

## **Begründung zum**

### **Bebauungsplan-Entwurf Rahlstedt 132**

Verfahrensstand: Fassung zur Öffentlichen Auslegung

Stand: 07. Juni 2022

#### **Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</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 einschließlich Arten- und Biotopschutz .....	4
3.1.3	Fachkarte „Grün Vernetzen“ .....	4
3.1.4	Fachkarte Biotopverbund .....	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen .....	5
3.2.1	Aufgehobenes Planrecht .....	5
3.2.2	Bestehende Bebauungspläne .....	5
3.2.3	Denkmalschutz - Archäologische Vorbehaltsflächen .....	5
3.2.4	Altlastenverdächtige Flächen .....	5
3.2.5	Kampfmittelverdacht .....	5
3.2.6	Baumschutz .....	6
3.2.7	Wasserhaushaltsgesetz .....	6
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen .....	6
3.3.1	Strukturuntersuchung des Stadtteils Rahlstedt .....	6
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen .....	7
3.4	Angaben zum Bestand .....	8
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>9</b>
4.1	Vorbemerkungen .....	9
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung .....	9
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang .....	10
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben .....	10
4.1.4	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes .....	10
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen .....	13
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen .....	14
4.2.1	Schutzgut Mensch .....	14
4.2.2	Schutzgut Luft .....	15
4.2.3	Schutzgut Klima .....	15
4.2.4	Schutzgut Fläche .....	15
4.2.5	Schutzgut Boden .....	16
4.2.6	Schutzgut Wasser .....	17
4.2.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz .....	18
4.2.8	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	19

4.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	20
4.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle .....	20
4.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten .....	20
4.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	20
4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	20
4.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen .....	21
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante.....	21
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	21
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung .....	21
4.5	Zusätzliche Angaben .....	22
4.5.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung .....	22
4.5.2	Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	22
4.5.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	22
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung.....</b>	<b>23</b>
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	24
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	25
5.2.1	Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) .....	26
5.2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	27
5.2.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen .....	27
5.3	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	27
5.4	Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen .....	28
5.5	Städtebaulicher Erhaltungsbereich .....	28
5.6	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	29
5.6.1	Lärmschutz.....	29
5.7	Wasser.....	30
5.8	Grünflächen.....	31
5.9	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	33
5.9.1	Baumschutz.....	33
5.9.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	34
5.9.3	Nachrichtliche Übernahmen.....	34
5.9.4	Kennzeichnungen.....	34
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung.....</b>	<b>35</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne .....</b>	<b>35</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben.....</b>	<b>35</b>

## 1 Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 127 in der Fassung seiner Feststellung und rückwirkenden Inkraftsetzung im ergänzenden Verfahren vom 19. Dezember 2016 nach § 214 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), wurden für Teile der Ortsteile Alt-Rahlstedt, Neu-Rahlstedt und Oldenfelde im Wesentlichen Festsetzungen zum Erhalt der schützenswerten Struktur von Rahlstedt getroffen, die sich bewährt haben und heute ihre beabsichtigte, regulierende Wirkung auf die Bautätigkeit entfalten.

Teile des Bebauungsplans Rahlstedt 127 wurden durch das Urteil des hamburgischen Oberverwaltungsgerichts (OVG) vom 20. April 2017 (Aktenzeichen 2 E 7/15.N) für unwirksam erklärt. Dies betrifft insbesondere die Festsetzungen zu den Grünflächen im Bereich des Stellau-Grünzuges. Damit werden die Zielvorstellungen, insbesondere des Landschaftsprogramms zur Entwicklung des Stellau-Grünzuges, planungsrechtlich nicht mehr umgesetzt.

Unter Beachtung der Urteilsgründe des OVG soll mit der vorliegenden Planung die Entwicklung des Stellau-Grünzuges durch die Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen zwischen der Rahlstedter Straße und Eilersweg vorbereitet werden. Dadurch sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine die Stellau begleitende öffentliche Parkanlage mit Wegeverbindung geschaffen werden. Ferner soll die Bebauung der Grundstücke Amtsstraße 50 und 61 durch an der vorhandenen, prägenden städtebaulichen Eigenart und Struktur orientierte Festsetzungen städtebaulich gesichert werden.

Mit der Planung der öffentlichen Parkanlage wird beabsichtigt, die im Raum bestehenden Naherholungsmöglichkeiten zu erweitern und deren Attraktivität zu erhöhen. Der die Stellau begleitende Grünzug mit Wegfunktion ist bereits in übergeordneten Planwerken, wie beispielsweise dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsprogramm sowie in den benachbarten Bebauungsplänen Rahlstedt 27 und Rahlstedt 35 vorgesehen. Im Hinblick auf die Darstellungen in den genannten übergeordneten Planwerken, ist die Planung einer durchgehenden Parkanlage mit potentieller Wegfunktion im Rahmen des Bebauungsplanes Rahlstedt 132 als Beitrag zu einem gesamtstädtischen Ziel, der Sicherung und Optimierung des für die Freiraumversorgung wichtigen Grünen Netzes, zu sehen.

Der Bebauungsplan Rahlstedt 127 setzt im östlich angrenzenden Bereich bereits eine öffentliche Grünfläche/Parkanlage fest, die auch über die Plangebiete Rahlstedt 127 und 132 hinaus durch weitere Bebauungspläne festgesetzt wird. Der Lückenschluss des Stellau-Wanderweges im Bebauungsplan Rahlstedt 132 stellt einen erheblichen Beitrag für die Erlebbarkeit des Stellau-Grünzuges dar.

Die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung 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. Im Bebauungsplan Rahlstedt 127 wurde diese Bebauung zum Erhalt des schützenswerten Ortsbildes durch im Wesentlichen bestandsorientierte Festsetzung, u.a. einer maximalen Grundfläche gesichert.

Das Maß und die Struktur der baulichen Nutzung für die beiden Wohngebietsflächen im Bebauungsplan Rahlstedt 132 soll sich am baulichen Bestand orientieren, damit es sich in das vorhandene und durch den Bebauungsplan Rahlstedt 127 geschützte Ortsbild einfügt und die prägende städtebauliche Eigenart und Struktur im Plangebiet und dessen Umfeld, die insbesondere durch freistehende Einzelhäuser mit begrenzter Grundfläche und Kubatur geprägt ist, gewahrt bleibt.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem die Festsetzung eines Erhaltungsgebietes nach § 172 BauGB.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 4/19 vom 16. April 2019 (Amtl. Anzeiger Nr. 32 S. 571) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. Mai 2019 (Amtl. Anz. S. 659) am 3. Juni 2019 stattgefunden.

Eine Veränderungssperre zum Bebauungsplan Rahlstedt 132 wurde am 03.04.2020 im HmbGVBl. Nr. 16, Seite 19, bekannt gemacht.

Die Verlängerung der Veränderungssperre zum Bebauungsplan Rahlstedt 132 wurde am 29.03.2022 im HmbGVBl. Nr. 19, Seite 189, bekannt gemacht.

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes Rahlstedt 132 hat nach der Bekanntmachung vom xxx (Amtl. Anz. S. xx) vom xxx bis xxx 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 Neubeschließung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet „Grünflächen“ beiderseits der Stellau und an der Amtsstraße im Anschluss an die „Grünflächen“ „Wohnbauflächen“ dar. Im Bereich der Amtsstraße stellt der Flächennutzungsplan „Grünflächen“ für einen Bereich dar, der heute baulich genutzt wird. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar.

Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet und darüber hinaus entlang der Stellau die Milieus „Parkanlage“ und „Auenentwicklungsbereich“ dar. Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet entlang der Stellau „Auen der übrigen Fließgewässer mit parkartigen Strukturen“ und „Parkanlage“ dar.

Eine Änderung des Landschaftsprogramms inklusive der Karte Arten- und Biotopschutz ist im Bereich der geplanten Wohnbaufläche nicht erforderlich.

#### **3.1.3 Fachkarte „Grün Vernetzen“**

In der Fachkarte des Landschaftsprogramms „Grün Vernetzen“ wird für das Plangebiet eine „Landschaftsachse der äußeren Stadt“ mit den generellen Zielen und Maßnahmen „Erhalt und Entwicklung der Landschaftsachsen“ und „Stärkung der Funktion für Freizeit und Erholung; Verbesserung des Fuß- und Radwegenetzes mit Leitsystem“ dargestellt. Der Stellau-Grünzug gehört weiterhin zum „Hauptwegenetz des Freiraumverbundes“ mit dem Ziel der „Entwicklung

grünteprägt durchgängiger Wegeverbindungen als Elemente des Freiraumverbunds im Sinne stadtteilbezogener Zubringer für größere Grünräume, insbesondere für Fußgänger und Radfahrer“, hier zwischen der Landschaftsachse der Wandse und der Rahlstedter Feldmark.

### **3.1.4 Fachkarte Biotopverbund**

Die Fachkarte „Biotopverbund“ zum Landschaftsprogramm stellt den Verlauf der Stellau als Element des linearen Biotopverbundes zwischen der Wandse und der Rahlstedter Feldmark dar, die Teile des übergeordneten Biotopverbunds sind.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.2.1 Aufgehobenes Planrecht**

Durch das Urteil des OVG wurden im Plangebiet Festsetzungen des Bebauungsplans Rahlstedt 127 zu den öffentlichen und privaten Grünflächen im Bereich der Stellau, der nördlichen Baugrenzen auf den Grundstücken Amtsstraße 58 und 61 und die festgesetzten Grundflächen auf diesen Grundstücken sowie den städtebaulichen Erhaltungsbereich südlich der Stellau, westlich der Amtsstraße für unwirksam erklärt.

### **3.2.2 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Rahlstedt 127 in der Fassung seiner Feststellung und rückwirkenden Inkraftsetzung im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB in den Teilen und mit den Festsetzungen fort, die das Oberverwaltungsgericht nicht für unwirksam erklärt hat. Dies sind für die Grundstücke Amtsstraße 50 und 61 die Festsetzungen des allgemeinen Wohngebiets, der offenen Bauweise, der maximal zweigeschossigen Bebauung und die westlichen und östlichen Baugrenzen sowie die lärmtechnischen Festsetzungen. Für das Grundstück Amtsstraße 61 gilt weiterhin die Festsetzung des städtebaulichen Erhaltungsbereichs in Verbindung mit den weiteren Grundstücken an der Amtsstraße, der Buchwaldstraße und dem Eilersweg.

### **3.2.3 Denkmalschutz - Archäologische Vorbehaltsflächen**

Im Plangebiet sind vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt. Der im Planbild als „Archäologische Vorbehaltsfläche“ gekennzeichnete Bereich unterliegt daher dem Bodendenkmalschutz gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384). 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.

### **3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Fachinformationssystem Altlasten liegen keine Hinweise auf altlastenverdächtige Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor.

### **3.2.5 Kampfmittelverdacht**

Für das Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Nach der „Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel“ (Kampfmittel-VO, vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289) ist die

jeweilige Grundstückseigentümerin oder der jeweilige Grundstückseigentümer oder, wenn diese bzw. dieser die Baumaßnahmen nicht selbst durchführt oder durchführen lässt, die Veranlasserin oder der Veranlasser des Eingriffs in den Baugrund nach Einwilligung der Grundstückseigentümerin bzw. des Grundstückseigentümers verpflichtet, vor Beginn baulicher Maßnahmen, die mit Eingriffen in den Baugrund verbunden sind, bei der zuständigen Behörde eine Auskunft einzuholen, ob für den betroffenen Baubereich ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel besteht (§ 6 Abs. 1 Kampfmittel-VO).

Schutzgebiete, gesetzlich geschützte Biotope existieren im Plangebiet nicht. Der Bachlauf der Stellau und die auf den Privatgrundstücken befindlichen Teiche an der südlichen Grenze des Plangebiets werden zurzeit im Biotopkataster der BUKEA nicht als gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG geführt.

### **3.2.6 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der hamburgischen 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 Wasserhaushaltsgesetz**

Das Plangebiet ist geprägt durch die Stellau, deren ökologisches Potenzial und chemischer Zustand nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 18. August 2021 (BGBl. I. S. 3901, 3902) zu verbessern ist. Damit einher geht auch 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 des Gewässers ergeben.

## **3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

### **3.3.1 Strukturuntersuchung des Stadtteils Rahlstedt**

Die städtebauliche Untersuchung vom Oktober 2010 im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 127 bezieht sich auf insgesamt 17 Bereiche in Rahlstedt, für die der Baustufenplan von 1955 galt und insbesondere eine Zweigeschossigkeit sowie nach der Baustufen tafel gemäß BPVO Dichtewerte von z.B. 3/10 (entweder Mischgebiet M oder Wohngebiet W) festsetzt hat. Ziel dieser Untersuchung war die Erfassung und Analyse der Bestandsbebauung. Insbesondere wurde ermittelt, inwieweit noch ein zusammenhängender Einfamilienhauscharakter besteht, bzw. sich die Gefahr einer städtebaulich strukturuntypischen Überformung durch Mehrfamilienhäuser in abweichenden Dimensionen/Kubaturen 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 Bebauungsstrukturen, 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, die städtebaulichen Strukturen bauleitplanerisch zu sichern und weiter zu

entwickeln, sechs Bereiche mit einem nachrangigen Handlungsbedarf und weitere sechs Bereiche ohne Handlungsbedarf ermittelt. Für die fünf Gebiete mit hohem Handlungsbedarf wurde der Bebauungsplan Rahlstedt 127 aufgestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 132 befindet sich damit auch in dieser Prioritätsstufe.

### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen**

#### Lärmtechnische Untersuchung

In der lärmtechnischen Untersuchung vom Januar 2012 wurden alle für das Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 127 relevanten Lärmarten, insbesondere Verkehrs- (Straße und Schiene, u.a. mit Berücksichtigung der Züge der geplanten S 4) und Gewerbelärm untersucht. Auf die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen wird durch entsprechende Festsetzungen (siehe unter Punkt 5.6.1) reagiert, so dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert werden. Aufgrund von Regeländerungen im Bereich des Schienenverkehrs wurde die lärmtechnische Untersuchung vom Januar 2012 durch eine lärmtechnische Untersuchung vom November 2015, die die geänderten gesetzlichen Vorgaben berücksichtigt, ergänzt. Relevant für das Plangebiet sind die Untersuchungen und Empfehlungen zum Straßenverkehrslärm. Da sich in der Umgebung des Plangebietes keine wesentlichen Änderungen ergeben haben, die Einfluss auf relevante Lärmarten hätten, ist davon auszugehen, dass die Ergebnisse der Untersuchung aus 2012 weiterhin anwendbar sind.

#### Machbarkeitsstudie für die Planung und Herrichtung einer Wegeverbindung entlang der Stellau

Voraussetzung für die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage im Bebauungsplan Rahlstedt 132 ist unter anderem die Kenntnis darüber, ob innerhalb der mit verschiedenen Fachdienststellen des Bezirks Wandsbek abgestimmten Mindestbreite von 6 m eine Wegeführung technisch umsetzbar ist. Hierfür wurde eine „Machbarkeitsstudie für die Planung und Herrichtung einer Wegeverbindung entlang der Stellau“ erstellt. Gegenstand der Untersuchung war die Prüfung, ob und wie innerhalb der im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen Grünfläche südlich entlang der Stellau ein durchgehender Wanderweg, möglichst für Fußgänger:innen und Radfahrer:innen gleichermaßen geeignet, hergerichtet werden kann. Eine mögliche Wegeführung nördlich der Stellau wurde als Ergebnis durchgeführter Bestandsaufnahmen als faktisch nicht realisierbar ausgeschlossen. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgte eine Bestandsvermessung einschließlich der nördlichen Böschung, die u.a. Geländehöhen und Baumstandorte erfasst. Zudem erfolgten eine Baugrunduntersuchung sowie eine baumgutachterliche Zustandsbewertung. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die Herrichtung eines Weges nur am Südufer der Stellau möglich ist.

#### Artenschutzfachbeitrag

Für das Plangebiet wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt, zur Ermittlung der vorkommenden besonders und streng geschützten Arten und ihrer Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan, sowie zur Ermittlung ggf. notwendiger Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Der Lebensraum besonders und streng geschützter Arten wird durch den Bebauungsplan insbesondere mit den Festsetzungen öffentlicher und privater Grünflächen nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Daher sind aus Gründen des Artenschutzes keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu erwarten.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird von der Stellau durchflossen. Beiderseits der Stellau haben sich auf den privaten Gartenflächen teilweise an den Standort der Aue angepasste Gehölzstrukturen entwickelt. Der Gewässerverlauf ist bisher nur zwischen der Rahlstedter Straße und dem nördlichen Abzweig des Klettenstiegs über einen Weg entlang der Stellau öffentlich zugänglich und erlebbar. Dieser Grünstreifen prägt das Orts- und Landschaftsbild in besonderer Weise. In den übrigen Bereichen grenzen die privaten Grundstücke bis unmittelbar an die Stellau heran.

Die beiden im Plangebiet befindlichen Wohngebäude sind Teil der Rahlstedter Stadthistorie, die sich wie folgt darstellt:

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 konglomerat-hafte Entwicklung spiegelt sich noch heute in der städtebaulichen Struktur, in der einige historische Dorfkerne erkennbar geblieben sind. Entscheidende Impulse der stadthistorischen 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 dem Mittelstand zugehörigen 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 oben beschriebene Bebauung wurde mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 127 durch am Bestand orientierte Festsetzungen und in Teilbereichen durch Erhaltungsgebiete nach § 172 BauGB vor einer unmaßstäblichen Bebauung geschützt.

Die im Plangebiet vorhandenen Gebäude Amtsstraße 50 und 61 sind Teil dieser Entwicklung. Beide Gebäude stammen aus der Gründerzeit, wobei das Gebäude Amtsstraße 61 in seiner ursprünglichen Gestaltung weitgehend erhalten ist. Das Gebäude Amtsstraße 50 ist durch einen Anbau hingegen weitgehend überformt. Die Einzelhausbebauung mit großzügigen Gartenbereichen ist weiterhin prägend für das Plangebiet.



## 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. Der Umweltbericht konzentriert sich vorrangig auf die für den jeweiligen Bebauungsplan abwägungsrelevanten Inhalte, d.h. auf die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Plans.

#### 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Rahlstedt 132 verfolgt insbesondere die Zielsetzung, Freiräume bzw. Grünflächen im Bereich der Stellau zu sichern und städtebaulich - auch in ihrem Bezug zur umliegenden Bebauung - zu ordnen. Dabei soll unter anderem die Umsetzung eines den Gewässerlauf begleitenden Weges, der auch gemäß der Fachkarte „Grün Vernetzen“ vorgesehen ist, ermöglicht werden.

Auf den beiden Wohngrundstücken an der Amtsstraße soll insbesondere das gartenbezogene Wohnen mit einer teilweise erhaltenen gründerzeitlichen Bebauung vor einer Überformung mit unmaßstäblich großen Gebäuden geschützt und die bereits mit dem Bebauungsplan Rahlstedt 127 verfolgte städtebauliche Steuerung und Ordnung, unter Berücksichtigung des umgebenden Siedlungskontextes und dessen prägende Eigenart, festgesetzt werden. Potentielle Neubauten als Ersatz oder Ergänzung der Bestandsgebäude sollen sich zukünftig vom Bauvolumen und auch der Anzahl an Wohnungen je Gebäude in die vorhandene, erhaltenswerte Bebauungsstruktur im und angrenzend an das Plangebiet einfügen.

Zur Sicherung des Strukturerhalts und einer maßvollen Entwicklung werden am ortstypischen Bestand orientierte Festsetzungen zur Art und zum Maß der Nutzung getroffen sowie ein städtebaulicher Erhaltungsbereich festgesetzt.

Hierzu wurde das Maß der baulichen Nutzung als Grundfläche mit 150 m<sup>2</sup> und 250 m<sup>2</sup> jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Hierfür wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 127 eine Bestandsaufnahme durchgeführt. Der Bestand im Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 132 ist seither im Wesentlichen unverändert geblieben und korrespondiert mit der prägenden Eigenart.

Nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) kann die überbaubare Grundfläche für Nebenanlagen um 50 vom 100 überschritten werden. Hieraus ergibt sich teilweise eine maximale Bodenversiegelung je Grundstück von 225 m<sup>2</sup> und 375 m<sup>2</sup>.

Die im Bebauungsplan zur Minderung von Umweltauswirkungen getroffenen Festsetzungen sind unter Punkt 5 begründet.

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

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.130 m<sup>2</sup>. Der Bebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete, private Grünflächen und öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage FHH“, Straßenverkehrsfläche und einen Erhaltungsbereich fest.

Die zulässige Grundfläche (GR) beträgt für das allgemeine Wohngebiet westlich der Amtsstraße 250 m<sup>2</sup> und östlich der Amtsstraße 150 m<sup>2</sup>. Für die Wohngebiete werden 2 und 3 Wohnungen als Höchstmaß für die Zahl der Wohnungen in Gebäuden festgesetzt.

Der Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, zu Straßenverkehrsflächen, zum wasserdurchlässigen Aufbau von privaten Fahr- und Gehwegen, zur Grundrissgestaltung, zur höchstzulässigen Überschreitung der Grundfläche durch Terrassen, zum Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen, zur Begrünung von ebenerdigen Stellplätzen, zu Baumanpflanzungen, zur Beschränkung von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, zur Dachbegrünung westlich der Amtsstraße und zur Versickerung von Niederschlagswasser in den allgemeinen Wohngebieten.

#### 4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

In den allgemeinen Wohngebieten erhöht sich die zulässige überbaubare Grundfläche gegenüber dem bisherigen Gebäudebestand um ein begrenztes Maß, um einerseits die Eigenart der prägenden städtebaulichen Struktur zu sichern, andererseits baulich auch angemessene Entwicklungsmöglichkeiten, z.B. durch Anbauten zu wahren. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen und damit Bodenversiegelungen ausgeschlossen. Die Fläche der bereits hergestellten Amtsstraße (ca. 630 m<sup>2</sup>) wird bestandsgemäß festgesetzt. Die Fläche der festgesetzten Parkanlage (FHH) beträgt 3.490 m<sup>2</sup>, davon sind 1.490 m<sup>2</sup>, auf bisherigen privaten Grünflächen, neu.

#### 4.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange berücksichtigt wurden, sind in der folgenden Tabelle festgehalten.

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die u.a. die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sparsame und schonende Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu	Überprüfen der Auswirkungen der Planung Abgewogene bauliche Dichte Festsetzung zur Herstellung privater Fahrwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau Qualifizierte Planung der Freiräume

	schützen und zu entwickeln, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse berücksichtigen.	Beschränkung der Bodenversiegelung (Festsetzung Grundfläche) Festsetzung von städtebaulichen Erhaltungsbereichen Festsetzungen zum Lärmschutz vor Verkehrslärm Festsetzung von Dach- und sonstigen Begrünungen
Denkmalschutzgesetz (DSchG)	Schutz von Kulturgütern	Festsetzungen von städtebaulichen Erhaltungsbereichen Nachrichtliche Übernahme von archäologischen Vorbehaltsflächen
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.	Überprüfung der Auswirkungen der Planung Schutz der Auenbereiche an Gewässern vor Bebauung durch die Festsetzung von Grünflächen Sicherung von Flächen für den Biotopverbund und die Biotopvernetzung Berücksichtigung der Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten Begrenzung der Bodenversiegelung (Festsetzung Grundfläche) Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen Festsetzung von Dach- und sonstigen Begrünungen
Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)	Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes	Biotopverbund, Biotopvernetzung Freihaltung der Uferbereiche von Bebauung
Landschaftsprogramm mit den Fach-	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Hamburg	Sicherung des Stellau-Grünzuges durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen

karten Grün Vernetzen und Biotopverbund		Freihalten der Uferbereiche von Bebauung Ermöglichung eines gewässerbegleitenden, öffentlich nutzbaren Weges
Bundesimmissionschutzgesetz inklusive Verordnungen	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Überprüfung der Auswirkungen Festsetzungen zum Lärmschutz vor Verkehrslärm
Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)	Langfristige Sicherung der Bodenfunktionen oder deren Wiederherstellung als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Menschen, Tiere und Pflanzen.  Vermeidung von Beeinträchtigungen seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich.	Überprüfung der Auswirkungen Begrenzung der Bodenversiegelung (Festsetzung Grundfläche) Sicherung von öffentlichen und privaten Grünflächen Festsetzung zur Herstellung privater Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau Nachrichtliche Übernahme von archäologischen Vorbehaltsflächen Festsetzungen zur Begrünung von Dächern- und nicht überbauten Tiefgaragenbereichen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	Überprüfung der Auswirkungen Wegebau an der Stellau in gewässerverträglicher Art und Weise Festsetzung zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken Festsetzung zur Zulässigkeit notwendiger Maßnahmen zur

		offenen Oberflächenentwässerung innerhalb privater Grünflächen
Hamburgische Baumschutzverordnung	Schutz der Bäume und Gehölzbestände	Bestandsaufnahme und Anpassung der technischen Machbarkeitsstudie an den Baumbestand für einen Weg entlang des Gewässers  Festsetzung zur Unzulässigkeit von Veränderungen der Geländehöhen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhalten der Bäume

#### 4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende Fachgutachten und umweltrelevanten Stellungnahmen dienen als Grundlage für die Umweltprüfung:

##### Fachgutachten

Zur Untersuchung der Lärmbelastung im Plangebiet, insbesondere durch Verkehr, wurde eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Punkt 3.3.2).

Zur Vorbereitung des Bebauungsplans und um schützenswerte Gebäudeensembles zu ermitteln, wurde bereits im Vorfeld des Bebauungsplanes Rahlstedt 127 eine Strukturuntersuchung für Rahlstedt durchgeführt, auf die angesichts seither kaum veränderten siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen auch für die Aufstellung des Bebauungsplans Rahlstedt 132 zurückgegriffen werden kann (siehe Punkt 3.3.1).

Im Zuge der grundlegenden Untersuchung „Technische Machbarkeitsstudie für die Planung und Herrichtung einer Wegeverbindung entlang der Stellau“ wurden eine Baugrunduntersuchung und ein Baumaß mit Bewertung erstellt (siehe Punkt 3.3.2).

Zur Untersuchung der Auswirkungen auf die Fauna wurde ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (siehe Punkt 3.3.2).

##### Umweltrelevante Stellungnahmen

- Hamburg Wasser zur Entwässerung im Hinblick auf das Schutzgut Wasser (01.02.2018)
- Bezirksamt Wandsbek/Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu Altlastenverdachtsflächen und Bodenverunreinigungen im Hinblick auf das Schutzgut Boden (02.10.2019)
- BUKEA – Wasser, Abwasser und Geologie/Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft zur Oberflächenentwässerung im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser (18.01.2021)
- BSW - Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung zur Oberflächenentwässerung im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser (18.01.2021)

- Bezirksamt Wandsbek - Abteilung: Planung und Unterhaltung im Hinblick auf die Schutzgüter Boden und Wasser (20.01.2021)
- Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg zu Schutzgütern Tiere und Pflanzen sowie Landschaftsbild (19.01.2021).

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

### **4.2.1 Schutzgut Mensch**

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Große Teile des Plangebiets sind Bestandteil des Stellau-Grünzugs mit teilweise an den Standort der Aue angepassten Gehölzbeständen. Die Grundstücke an der Amtsstraße besitzen eine hohe Bedeutung als Wohnstandort. Das Wohnumfeld ist im Wesentlichen geprägt durch eine Einzelhausbebauung mit Wohngebäuden auf großen, in der Regel intensiv begrüntem Gartengrundstücken, die den Bewohnern zur Erholung dienen. Eine gewisse Erholungsfunktion für die Allgemeinheit haben die bereits vorhandenen öffentlich zugänglichen Wege entlang der Stellau. Es fehlen jedoch zum Teil durchgehende Wegeverbindungen an der Stellau, die eine gewässernahe Erholung entlang des gesamten Gewässerverlaufs für die Allgemeinheit ermöglichen.

Die Lärmbelastung im Plangebiet geht bereits heute vom Straßenverkehr auf der Amtsstraße, insbesondere dem Linienbusverkehr, aus.

Für die Wohngebäude innerhalb des Plangebietes existiert mindestens eine Gebäudefassade, an welcher der nächtliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 49 dB(A) eingehalten wird.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Erholungsfunktion wird durch die festgesetzten Grünflächen und einen von Bebauung freizuhaltenden Grünflächenanteil auf den Baugrundstücken erweitert und planungsrechtlich gesichert und geordnet. Die zukünftige Herrichtung eines die Stellau begleitenden Weges innerhalb einer öffentlichen Parkanlage erhöht die Zugänglichkeit des Stellau-Grünzuges und die Erlebbarkeit des Gewässers Stellau für die Allgemeinheit und damit die Erholungseignung.

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der Nutzung, Überbaubarkeit und Bauweise für die Wohnbebauung wird zukünftig eine strukturuntypische Überformung des Siedlungsraumes vermieden. Von dieser Entwicklung gehen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die menschliche Gesundheit aus.

Durch die Planung wird es gegenüber dem Bestand keine höhere Lärmbelastung durch den Verkehr geben. Auf Grund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist von keiner Erhöhung des Verkehrsaufkommens und dadurch bedingter Immissionen gegenüber der bestehenden Situation auszugehen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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 zur Anordnung der Baukörper, zum baulichen Schallschutz oder zur Grundrissgestaltung erreicht.

## 4.2.2 Schutzgut Luft

### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der hohe Durchgrünungsanteil bestimmt die lufthygienischen Bedingungen im Plangebiet. Durch die Vegetation entlang der Stellau sowie den die Gartengrundstücke prägenden umfangreichem Baumbestand können Stäube in der Luft teilweise gebunden werden. Dennoch besteht eine gewisse Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr. Luftbelastende Industrie- und Gewerbebetriebe sind im und angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden. Ein regelmäßiger Luftaustausch ist durch den Windreichtum der norddeutschen Tiefebene klimatisch gewährleistet.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Planung wird es gegenüber dem Bestand keine höhere Belastung der Luft durch den Verkehr geben, da keine Erhöhung des Verkehrsaufkommens zu erwarten ist. Die Herrichtung einer Parkanlage mit einem Wanderweg hat keine Auswirkungen auf das Schutzgut Luft. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist von keiner Verschlechterung der Luftqualität gegenüber der bestehenden Situation auszugehen.

## 4.2.3 Schutzgut Klima

### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet, das im Bereich der Stellau-Niederung liegt, trägt aufgrund des hohen Flächenanteils an Gärten sowie an unversiegelten vegetationsreichen Flächen zur Kaltluftentstehung bei. Nach der Karte „Planungshinweise Stadtklima“ (2012) gehört der Stellau-Grünzug zu den bioklimatisch günstigen Siedlungsbereichen mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung. Er liegt im Einwirkungsbereich von Flurwinden und Kaltluftabflüssen, weist eine gute Durchlüftung angrenzender Siedlungsbereiche auf und ist nach Darstellung der Fachkarte „Grün Vernetzen“ eine „Prioritäre Fläche der Kaltluftlieferung“.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Gewässergrünzug der Stellau wird als private Grünflächen und öffentliche Parkanlagen planungsrechtlich gesichert und kann auch künftig seinen Beitrag zum Klimaausgleich sowie zum Kaltlufttransport in höher verdichtete Siedlungsräume wie z.B. das Ortszentrum von Rahlstedt leisten. Die Herrichtung einer Parkanlage mit einem Wanderweg hat aufgrund der geringen Flächenüberformung keine Auswirkungen auf das Kleinklima des Plangebiets.

## 4.2.4 Schutzgut Fläche

### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist etwa 0,81 ha groß. Die Flächen werden zzt. gärtnerisch (Rasen und Wiesen, Gehölze etc.) genutzt. Der Bereich des Stellau-Grünzugs mit den beidseitig angrenzenden Grünflächen entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplans (FNP). Zwischen der Westgrenze des Plangebiets und dem östlich beginnenden Klettenstieg verläuft südlich entlang der Stellau ein öffentlich nutzbarer Weg mit wassergebundener Decke. Im Bereich der Amtsstraße werden heute bereits Bereiche baulich genutzt, die im FNP als Grünflächen dargestellt werden. Die Amtsstraße ist in erforderlichem Umfang ausgebaut.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die getroffenen Festsetzungen werden der Gewässerlauf der Stellau und die geplanten, angrenzenden öffentlichen Parkanlagen und privaten Grünflächen als unbebaute Flächen gesichert. Entlang der Stellau, zwischen Klettenstieg und Eilersweg, ist innerhalb der öffentlichen Parkanlage die Herstellung eines Wanderweges aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien vorgesehen. In den allgemeinen Wohngebieten erhöht sich die zulässige überbaubare Grundfläche gegenüber dem bisherigen baulichen Bestand nur begrenzt.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche soll der vorgesehene Wanderweg bei der Ausführung auf die unbedingt erforderliche Mindestbreite begrenzt werden. In den allgemeinen Wohngebieten wird der Flächenverbrauch durch Festsetzungen zum Höchstmaß der Grundflächen sowie Baugrenzen begrenzt. Die Fläche der bereits hergestellten Amtsstraße wird bestandsgemäß festgesetzt. Durch die Festsetzungen im Plangebiet kommt es nicht zu einem erheblichen zusätzlichen Flächenverbrauch.

## **4.2.5 Schutzgut Boden**

### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die beiden Wohnbauflächen an der Amtsstraße sind jeweils mit einem Einzelhaus bebaut und zeichnen sich durch große Gartengrundstücke aus. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet ein geringer Versiegelungsgrad.

Die Grünflächen entlang des Gewässerverlaufs der Stellau sind nicht von Versiegelung betroffen. Nach Bodenproben, die im Rahmen des Baugrund- und Gründungsgutachtens (07.02.2019) für die „Machbarkeitsstudie für die Planung und Herrichtung einer Wegeverbindung entlang der Stellau“ (s. Punkt 3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen) im Bereich der geplanten Wegetrasse entnommen wurden, gibt es dort teilweise anthropogene Auffüllungen aus Oberboden und Sand mit einer Mächtigkeit zwischen 0,7 und bis zu 2,5 m. Die Auffüllungen reichen teilweise bis an den Wasserlauf heran.

### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird im Bereich der allgemeinen Wohngebiete eine Verringerung der möglichen Inanspruchnahme des Bodens gegenüber einem unbeplanten Innenbereich erreicht, so dass es zu einer Verbesserung der planungsrechtlichen Situation für das Schutzgut Boden kommt.

Im Bereich der öffentlichen Parkanlage, zwischen dem Klettenstieg und Eilersweg, ist die Anlage eines gewässerbegleitenden Weges vorgesehen, in dessen Verlauf bereits zu einem großen Teil durch die bestehenden Gartennutzungen und Bodenauffüllungen in unterschiedlicher Intensität und unterschiedlichem Ausmaß in das vorhandene Bodengefüge eingegriffen wurde.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch Festsetzungen zur Beschränkung der überbaubaren Fläche, der planungsrechtlichen Sicherung von Grünflächen sowie zur Unzulässigkeit von Nebenanlagen innerhalb privater Grünflächen wird sichergestellt, dass die bisherige, relativ geringe Bodenversiegelung im Plangebiet auch weiter gewährleistet bleibt.

Zur Sicherung und Ergänzung der Bodenfunktionen wird die Begrünung von Dachflächen festgesetzt und planungsrechtlich gesichert. Begrünte Dachflächen können zu einem gewissen



Anteil Funktionen des offenen Bodens wie Filter- und Speicherfunktionen für Niederschlagswasser übernehmen. Sie dienen auch als Standort für Vegetation und können so als Ersatzlebensraum für Kleinlebewesen wie Insekten und Vögel wirken.

Durch den Ausschluss von Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünflächen ist gesichert, dass die Bodenfunktionen dieser Bereiche großflächig erhalten bleiben. Die Herstellung des Aufbaus von Fahrwegen sowie ebenerdiger Stellplätze mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien mindert Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, da die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf diesen befestigten Flächen in gewissem Umfang erhalten bleiben. Durch die Festsetzungen in den Allgemeinen Wohngebieten kommt es insgesamt nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden.

Bei der Herstellung eines Weges innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollten wasser- und luftdurchlässige Materialien verwendet werden, um die Speicher- und Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser weitgehend zu erhalten und die Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu minimieren. Zudem sollte die Wegebreite und Einbautiefe auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß beschränkt werden, um die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen zu minimieren und erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen zu vermeiden.

#### **4.2.6 Schutzgut Wasser**

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet oder in einem Bereich erhöhter Grundwasserempfindlichkeit. Es zeichnet sich durch einen geringen Versiegelungsgrad aufgrund des hohen Anteils großer Privatgärten und durch den Gewässerverlauf der Stellau mit den beidseitig angrenzenden Freiflächen aus.

In einigen Bereichen wurden private Gartennutzungen auf die Uferbereiche und Böschungen der Stellau ausgeweitet, teilweise bis an den Wasserlauf bzw. die Wasserlinie heran, indem der Böschungsbereich mit unterschiedlichen Materialien aufgefüllt und befestigt wurde.

##### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung der an die Stellau angrenzenden Freiflächen als Parkanlagen der Freien und Hansestadt Hamburg bzw. als private Grünflächen werden diese Bereiche planungsrechtlich vor einer weiteren Inanspruchnahme durch Bebauung geschützt. Die Stellau ist im Zusammenhang mit der europäischen Wasserrahmenrichtlinie, kurz „WRRL“ (Richtlinie 2000/60/EG) im Bereich Hamburgs Teil der deutschen Flussgebietseinheit Elbe. Daher gilt für sie gemäß der WRRL das Verbesserungsgebot, d.h. das Gebot, einen guten ökologischen und chemischen Zustands für Oberflächengewässer (wieder) herzustellen. Im Zuge des beabsichtigten Wegebbaus sollen die verfüllten oder überbauten Ufer- und Böschungsbereiche als natürliche Gewässerufer hergerichtet werden.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die zulässige überbaubare Grundfläche begrenzt und die grundstücksbezogenen Freiflächen bleiben weitgehend erhalten. Aufgrund des großen Anteils unversiegelter Flächen und der am Bestand orientierten Planung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

##### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Durch die Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzungen zur Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken, zur Begrünung von Dächern, Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie der Verwendung entspre-

chender Materialien bei der Herstellung eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt im Wesentlichen vermieden bzw. gemindert. Für das Fließgewässer Stellau ergeben sich Verbesserungen der ökologischen und hydraulischen Bestandssituation entsprechend den Bewirtschaftungszielen der europäischen Wasserrahmenrichtlinie.

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

##### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der überwiegende Teil des Plangebiets umfasst die Niederung des Fließgewässers der Stellau, die mit gewässerbegleitenden, relativ strukturreichen Vegetationsbeständen eingefasst ist. Bis auf den Bereich zwischen Rahlstedter Straße und Klettenstieg, in dem bereits ein Weg südlich entlang der Stellau hergerichtet ist, werden die Bereiche, die an die Stellau grenzen, als Privatgärten unterschiedlich intensiv genutzt (z.B. Bepflanzung, Gartenhäuser, Gartenteiche). Des Weiteren befinden sich im Plangebiet an der Amtsstraße zwei Wohngrundstücke mit großen Gärten mit überwiegend grenzbegleitendem Baum-, Strauch- und Heckenbestand. Entlang der südlichen Grenze des Plangebiets befinden sich am Rande der Stellau auf Privatgrundstücken vier Gartenteiche unterschiedlicher Größe, die in unterschiedlichem Umfang in das Plangebiet hineinragen.

Für den Bereich der öffentlichen Flächen wurde im Rahmen der o.g. Machbarkeitsstudie zur Wegeverbindung ein Baumaufmaß mit Baumbewertung durchgeführt. Es wurden insgesamt 121 Bäume mit einem Durchmesser größer 25 cm baumgutachterlich bewertet. Davon sind neun Bäume zustandsbedingt zur Fällung vorgesehen. Von den 121 Bäumen wurden 2 Bäume als besonders erhaltenswürdig, 14 Bäume als sehr erhaltenswürdig und 51 Bäume als erhaltenswürdig eingestuft.

Das Vorkommen von besonders oder streng geschützten Tierarten wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Potenzialanalyse und Kartierung (Artenschutzfachbeitrag) untersucht. Im Untersuchungsraum (Plangebiet und angrenzende Gartenbereiche) wurden insgesamt 21 Brutvogelarten nachgewiesen. Weitere 15 Brutvogelarten können potenziell vorkommen. Im Untersuchungsraum wurden drei Fledermausarten mit Jagd- und Überflugaktivitäten erfasst. Weitere 6 Fledermausarten können potenziell vorkommen. Mit dem Vorkommen von Amphibien in den Teichen ist potenziell zu rechnen. Potenziell ist mit dem Vorkommen von 16 Heuschreckenarten zu rechnen. Das potenzielle Vorkommen des Fischotters wird als sehr gering eingestuft. Vorkommen weiterer besonders und streng geschützter Arten sind nicht zu erwarten.

##### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen wird der Stellau-Grünzug entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms planungsrechtlich gesichert.

Für die Herstellung eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche müssen ggf. Bäume, die sich innerhalb der zukünftigen Wegetrasse befinden, gerodet werden. Rodungen von Bäumen und Sträuchern sollen auf das unbedingt erforderliche Maß beschränkt werden.

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche und des geplanten Wanderweges gelegene Gartenteiche müssen bei der Herstellung des Weges ggf. ganz oder teilweise aufgegeben werden.

Der Lebensraum von besonders und streng geschützten Arten wird durch die Festsetzung von Grünflächen und den beiden Bauflächen, die bereits anteilig bebaut sind, nicht beeinträchtigt. Bei Umsetzung des Wegebaus könnten besonders und streng geschützte Arten, wie Vögel,

Fledermäuse und Amphibien, durch Baumfällungen und Bautätigkeiten sowie eine Aufgabe von Teichen betroffen sein. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Herstellung des Wanderweges können durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Aus Gründen des Artenschutzes sind daher keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu erwarten.

Die Umsetzung der Planung erfolgt mittel- bis langfristig, weil Teile der benötigten Flächen entlang der Stellau durch die Freie und Hansestadt Hamburg erst erworben werden müssen. Aufgrund des Zeitfensters ist voraussichtlich eine erneute Prüfung des Artbestandes bei Umsetzung der Wegeverbindung (Ausführungsplanung) erforderlich.

#### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 44 Absatz 1 BNatSchG) für besonders und streng geschützte Arten gelten unmittelbar und liegen außerhalb der Regelkompetenz dieses Bebauungsplans, d.h. der Artenschutz wird ebenso wie der Baumschutz im Rahmen der Bauanträge bzw. im zeitlichen Zusammenhang mit der Ausführungsplanung für die Herrichtung eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche behandelt. Rodungen von Bäumen und Gebüsch im Zusammenhang mit der Herstellung eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche sollen auf das unbedingt erforderliche Minimum beschränkt werden. Ersatzpflanzungen sollen soweit möglich im räumlichen Zusammenhang unter Verwendung von standortgerechten heimischen Pflanzen erfolgen. Für Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien sind bei Umsetzung des Wegebaus ggf. Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu berücksichtigen. Die genaue Festlegung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung.

### **4.2.8 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird geprägt durch den umfangreichen und zum Teil alten Gehölz- und Großbaumbestand des Stellau-Grünzugs. Im Plangebiet befinden sich zwei Einzelhäuser die sich in das Stadtbild der angrenzenden villenähnlichen Einzelhausbebauung vom Ende des 19. Jahrhunderts und Anfang des 20. Jahrhunderts auf großen Gartengrundstücken einfügen.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan sichert den das Landschaftsbild prägenden Stellau-Grünzug durch die Festsetzung öffentlicher Parkanlagen und privater Grünflächen. In den Bereichen der öffentlichen Parkanlagen ist die Anlage eines gewässerbegleitenden Weges vorgesehen, durch den der Stellau-Grünzug für die Bevölkerung erlebbar wird.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild durch mit der beabsichtigten Herrichtung eines Weges verbundene Bautätigkeiten können durch Wiederherstellung und Eingrünung der Böschung- und Uferbereiche sowie Neuanpflanzungen von Bäumen und Sträuchern minimiert werden.

Die Festsetzung von zwei Einzelbaukörpern in den Allgemeinen Wohngebieten stellt sicher, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die vorhandene Siedlungsstruktur einfügt.

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Störungen des Landschaftsbildes durch in Verbindung mit der Herstellung eines Weges ggf. erforderliche Rodungen von Bäumen und Sträuchern können durch neue strukturreiche Anpflanzungen soweit möglich im Plangebiet ausgeglichen werden. Böschungen und Uferbereiche der Stellau sollen naturnah wieder hergestellt und standortgerecht begrünt werden.

Durch die an das Stadtbild angepasste Bebauung in den allgemeinen Wohngebieten wird eine Verbesserung des Landschafts- und Ortsbildes erreicht.

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

#### Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Als Kulturgut ist das Wohnhaus Amtsstraße 61 aus der Gründerzeit einzustufen, das gemäß § 172 BauGB als städtebaulicher Erhaltungsbereich gesichert werden soll. Ansonsten ist das Plangebiet unbebaut.

Große Teile des Plangebietes sind als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet, da vor- und frühgeschichtliche Fundstellen bekannt sind.

#### Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Gebäude im Plangebiet werden entsprechend ihrer Nutzungsart planungsrechtlich in allgemeinen Wohngebieten gesichert

### Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

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

Mit der Kennzeichnung der archäologischen Vorbehaltsfläche wird sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes bei Nutzungsänderungen beachtet werden.

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

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

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

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

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

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

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Planebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

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

Der Bebauungsplan ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen, von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

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

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

Grundsätzlich andere Planungsmöglichkeiten (Alternativen), die zu einer erheblichen baulichen Verdichtung in den Allgemeinen Wohngebieten des Plangebiets führen würden, wurden nicht untersucht, da sie sich nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickeln lassen und zu einer Gefährdung des Planungsziels des Strukturerhalts führen würden.

Es wurde geprüft, ob die Lage des Wanderweges nördlich der Stellau sinnvoller wäre als auf der Südseite. Aus Gründen der Erleichterung des Fuß- und Radverkehrs sollte der Weg grundsätzlich möglichst gradlinig und möglichst auf einer Uferseite geführt werden. Für ein mehrfaches Verschwenken des geplanten Wanderweges von einer Uferseite zur anderen wären aufwendige und kostenintensive Brückenbauten erforderlich. Die Lage des Wanderweges südlich der Stellau dient außerdem der Minimierung der Betroffenheit von Privateigentümern. Bei der Realisierung des Weges auf der Südseite sind acht Privateigentümer von Flächenverkauf weniger betroffen als bei der nördlichen Lage. Durch Fortführung des bestehenden Weges zwischen Rahlstedter Straße und dem Abzweig des Klettenstiegs entstehen auf der Südseite weniger Aufwand und Kosten. Nördlich der Stellau befindet sich zudem ein naturnaher Teich, der bei einer Wegeführung südlich der Stellau erhalten werden kann. Außerdem besteht im Zusammenhang mit der Realisierung eines Wanderweges nördlich der Stellau ein voraussichtlich nicht bzw. nicht mit vertretbarem Aufwand überwindbares Hindernis: Östlich des Eilerswegs grenzt ein privates Grundstück auf ca. 35 m Länge unmittelbar an die sehr steile Stellau-Böschung, deren Höhenunterschied zum Gewässerbett durch eine Stützmauer abgefangen wird. Bei einem für die Anlage eines Weges erforderlichen Rückkauf des ehemaligen städtischen Böschungsbereichs hätte das Grundstück keine Belegenheit mehr, da hier die einzige Möglichkeit für die Grundstückszufahrt besteht.

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

Ein Verzicht auf die Planung (Nullvariante) würde das Beibehalten des unbeplanten Innenbereichs im nördlichen Bereich der Grundstücke bedeuten. Hierdurch könnte es im Zusammenhang mit konkret vorhandenen Bauabsichten auf den Grundstücken zu einem erheblich größeren Verlust von Freiflächen und einer erheblichen Überformung schützenswerter städtebaulicher Strukturen kommen können.

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Parkanlagen und privaten Grünflächen entfallen und damit die Möglichkeit, die Ziele des Landschaftsprogramms zur Entwicklung der Landschaftsachse für die Erholungsnutzung durch Herstellen einer Wegeverbindung umzusetzen.

## **4.5 Zusätzliche Angaben**

### **4.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung**

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

### **4.5.2 Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)**

Eine Überwachung bzw. ein Monitoring erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutz- (Umweltbeobachtung), Denkmalschutzgesetz (archäologische Vorbehaltsfläche) sowie ggf. weiterer Regelungen.

### **4.5.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die Unwirksamkeitserklärung von Teilen des Bebauungsplans Rahlstedt 127 durch das Urteil des Hamburgischen Oberverwaltungsgerichtes (OVG) vom 20. April 2017 (Aktenzeichen 2 E /15.N), die bei der Abgrenzung des Plangebietes berücksichtigt wurde. Dabei sollen unter Beachtung der Urteilsgründe des OVG die Ziele des Bebauungsplans Rahlstedt 127, den Stellau-Grünzug durch Festsetzungen von öffentlichen und privaten Grünflächen zwischen der Rahlstedter Straße und Eilersweg zu sichern und öffentlich zugänglich zu machen sowie für die Grundstücke Amtsstraße 50 und 61 an der vorhandenen Struktur orientierte Festsetzungen zur Bebauung zu treffen, weiter verfolgt werden.

Das Plangebiet wird im Wesentlichen durch den Stellau-Grünzug mit dem Fließgewässer der Stellau geprägt, an deren Verlauf beidseitig private Gartenflächen mit teilweise an den Standort der Aue angepasste Gehölzstrukturen grenzen. Die im Plangebiet befindlichen Wohngebäude sind Teil der Rahlstedter Stadthistorie.

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf alle Umweltgüter ermittelt und bewertet worden. Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

Beim Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen durch den Bebauungsplan keine weiteren Beeinträchtigungen. Im Bereich der menschlichen Gesundheit wird es durch schallschutztechnische Festsetzungen längerfristig zu einer Verbesserung der Lärmbelastung in Wohngebäuden kommen. Die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage mit einem Wanderweg entlang der Stellau ermöglicht die Zugänglichkeit und Erlebbarkeit des Stellau-Grünzuges und stärkt die Freizeit- und Naherholungsfunktion.

Die Schutzgüter Klima und Luft werden durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

Gegenüber dem Bestand kommt es beim Schutzgut Boden durch die Festsetzung von Grünflächen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen. Gegenüber der Nutzungsmöglichkeit innerhalb eines gemäß OVG (2 E7/15.N) unbeplanten Innenbereichs kommt es zu einer Verringerung des planungsrechtlich möglichen Flächenverbrauchs im Plangebiet. Die Herrichtung

eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist in Bereichen vorgesehen, in denen durch Gartennutzung und Bodenauffüllungen bereits überwiegend in das natürliche Bodengefüge eingegriffen wurde. Durch Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Materialien sollen die Bodenfunktionen weitgehend erhalten werden.

Festsetzungen wie die zur Begrenzung von Bodenversiegelung, sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken, mindern negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Für die Herstellung eines Wanderweges innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind ggf. Rodungen von Bäumen und Gebüsch entlang der Stellau erforderlich, für die standortgerechte heimische Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebiets erfolgen sollen.

Im Plangebiet und in den angrenzenden Bereichen kommen besonders und streng geschützter Arten, wie Vögel, Fledermäuse und Amphibien, (potenziell) vor. Mögliche Beeinträchtigungen durch die Herstellung des Wanderweges können durch entsprechende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen ausgeglichen werden. Aufgrund der notwendigen Grundstücksankäufe entlang der Stellau durch die FHH wird von einer langfristigen Umsetzung des Planes ausgegangen. Die endgültige Ermittlung der erforderlichen Maßnahmen erfolgt daher im Rahmen der Ausführungsplanung für den Wegebau. Aus Gründen des Artenschutzes sind keine unüberwindbaren Hindernisse für die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu erwarten.

Für die Schutzgüter Landschaft/ Ortsbild, Sach- und Kulturgüter sowie Wasser kommt es in den Baugebieten aufgrund der strukturerhaltenden Festsetzungen zu einer Verbesserung der Schutzgüter durch den Bebauungsplan. Der das Landschaftsbild prägende Stellau-Grünzug wird planungsrechtlich gesichert. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Rodungen von Bäumen und Gebüsch entlang der Stellau können durch standortgerechte heimische Neupflanzungen im Plangebiet ausgeglichen werden. Durch die Kennzeichnung der archäologischen Vorbehaltsfläche wird sichergestellt, dass die Belange des Denkmalschutzes bei den geplanten Nutzungsänderungen soweit möglich beachtet werden.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die Grünstrukturen entlang der Stellau durch die Festsetzung von Grünflächen gesichert werden. Durch eine öffentliche Grünanlage soll der Grünzug an der Stellau der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden.

Die bestehende Bebauung soll im Wesentlichen bestandsbezogen und damit der städtebaulichen Eigenart des Gebietes entsprechend ortsbildverträglich festgesetzt werden.

Für die Grundstücke Amtsstraße 50 und 61 war den Erkenntnissen des OVG aus dem Normenkontrollverfahren Rahlstedt 127 (2 EZ/ 15.N) folgend auf Grundlage des Baustufenplans eine höhere als die ausgeübte Nutzung zulässig, da die im Baustufenplan festgesetzte Grünfläche entlang der Stellau von der Inkraftsetzung des Baustufenplans an nichtig war, weil dem damaligen Plangeber für diese Festsetzung die Rechtsgrundlage fehlte. So hätte zur Beurteilung der Bebaubarkeit der Grundstücke, für die der Baustufenplan Außengebiet festsetzt, eine Beurteilung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile) erfolgen müssen. Gleiches gilt für die Flächen, für die nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts kein Planrecht besteht.

Den Darstellungen des Flächennutzungsplans sowie des Landschaftsprogramms folgend, ist das wesentliche Planungsziel, die Grünflächen entlang der Stellau als solche zu sichern sowie

in Teilen zugänglich zu machen. Diesem wesentlichen Planungsziel folgend erfolgen im Rahmen des Bebauungsplans Rahlstedt 132 die Festsetzung einer Grünfläche entlang der Stellau sowie die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete südlich der Grünflächenfestsetzung.

Einer Abwägung im Bebauungsplan zugänglich ist die Zweckbestimmung der Grünfläche und Art und Maß der baulichen Nutzung auf der Wohnbaufläche sowie die genaue Abgrenzung zwischen Grün- und Wohnbaufläche, da der Flächennutzungsplan eine parzellenscharfe Darstellung aufgrund seines Maßstabes nicht vorgibt. Zur Abwägung siehe die Ausführungen unter Punkt 5.1 „Allgemeines Wohngebiet“, Punkt 5.2 „Maß der baulichen Nutzung“ und unter Punkt 5.8 „Grünflächen“.

### **5.1 Allgemeines Wohngebiet**

Der übergeordneten Zielsetzung folgend, die bereits mit dem angrenzenden Bebauungsplan Rahlstedt 127 verfolgt wurde, wird an leistungsfähigen Straßen mit öffentlichem Personennahverkehr (Buslinien) allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auch wenn eine entsprechende Vorprägung durch neben dem Wohnen in allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässige weitere Nutzungen noch nicht erkennbar ist. So soll neben der Sicherung der Wohnnutzung die Ausübung dieser Nutzungen im Sinne des Strukturerhalts auch weiterhin durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gesichert werden.

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 Straßen, die von Buslinien frequentiert werden 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. 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.

*„In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden nur ausnahmsweise zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 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 des Baugebietes unter Berücksichtigung der benachbarten Wohngebiete erfolgt.

Auf den Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen die gemäß § 4 Absatz 3 Satz 4 BauNVO als Ausnahmen zulässig wären, wurde verzichtet, da die festgesetzten allgemeinen Wohngebiete allein auf Grund ihrer Größe die Ansiedelung derartiger Betriebe nicht erwarten lassen. Somit wäre hier die Erforderlichkeit einer solchen Festsetzung nicht gegeben.



Die Abgrenzung der Wohngebietsflächen zur Grünfläche wurde so gewählt, dass für die bestehenden Gebäude Amtsstraße 50 und Amtsstraße 61 eine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt wird, die eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit der Bestandsgebäude ermöglicht sowie gleichzeitig dem Planungsziel der Sicherung des unbebauten Stellau-Grünzuges entspricht.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische, unmaßstäbliche Bebauung wird für das Plangebiet die Festsetzung einer absoluten, maximalen Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen (GR) unabhängig von der Grundstücksgröße gewählt. Bei der Ermittlung der maximal überbaubaren Grundfläche sind sowohl der gebietsübliche Bestand angrenzend an das Plangebiet, als auch die auf dem Baugrundstück ausgeübte Nutzung zu betrachten.

Bei der Festsetzung der Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen wurden öffentliche und private Belange gegeneinander abgewogen. Zum einen den öffentlichen Belang, bisher unbebaute Freiräume in Form von öffentlichen und privaten Grünflächen zu sichern sowie in Teilen zugänglich zu machen. Zum anderen den privaten Belang der Beibehaltung der möglichen Bebaubarkeit der Flurstücke 1864 und 1982 gemäß dem bisher geltenden Planrecht. Im Zuge der Abwägung wurde dem öffentlichen Belang der Sicherung von Grünflächen sowie deren Zugänglichkeit ein höheres Gewicht eingeräumt. Gleichwohl bleiben für den Bestand Entwicklungsmöglichkeiten, beispielsweise durch Anbauten gewährt.

Bei dem umliegenden Bestand handelt es sich um gewachsene Wohngebiete, die von einer aufgelockerten, teilweise villenartigen, straßenbegleitenden Bebauung geprägt sind. Es handelt sich hierbei 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. Die im Plangebiet festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind Bestandteil dieser gewachsenen Siedlungsstruktur.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen 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 allgemeinen Wohngebiete wird hiervon abweichend festgesetzt:

*„In den allgemeinen Wohngebieten sind 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 3 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 o.g. Funktion des Bodens auswirken, ist es gerechtfertigt – insbesondere für Fälle, auch für gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereiches liegende Grundstücke, 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 Ausnahmen zuzulassen, soweit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewahrt bleibt.

### 5.2.1 Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR)

Vordringliches Ziel der Festsetzung einer GR ist es, die vorhandene, gebietsprägende städtebauliche Struktur zu sichern. Diese städtebauliche Struktur des Gebiets an der Amtsstraße, Buchwaldstraße und Eilersweg 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 prägende Eigenart und Bebauungsstruktur des Plangebiets und der Umgebung ein. So setzt der Bebauungsplan Rahlstedt 127 in den Bereichen im Umfeld des Plangebiets eine maximale Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> bis 250 m<sup>2</sup> fest. Die Wohnbauflächen im Plangebiet sind Bestandteil dieser geschilderten Siedlungsstruktur.

Die jeweils festgesetzte GR im Plangebiet orientiert sich an der bestehenden Bebauung und städtebaulichen Struktur der Umgebung des Plangebiets, die bereits im Bebauungsplan Rahlstedt 127 ermittelt wurde. So wird abhängig von der Größe der vorhandenen Gebäude für das Gebäude Amtsstraße 50 mit einer vorhandenen Grundfläche von ca. 205 m<sup>2</sup> eine maximale GR von 250 m<sup>2</sup> und für das Grundstück Amtsstraße 61 mit einer vorhandenen Grundfläche von ca. 100 m<sup>2</sup> eine maximale GR von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung ermöglicht gegenüber dem Bestand für das Gebäude Amtsstraße 50 eine maßvolle Erweiterung der Grundfläche um ca. 45 m<sup>2</sup> und für das Gebäude Amtsstraße 61 eine Erweiterung der Grundfläche um ca. 50 m<sup>2</sup>. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude heutigen Wohnbedürfnissen z.B. durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können.

Aufgrund des Urteils des Oberverwaltungsgerichtes (2 E 7/15.N) wurden die Festsetzungen des Baustufenplans teilweise aufgehoben. Durch die Aufhebung der nördlichen Baugrenzen, der festgesetzten Grundflächen von 150 m<sup>2</sup> bzw. 200 m<sup>2</sup> sowie der privaten und öffentlichen Grünflächen entsteht im nördlichen Bereich der im Bebauungsplan Rahlstedt 132 gelegenen Wohnbauflächen ein unbeplanter Innenbereich, dessen zulässige Bebauung nach § 34 BauGB zu beurteilen wäre. 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 Geschosigkeit und Anzahl der Wohnungen den Grundeigentümern die Möglichkeit, eine für Wohnzwecke ausreichend große Wohnfläche zu realisieren. Letztlich wurden die seit 1955 über den heutigen Bebauungsbestand hinausgehenden, bis hierhin bestehenden Baurechte in der Vergangenheit regelmäßig auch nicht (vollständig) ausgenutzt.

Da Terrassen nach der geltenden Baunutzungsverordnung in die festgesetzte GR mit einbezogen werden, wird festgesetzt:

*„Für Terrassen kann die festgesetzte Grundfläche um 30 m<sup>2</sup> als Höchstmaß überschritten werden.“* (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Gemäß der nach der Bebauungsplanänderung anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (siehe § 2 Abs. 4.3 Nummer 19 der Änderungsverordnung) 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. Hierdurch wird die Möglichkeit eingeräumt, auch bei Bestandsbauten zusätzliche Terrassen anlegen zu können. Der nach § 17 Absatz 1 BauNVO in Wohngebieten angeführte Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung, die im Fall des allgemeinen Wohngebietes einer Grundflächenzahl von 0,4 entspricht, wird durch die festgesetzte GR nicht ausgenutzt, da dies mit der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen nicht vereinbar wäre.

### **5.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Entsprechend dem Bestand wird die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse an der Amtsstraße auf maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Durch die Festsetzung der Vollgeschosse wird die Höhe der Baukörper im Sinne des Strukturerhalts in diesem Teilbereich von Rahlstedt der städtebaulichen Struktur entsprechend beschränkt.

### **5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### Offene Bauweise

Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll in den allgemeinen Wohngebieten die für das Ortsbild typische Bebauungsstruktur gewahrt bleiben. Für die Bebauung an der Amtsstraße ist dies das mit einem Garten umgebene, freistehende Einzelhaus.

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wird einzelbaukörperbezogen vorgenommen, um die bestehenden Gebäude in ihrer Lage festzusetzen und die zugehörigen Freiflächen zu erhalten.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so gewählt, dass das für das Baugrundstück festgesetzte Maß der baulichen Nutzung auch ausgeschöpft werden kann und Raum für unterschiedliche Grundrissentwürfe bleibt.

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von Baukörperausweisungen ist städtebaulich erforderlich, um das schützenswerte Orts- und Landschaftsbild zu erhalten, das durch Vorgärten und die in einer Reihung den Straßenraum begleitende Bestandsgebäude, sowie dahinter liegende Gartenbereiche geprägt ist. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass Neubauten nur als Ersatz der Bestandsgebäude innerhalb dieser Baufelder errichtet werden und damit die vorherrschende Bebauungsstruktur im Plangebiet erhalten bleibt.

### **5.3 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Durch die Festsetzung einer absoluten Wohnungszahl soll im Sinne des verfolgten Strukturerhalts 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.

So werden auf dem Grundstück Amtsstraße 50 maximal 3 Wohnungen und auf dem Grundstück Amtsstraße 61 maximal 2 Wohnungen als Obergrenze festgesetzt.

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 Strukturerhalts in diesen von gartenbezogenen Wohngebäuden geprägten Gebieten nicht 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.

#### **5.4 Verkehrsflächen und Versorgungsleitungen**

Die Amtsstraße wird entsprechend ihrem Bestand als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Mögliche Umgestaltungen der Straße, z.B. durch eine Querungshilfe für den gewässerbegleitenden Fußweg, erfolgen durch den Verkehrsträger und sind nicht Bestandteile des Bebauungsplanverfahrens. Eine solche Umgestaltung ist innerhalb der 14 m breiten Verkehrsfläche möglich. Ausbaubedarfe bestehen somit nicht.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung. Diese sind im Rahmen der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### **5.5 Städtebaulicher Erhaltungsbereich**

Die bauliche Entwicklung im Plangebiet steht eng in Verbindung mit der Inbetriebnahme des Rahlstedter Bahnhofes 1893. Daher befindet sich im Stadtteil 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 Stadtteils sind Beispiele der verschiedenen Architekturformen der Gründerzeit, wie z.B. der Heimatstil, Landhausstil und Jugendstil vorhanden. Nach wie vor zählen die Quartiere innerhalb des Stadtteils zu den attraktivsten Wohnlagen, die in ihren Strukturen erhalten werden sollen, aber gleichzeitig Entwicklungsoptionen für die Zukunft bieten.

Im Bebauungsplan Rahlstedt 127 wurden diese Gebiete durch Erhaltungsbereiche gemäß § 172 Baugesetzbuch gesichert. So auch der Erhaltungsbereich Amtsstraße 61-63, Buchwaldstraße 31-39, Eilersweg 42 welcher vom Oberverwaltungsgericht geprüft und für rechtmäßig erkannt (2 E 7/15.N) wurde.

Das Oberverwaltungsgericht hat in einem Ortstermin beide Erhaltungsbereiche überprüft und den westlichen Erhaltungsbereich im Wesentlichen aufgrund von baulichen Überformungen der ursprünglichen Bebauung aufgehoben. Dem Urteil folgend soll für das Gebäude Amtsstraße 50 daher kein Erhaltungsbereich festgesetzt werden. Für den Baublock zwischen der

Amtsstraße, Buchwaldstraße, Eilersweg und der Stellau wurde festgestellt, dass dieses Erhaltungsgebot aufgrund seiner ortsbildprägenden gründerzeitlichen Bebauung bestehen bleiben soll.

*„In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet 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 bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt 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 vom Grundsatz her keine einzelnen Gebäude, sondern städtebauliche Ensembles betrachtet, die geeignet sind, im Sinne des § 172 BauGB die Eigenart des Gebietes zu bestimmen. Dies ist auch bei der Festsetzung des Gebäudes Amtsstraße 61 als Erhaltungsbereich der Fall, da das Gebäude Amtsstraße 61 ein Bestandteil des im Bebauungsplan Rahlstedt 127 festgesetzten Erhaltungsbereichs Amtsstraße 61-63, Buchwaldstraße 31-39, Eilersweg 42 ist.

Vorherrschend in dem Gebiet sind Gebäude der Gründerzeit und des Jugendstils. Die Bebauung ist ortsbildprägend für die Straßen Eilersweg, Amtsstraße und Buchwaldstraße und für die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt von hoher Bedeutung.

Die Festsetzung des Erhaltungsbereichs ist erforderlich, um den zeittypischen Charakter dieser gewachsenen Wohngebiete mit ihrem architektonischen Reichtum zu bewahren. Sie trägt erheblich dazu bei, die vorhandene städtebauliche Struktur und Gestalt, die sich seit der Gründerzeit um 1900 entwickelt hat, zu erhalten und vor Überformungen durch abweichende Bautypologien zu sichern.

## **5.6 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz**

### **5.6.1 Lärmschutz**

Aufgrund der Verkehrslärmbelastung für Teile des Plangebiets wird für die Neuplanung von Wohngebäuden die folgende Festsetzung in den § 2 der Verordnung aufgenommen

*„In den allgemeinen Wohngebieten 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 4 der Verordnung)*

Die Festsetzung ist 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 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371) 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.

## 5.7 Wasser

Das Plangebiet wird wesentlich geprägt durch das Fließgewässer Stellau, das im Planbild durch die nachrichtliche Übernahme „Wasserfläche“ dargestellt ist. Die Festsetzung der Niederungsbereiche der Stellau als private Grünflächen bzw. öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlagen FHH“ sichert neben der großflächigen Versickerungsmöglichkeit für Niederschlagswasser im Plangebiet auch einen möglichen Retentionsraum für Hochwasserereignisse. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen (vgl. § 2 Nummer 6 der Verordnung) wird eine Beeinträchtigung der Niederungsbereiche der Stellau durch Überbauungen vermieden und so der ungehinderte Abfluss von Hochwasser sichergestellt.

Die textlichen Festsetzungen betreffen die Grundwasserneubildung:

*„In den allgemeinen Wohngebieten sind 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 mögliche Überschreitung der zulässigen Grundfläche zugelassen werden.“* (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Die Festsetzung trägt zur Versickerung und Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung und Versickerung.

Die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus der Fahrwege sowie ebenerdigen Stellplätze (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1 der Verordnung) und der Terrassen (vgl. § 2 Nummer 5 der Verordnung) dient dem Grundwasserschutz, da durch die Verwendung dieser Materialien die Versickerungsfähigkeit für Niederschlagswasser in diesen Bereichen weitgehend erhalten bleibt. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen oder Betonierungen werden damit ausgeschlossen und die Versiegelung des Bodens auf ein vertretbares Maß gemindert.

*„Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel einzuleiten.“* (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, dass anfallendes Oberflächenwasser weitestgehend im Plangebiet zurück gehalten und zur Versickerung gebracht oder gesammelt und weiter genutzt wird, sodass die bestehenden Grund- und Stauwasserverhältnisse erhalten

bleiben. Hierdurch wird die Zielsetzung eines schonenden Umgangs mit Wasser durch Wiedernutzung verfolgt. Auch das Einleiten in ein Oberflächengewässer bewirkt hier, dass abfließendes Wasser im Plangebiet durch Einsickern in die Uferbereiche teilweise in den örtlichen Grundwasserhaushalt gelangt.

Kann das anfallende Oberflächenwasser im Einzelfall aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden, kann es auf den privaten Grundstücken in Tanks gespeichert und dem Gebäude als Brauchwasser zugeführt werden. Nur in einem besonderen Einzelfall kann nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel eingeleitet werden; eine örtliche Versickerung oder Nutzung als Brauchwasser hat jedoch Vorrang.

Für die etwaige Einleitung des Regenwassers ist die wasserrechtliche Genehmigung im Einzelfall erforderlich. Für eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplanverfahren fehlt die rechtliche Grundlage.

## 5.8 Grünflächen

Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm stellen entlang der Stellau Grünflächen dar. Grundlegender Planungsgedanke der übergeordneten Bauleitpläne ist es, die Grünstrukturen an Gewässern zu erhalten, zu entwickeln und für die Bewohner Hamburgs erlebbar zu machen. So stellt die Fachplanung „Grünes Netz Hamburg“ diese Flächen für den Bereich des Plangebiets auch als Parkanlage dar, die Teil des Hauptwegenetzes des Hamburger Freiraumverbunds ist.

Die grundsätzliche Festsetzung von Grünflächen im Bebauungsplan folgt der Darstellung des Flächennutzungsplans. Sie folgt dem Entwicklungsgebot nach § 8 Absatz 2 BauGB.

Abzuwägen ist die konkrete Abgrenzung der Grünflächen und die Festsetzung konkreter Nutzungen. In die Abwägung einbezogen wurde zum einen das auch in übergeordneten Planwerken formulierte Ziel, der Sicherung öffentlicher Grünflächen entlang der Stellau sowie deren Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit. Weiterhin einzubeziehen ist die mit der Festsetzung öffentlicher Grünflächen einhergehende Verminderung der privaten Grünflächen auf den Grundstücken südlich der Stellau. Im Prozess der Abwägung wurde dem Planungsziel der Sicherung bisher unbebauter Freiräume in Form von öffentlichen Grünflächen sowie deren Zugänglichkeit durch die Öffentlichkeit ein höheres Gewicht eingeräumt. Hinsichtlich der Dimensionierung der öffentlichen Grünfläche wurde nur ein absolut notwendiges Mindestmaß von 6 m Breite festgesetzt, um die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen möglichst gering zu halten. Die weiteren Grünflächen wurden als private Grünflächen festgesetzt, um eine private Nutzung als Gartenflächen weiter zu ermöglichen.

Für diese Flächen wurden mit dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts zum Bebauungsplan Rahlstedt 127 die bestehenden Festsetzungen teilweise aufgehoben. Die Flächen sind somit als unbeplanter Innenbereich zu werten, wobei eine Beurteilung nach § 34 BauGB erfolgen müsste. Durch das Festsetzen der fließgewässerbegleitenden Uferbereiche und Freiflächen als Parkanlagen FHH bzw. private Grünflächen werden die großflächige Durchgrünung des Plangebiets und die klimarelevanten Funktionen der Flächen gesichert.

### Öffentliche Grünflächen

Südlich des Fließgewässers Stellau wird zwischen Rahlstedter Straße und Eilersweg ein Streifen von ca. 6 m als öffentliche Grünfläche (Parkanlage FHH) festgesetzt. Eine Mindestbreite von 6 m wurde unter Einbeziehung zuständiger Fachdienststellen festgelegt. Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurde die technische Umsetzbarkeit einer Wegeführung innerhalb der festgelegten Breite geprüft und für umsetzbar erachtet.

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 bzw. den Gewässer-Grünzug erlebbar zu machen. Teilweise entstehen Randstreifen parallel zur Böschung der Stellau, auf denen neben Baumersatzpflanzungen weitere standortgerechte Begrünungen möglich sind. In Bereichen, in denen die Uferböschungen abgeflacht werden können und so für den Hochwasserabfluss aufgeweitet werden, sind oberhalb des Mittelwasserabflusses ebenso Baum- und Strauchanpflanzungen möglich. Die Böschungen werden dadurch zusätzlich stabilisiert. 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.

Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2019 wurde nachgewiesen, dass die Anlage eines Fuß- und Radweges innerhalb der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche möglich ist. Durch die Studie wird weiter nachgewiesen, dass die Weiterführung des Weges zum Stellaustieg im Osten und der Anschluss an die Rahlstedter Straße im Westen möglich sind. Zwischen Stellaustieg und der Straße Wiesenredder im Osten ist der Weg bereits in ausreichender Breite entlang der Stellau vorhanden.

Im Plangebiet wird die Breite der öffentlichen Grünfläche auf das absolut notwendige Maß von ca. 6 m begrenzt und durchgehend in gleicher Breite festgesetzt. In der Abwägung des öffentlichen Belanges, eine Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit an den Gewässern zu schaffen gegenüber einer uneingeschränkten privaten Nutzung der Flächen wurde dem Belang der Durchgängigkeit innerhalb einer öffentlichen Grünfläche als gemeinwohlorientiertem Ziel ein höheres Gewicht zugemessen und der Vorrang eingeräumt. Jedoch wurde die Breite der Grünfläche auf das zur Erreichung des Planungsziels unbedingt erforderliche Maß beschränkt, um den Belang der privaten Nutzung der Grundstücke nicht mehr als unbedingt erforderlich einzuschränken. So wurde hier unter Abwägung beider Belange auf die Festsetzung einer aus Sicht des Gewässerschutzes und der Grünplanung wünschenswerten breiteren öffentlichen Grünfläche, verzichtet.

### Private Grünflächen

Im Einzugsbereich des im Plangebiet vorhandenen Fließgewässers Stellau (siehe Punkt 5.9) werden südlich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche auf Teilflächen der Flurstücke 1864 und 1982 private Grünflächen festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt unter anderem auf Grundlage des Entwicklungsgebots § 8 Absatz 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan, der für diesen Bereich Grünflächen darstellt und unter Berücksichtigung des städtebaulichen Planungsziels der Sicherung von Grünflächen. Die gewässerbegleitenden Grünflächen mit ihren Bäumen sind ein zentraler Bestandteil des schützenswerten Orts- und Landschaftsbildes und ein wesentlicher Teil der Vernetzung der Grünstrukturen innerhalb der Stadt. Klimatisch wirken



sich diese Gebiete positiv auf den Transport von Kaltluft aus den Kaltluftentstehungsgebieten der Rahlstedter Feldmark bis in das Rahlstedter Zentrum aus. Die Festsetzung von privaten Grünflächen ermöglicht es den Grundstückseigentümern, die Flächen als Gartenflächen der angrenzenden Bebauung zu nutzen.

*„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 6 der Verordnung)*

Mit dieser Festsetzung wird den ufernahen Grünflächen in besonderer Weise Rechnung getragen und ihre Funktionen als Bestandteile des Biotopverbundsystems gestärkt und gesichert. Der Satz 2 ermöglicht notwendige Zufahrten und Maßnahmen zur offenen Oberflächenentwässerung. Durch diese Festsetzung wird auch insbesondere für Baumöglichkeiten in rückwärtigen Grundstücksbereichen 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 daraus resultierenden Bedürfnissen ergeben, im Rahmen der pflichtgemäßen Ermessensausübung Rechnung getragen werden können.

## **5.9 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.

### **5.9.1 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorkommenden Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der hamburgischen Baumschutzverordnung.

#### Baumfällungen

Für die Herstellung einer Wegeverbindung innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden Baumfällungen erforderlich. Erforderliche Baumfällungen und damit verbundene Ersatzpflanzungen, die sich aus der Wegeverbindung oder ggf. aus Baugeschehen in den Allgemeinen Wohngebieten ergeben, werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren bzw. der Ausbauplanung geregelt.

#### Baumanpflanzungen

Ersatzpflanzungen für Baumfällungen im Zusammenhang mit der Herstellung des Wanderweges entlang der Stellau erfolgen soweit möglich innerhalb der festgesetzten öffentlichen Parkanlagen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen.

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 7 der Verordnung)*

Die Festsetzung schafft ökologisch wirksames Grünvolumen, dient der gestalterischen Einbindung von Stellplätzen in das Stadt- und Landschaftsbild und reduziert klimatische Auswirkungen großflächiger Versiegelungen durch Verdunstung und Minderung von Aufheizeffekten versiegelter Flächen.

*„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte, heimische Laubbäume zu verwenden. 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 m<sup>2</sup> 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 8 der Verordnung)*

Die Festsetzung dient einer auf die örtlichen Standortbedingungen abgestimmten Auswahl heimischer Laubgehölze für Anpflanzungen und sichert die dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraumes mit naturnahen Gehölzstrukturen, die Lebens- und Nahrungsräume für die heimische Tierwelt bieten. Die festgesetzte Pflanzgröße stellt bereits in kurzer Zeit die Entwicklung einer ökologisch und visuell wirksamen Begrünung sicher. Die vorgegebene Größe der offenen Vegetationsflächen für Bäume dient der Sicherung bzw. Schaffung ausreichend großer Wurzelräume für eine dauerhafte Entwicklung sowie dem Schutz des Wurzelraumes geschützter, erhaltenswerter Bäume vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Abgrabungen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt geschützter, zu erhaltender Bäume in Baugebieten und Grünflächen gesichert.

### **5.9.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

*„In dem allgemeinen Wohngebiet westlich der Amtsstraße 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 10)*

Durch die Dachbegrünungen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Kleintiere wie Insekten und Vögel geschaffen, die geeignet sind, den Eingriff auf bisher unversiegelten Flächen zu mindern. Dachbegrünungen reduzieren die Aufheizeffekte von Dachflächen und wirken sich sowohl positiv auf das Gebäudeklima als auch stabilisierend auf die lokalklimatische Situation aus. Die Maßnahme entspricht auch der Hamburger Gründachstrategie (Senatsdrucksache 20/11432). Zusätzlich verzögern Dachbegrünungen den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf den Grundwasserschutz sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur aus.

Der Verzicht auf die Festsetzung im Bereich des Erhaltungsbereichs östlich der Amtsstraße ist geboten, da die Dachbegrünung kein gängiges Stilmittel dieser Bauepoche war.

### **5.9.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Die Wasserfläche des im Plangebiet befindlichen Fließgewässers Stellau wird auf Grundlage der Katasterkarte als Wasserfläche nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

### **5.9.4 Kennzeichnungen**

Als Kennzeichnung wird in den Bebauungsplan eine archäologische Vorbehaltsfläche übernommen.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des fünften Teils des Ersten Kapitels des Bau-gesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne**

Die bestehenden Bebauungspläne im Plangebiet werden aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 8.130 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf die bestehende Straßenverkehrs-fläche der Amtsstraße 630 m<sup>2</sup>. Für die Parkanlage werden 3.490 m<sup>2</sup> (hiervon neu 1.490 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Planes müssen die neu für Parkanlagen benötigten Flächen an der Stellau durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Weitere Kosten werden durch die Herrichtung der Parkanlage und des Weges an der Stellau entstehen.