichtigt. Dieses ist im Sinne des Ziel zur Steuerung der Bebauungsstruktur durch Gebäudekubaturen auch nicht erforderlich, da Terrassen in der Regel nicht entsprechend städtebaulich raumwirksam sind, wie andere Bauteil der Hauptgebäude. Sie haben Bestandsschutz.

Die Festsetzung einer bestimmten GR bedeutet für eine Vielzahl von Grundstücken im Plangebiet eine Neuregelung der überbaubaren Grundstücksfläche, die vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels des Strukturerhalts jedoch gerechtfertigt ist. Die jeweils festgesetzte GR bietet im Zusammenspiel mit den weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung den Grundeigentümern weiterhin 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 mit § 2 Nummer 13 der Verordnung festgesetzten Abstandsflächen innerhalb eines Baufelds mit vorderer und hinterer Baugrenze von 10 m zwischen zwei Gebäuden zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten ergeben. Letztlich wurden die seit 1982 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bisher bestehenden Baurechte in der Vergangenheit vielfach auch noch nicht (vollständig) ausgenutzt.

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 aus-

genutzt, da dies sich der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen nicht vereinbar wäre.

Hier wiegt insgesamt das öffentliche Interesse an einer Erhaltung der typischen stadt- und ortsbildprägenden Baustruktur und Maßstäblichkeit schwerer als das Interesse der Grundeigentümer, die Baugrundstücke möglichst umfangreich bebauen zu können.

Die Umstellung der GR so wie auch die Festsetzung zum Aufbau von Stellplätzen und Zufahrten, führen zu einer Reduzierung der Versiegelung gegenüber zum bestehenden Planrecht. Hierdurch wird die Belastung des Bodens zukünftig verringert und Flächen für die Gartengestaltung gesichert.

Von einer Umstellung der bisher festgesetzten GRZ auf eine GR wird für die nicht mit „A“, „B“ oder „C“ gekennzeichneten Flächen aus folgenden Gründen abgesehen:

- Die Grundfläche der Gebäude liegt deutlich über 275 m<sup>2</sup>. Das Maß der baulichen Nutzung gemäß des Bebauungsplans Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 wurde hier bereits ausgeschöpft.
- Das Flurstück ist zurzeit nicht bebaut, es liegt jedoch eine rechtsgültige Baugenehmigung vor, die das Maß der baulichen Nutzung von 275 m<sup>2</sup> übersteigt.
- Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 lässt bereits Mehrfamilienhäuser zu, da er die Wohnungszahl nicht begrenzte. Dieses Planungsziel soll hier nicht geändert werden. Teilweise liegt die Grundfläche der Gebäude deutlich über 275 m<sup>2</sup>.
- Ein bestehendes Vereinsheim soll im Wohngebiet bestandsgemäß verbleiben.
- Ein Baublock mit großen, einheitlichen Doppelhaus- Winkelbungalows soll bestandsgemäß festgesetzt bleiben.

In diesen Fallkonstellationen käme der Festsetzung einer GR keine städtebaulich erforderliche Steuerungswirkung zu. Daher wird auf eine solche Festsetzung verzichtet.

#### Fahrwege und ebenerdige Stellplätze

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, 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. Um die negativen Folgen einer baulichen Verdichtung und zunehmenden Versiegelung auf den Baugrundstücken zu mindern wird für die Wohngebiete folgendes festgesetzt:

*„5.2 Die nachfolgenden Nummern 11.-18. werden angefügt::*

*„14 In den Wohngebieten sind Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die nach Satz 1 hergestellten erforderlichen Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze können für eine Überschreitung von der maximal zulässigen Grundfläche Ausnahmen zugelassen werden. Das Höchstmaß für eine solche Überschreitung liegt bei einer GRZ von 0,8.“*

*(§ Abs. 5.2 Nummer 14 der Änderungsverordnung)“*

Für Grundstücke in einer in Teilen des Plangebiets möglichen zweiten oder dritten Bauungsreihe wären für die notwendige Erschließung deutlich höhere Anteile an versiegelten Flächen die Folge, als es die festgesetzte GR oder GRZ im Zusammenhang mit 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO zulassen würden. Um die Erschließung rückwärtige Bebauung weiterhin zu ermöglichen, kann eine Überschreitung für erforderliche Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze zugelassen werden wenn die Ver-

siegelung so gering wie möglich ist und die Flächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Da derartig hergestellte Fahrwege und Stellplätze sich somit nur geringfügig auf die natürliche Funktion des Bodens auswirken, ist es gerechtfertigt insbesondere für die Fälle, die einen höheren Erschließungsbedarf aufweisen von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO maximalen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert Ausnahmen zuzulassen. Als Höchstmaß für eine entsprechende Versiegelung für erforderliche Fahrwege und für ebenerdige Stellplätze wird eine GRZ von 0,8 entsprechend dem möglichen Höchstmaß der BauNVO festgesetzt.

### 5.1.2 Bauweise

#### Einzel- und Doppelhäuser

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25 setzt die Bauweise bisher überwiegend als Einzel- und oder Doppelhäuser fest. Der Änderungsbereich ist durch überwiegend Einzelhäuser geprägt. Eine Doppelhausbebauung mit real geteilten Grundstücken ist nur im Baublock Millöckerweg/ Paganiniweg prägend. Ansonsten kommen real geteilte Doppelhäuser nur in vergleichsweise geringen Umfang im Planänderungsgebiet vor.

Da die planungsrechtliche Auslegung des Einzel- und Doppelhauses nicht mit dem umgangssprachlichen Verständnis dieser Begriffe einhergeht, ist es nicht möglich, durch die Festlegung der offenen Bauweise auf die Zulässigkeit nur von Einzel- und Doppelhäusern auch tatsächlich eine städtebaulich, strukturgepasste, vergleichsweise kleinteilige Bebauung zu erreichen. Hierüber kann weder die Anzahl der Wohnungen pro Haus oder Grundstück noch das Erscheinungsbild eines Baukörpers geregelt werden. Maßgeblich ist lediglich, ob eine Grundstücksgrenze zwischen den Nutzungseinheiten verläuft. Vor diesem Hintergrund soll auf die bisherige Festsetzung in der Planzeichnung verzichtet werden und die prägende Bebauungsstruktur über die durch die festgesetzte GR gesteuerten Kubaturen der Gebäude und Häuser gesichert werden.

*„3. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aufgehoben.*

*„12. In den Wohngebieten sind nur Einzelhäuser zulässig. Ausgenommen sind die mit („Y“) bezeichneten Wohngebiete, in denen nur Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind und die mit („Z“) bezeichneten Wohngebiete, in denen zwingend nur Doppelhäuser in offener Bauweise zulässig sind.“ (vgl. § 2 Nummer 12)“*

*(§ 2 Abs. 3 und Abs. 5.2 Nummer 12 der Änderungsverordnung)“*

Umgangssprachlich als „Doppelhaus“ verstandene Bebauung zweier aneinandergebauter Gebäude auf ungeteilten Grundstücken sind planungsrechtlich als Einzelhaus zu werten. Eine auch bisher in Teilen des Plangebiets bereits vorhandene grenzständige Bebauung ist mit der Änderung in weiten Teilen der Bebauungsplanänderung unzulässig. Dies betrifft somit auch die Aneinanderreihung in der Addition von Baukörpern über Grundstücksgrenzen hinaus, wodurch ansonsten maßstabsprengende Gebäudekubaturen nicht auszuschließend wären.

Auf den mit „(Y)“ bezeichneten Flächen sind real geteilte Doppelhäuser bereits im Bestand vorhanden. In diesen Bereichen soll als Bauweise auch zukünftig eine Einzel- auch Doppelhäuser zulässig sein. Für Neubauvorhaben wird gesichert, dass wieder

Doppelhäuser errichtet werden können, also einseitig eine grenzständige Bebauung zulässig ist. Die Errichtung eines Einzelhauses wäre ebenfalls möglich.

Der Baublock zwischen den Straßen Millöckerweg / Paganiniweg ist durch eine Doppelhausbebauung in U-förmiger Bauweise geprägt, so dass je Doppelhaushälfte sich ein kleiner geschützter Innenhof ergibt. Lediglich zwei Grundstücke (Von-Suppé-Straße 44 und 46) im Nordwesten des Baublockes sind mit Einzelhäusern bebaut. Um langfristig den an dieser Stelle prägenden städtebaulichen Charakter dieses Baublockes zu sichern, wurde die Zulässigkeit von „Einzel- und Doppelhäusern“ für die bestehende Doppelhausbebauung durch die Festsetzung „(Z)“ ersetzt, so dass zwingend „Doppelhäuser“ errichtet werden müssen.

#### Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 setzt durch Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen straßenbegleitend und in Teilen des Plangebiets auch in erheblich größerer Tiefe fest, so dass dadurch ggf. eine oder mehrere rückwärtige Bebauungen möglich sind. Teilweise hat dies bereits zu Bebauungen mit einer zweiten oder auch sogar dritten Bebauungsreihe geführt.

Um weiterhin den durchgrünten Gartenbereich geprägten Charakter und ein gartenbezogenes Wohnen zu sichern, wird innerhalb eines Baufeldes mit vorderer und hinterer Baugrenze der Abstand zwischen zwei Gebäuden auf mindestens 10,0 m festgesetzt. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wird somit gegenüber den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung erhöht. Eine städtebaulich verträgliche Nachverdichtung bleibt in diesen Bereichen auch zukünftig gesichert. Die Verordnung zum Gesetz wird wie folgt ergänzt:

*„(5.2) Die nachfolgenden Nummern 11.-18. werden angefügt:“*

*„13. Innerhalb vorderer und hinterer Baugrenzen wird der Abstand zwischen vorderen und rückwärtigen Wohngebäuden sowie zwischen rückwärtigen Wohngebäuden untereinander, auf mindestens 10,0 m festgesetzt.“*

*(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 13 der Änderungsverordnung)“*

## **5.2 Baugestalterische Festsetzungen**

Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 setzt einen zulässigen Höchstwert für die Errichtung von Drempeln beidseitig auf maximal 50 cm fest. Damit sollte die dem Gebietscharakter entsprechende Baustruktur nicht werden. Im Plangebiet wurden in den letzten Jahren vermehrt Bauanträge gestellt, in denen eine größere Drempelhöhe beantragt wurde. Allgemein werden insbesondere bei eingeschossigen Gebäuden diese entsprechend höheren Drempel erwogen und durch Bauherren nachgefragt, da diese eine komfortablere Wohnflächennutzung des ersten Dachgeschosses ermöglichen. Um den gestiegenen Wohnflächenansprüchen zu begegnen, wird daher für eingeschossige Bauvorhaben durch diese Bebauungsplanänderung ein Drempel von bis zu 1,0 m planungsrechtlich ermöglicht.

*„(5) § 2 wird wie folgt geändert:*

*(5.1) Nummer 9 erhält die folgende Fassung::*

*„9. Im gesamten Plangebiet wird das Höchstmaß für die Drempelhöhe für eingeschossige Gebäude allseitig auf maximal 1,0 m und für zweigeschossige Gebäude allseitig auf maximal 0,5 m festgesetzt.“*

*(§ 2 Abs. 5 und 5.1 Nummer 9 der Änderungsverordnung)“*

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird weiterhin die zulässige Höhe des Dremfels auf 0,5 m begrenzt, um den Höheneindruck dieser Gebäude nicht noch zu verstärken. Dies wäre auch mit der vorhanden, zu erhaltenden baulichen Struktur nicht vereinbar.

Ver mehrt werden auch eingeschossige Gebäude in den Bereichen in denen zwei Vollgeschosse zulässig sind, errichtet. Auch für diese Vorhaben ist eine maximale Dremfelhöhe von 1,0 m zulässig.

Diese Änderung zur Zulässigkeit von Dremfeln ist städtebaulich erforderlich und vertretbar, da das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird und der Bau von marktgängigen Gebäuden ermöglicht wird. Zugleich wird einem sonst städtebaulich störenden überhöhten Höheneindruck entgegengewirkt, um die städtebaulich prägenden Maßstäblichkeiten zu wahren. Die Änderung wirkt sich auch nachbarschützend aus, da die Verschattung bei eingeschossigen Gebäuden, in Verbindung mit der beibehaltenden Dachneigung von max. 35° begrenzt wird und im Übrigen bei zweigeschossigen Gebäuden der Dremfel weiterhin auf 0,5 m begrenzt bleibt.

### **5.3 Ausschluss von baulichen Anlagen am Volksdorfer Wald**

In der Vergangenheit war es erforderlich Bäume des Volksdorfer Waldes aufgrund von Baumaßnahmen auf angrenzenden Grundstücken zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit zu fällen. Um hier einen verbesserten Baumschutz zu gewährleisten, werden bauliche Anlagen entlang der Grenze zum Volksdorfer Wald für einen Bereich von 6 m ausgeschlossen. Bestehende bauliche Anlagen genießen Bestandsschutz und auch der Ersatz kann in Ausnahmen zugelassen werden.

*„(5.2) Die nachfolgenden Nummern 11.-18. werden angefügt:“*

*18. Zwischen den Flurstücken 365 und 5968 ist mit baulichen Anlagen ein Abstand von 6 m zur Grundstücksgrenze zum Volksdorfer Wald einzuhalten. Für den Ersatz von bestehenden rechtmäßig errichteten baulichen Anlagen können Ausnahmen zugelassen werden.*

*(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 18 der Änderungsverordnung)“*

### **5.4 Technischer Umweltschutz**

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. Am Meiendorfer Weg treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefassaden auf.

Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind und die städtebaulich prägende Struktur gesichert werden soll, kann ein derartiger Lärmkonflikt nur durch langfristige, schrittweise Überformungen mit z.B. durchgesteckten Grundrissen planerisch behoben werden.. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann grundsätzlich im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in Änderungsverordnung folgendes festgesetzt:

*„5.2 Die nachfolgenden Nummern 11.-18. werden angefügt:“*

*„15. In den allgemeinen und reinen Wohngebieten am Meendorfer Weg 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 Abs. 5.2 Nummer 15 der Änderungsverordnung)“*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z.B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

## **5.5 Oberflächenentwässerung und Schutz des Wasserhaushaltes**

Das Oberflächenwasser der Straßen wird über offene Gräben weiter über den Meendorfer-Weg-Graben und den Deepenhorngaben in die Berner Au abgeleitet.

Die offenen Gräben und Regenwassersiele sind heute bereits gemäß einer wasserrechtlichen Untersuchung zur Straßenentwässerung in der Pusbackstraße und im Einzugsgebiet des Deepenhornteiches ausgelastet. Um eine Überlastung von Gräben der Siele zu vermeiden und somit Überschwemmungen in der Folge stärkere Niederschlagsereignisse entgegenzuwirken, ist daher eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücke erforderlich.

Es werden daher folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

„5.2 Die nachfolgenden Nummern 11.-18. werden angefügt:

*„16. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern.“*

*„17. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. von Stauwasser führen, sind unzulässig.“*

*(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 16-17 der Änderungsverordnung)“*

Bei neu errichteten Gebäuden soll das Niederschlagswasser möglichst vor Ort versickert und dem Grundwasserhaushalt zugeführt werden. Aufgrund der vorliegenden hydrogeologischen Verhältnisse ist die Versickerung von Niederschlagswasser weitestgehend möglich. Die Versickerung des Oberflächenwassers wirkt sich positiv auf den Bodenhaushalt und die Gartenvegetation aus. Die Auffüllung des bodennahen Schichtenwassers wirkt sich auch positiv auf den Wasserhaushalt des angrenzenden Volksdorfer Walds aus.

Kann das anfallende Oberflächenwasser im Einzelfall aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden, kann es in Tanks gespeichert und dem Gebäude als Brauchwasser zugeführt werden. Die Ableitung des Brauchwassers kann dann über das Schmutzwassersiel erfolgen.

Zur Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwasserstandes einschließlich des Stauwassers werden bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer Absenkung des Grundwasser- bzw. Stauwasserspie-

gels oder zum Anstau von Grundwasser und Stauwasser führen, ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Ringdrainagen und sonstige bauliche Maßnahmen wie z.B. Schlitzrohre zur Entwässerung von Kasematten.

Die Erhaltung des vorhandenen Wasserstands dient der Sicherstellung der Standortbedingungen für die örtliche Vegetation und Tierwelt. Mittels der Festsetzung bleiben die natürlichen Wasserbewegungen und die jahreszeitlichen Schwankungen weitgehend erhalten. Mögliche negative Auswirkungen einer unvermeidbaren Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- bzw. Grundwasserstandes während der Bauzeit auf den Vegetationsbestand sind entsprechend § 14 Absatz 4 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33) zu mindern.

## **5.6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Die Änderung des Bebauungsplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da durch die Verwirklichung der Planung erhebliche Eingriffe, die nicht bereits bisher zulässig wären, nicht absehbar sind.

Durch die Ziele, die städtebauliche Struktur zu sichern, ist insgesamt nicht mit erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planänderung zu rechnen. Lokale Beeinträchtigungen durch einzelne Baumaßnahmen sind nicht vollständig vermeidbar, werden aber ggf. im Rahmen der Anwendung des Baurechts und des Baunebenrechts (z.B. Hamburgische Bauordnung, Baumschutzverordnung, Landschaftsschutzverordnung) behandelt.

## **5.7 Nachrichtliche Übernahmen**

Die im Planänderungsbereich vorhandenen Bodendenkmäler Ringstraße 99 (Flurstück 2614), Ringstraße 131c-d (Flurstück 6033), Ringstraße 120-126 (Flurstücke 1012, 1009, 6180, 6179, 6081), Ringstraße 152-152a (Flurstück 5233), Ringstraße 203-203c und 205-205b (Flurstücke 1130, 5923, 5924, 1131), Pusbackstraße 58-56a (Flurstücke 1010, 963, 2160), Egilskamp Nr. 18 (Flurstück 472), Lehárstraße 26 und Egilskamp 1-3 (Flurstück 2053-2054) werden nachrichtlich übernommen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Es sind keine besonderen Maßnahmen zur Verwirklichung der vorgesehenen Planänderung erforderlich.

## **7 Änderung bestehender Pläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung abgegrenzte Gebiet der Änderung wird der Bebauungsplan Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 geändert.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung betroffenen Gebiete sind etwa 107 ha groß. Es werden keine zusätzlichen Flächen für öffentliche Zwecke benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.