

Begründung zur

Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25

Verfahrensstand: Zustimmung zur Feststellung

Inhalt

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

4.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	12
4.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	13
4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	13
4.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	13
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante.....	13
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	13
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	13
4.5	Zusätzliche Angaben	13
4.5.1	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	13
5	Planinhalt und Abwägung.....	13
5.1	Wohngebiete	14
5.1.1	Maß der baulichen Nutzung.....	14
5.1.2	Bauweise.....	17
5.2	Baugestalterische Festsetzungen.....	19
5.3	Ausschluss von baulichen Anlagen am Volksdorfer Wald.....	20
5.4	Technischer Umweltschutz.....	20
5.5	Oberflächenentwässerung und Schutz des Wasserhaushaltes.....	21
5.6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	22
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	22
7	Änderung bestehender Pläne	22
8	Flächen- und Kostenangaben.....	22
8.1	Flächenangaben.....	22
8.2	Kostenangaben	22

1 Anlass und Ziel der Planänderung

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

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

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

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

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

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Bebauungsplanänderung ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält die Änderung des Bebauungsplans planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

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

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18.02.2020 (Amtl. Anz. Nr. 14 S. 198f) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

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

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

3.1.2 Landschaftsprogramm

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

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

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

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

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

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

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

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

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

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

3.2.2 Denkmalschutz

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

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

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Altlastverdächtige Flächen sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

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

3.2.5 Schutzgebiete

Besonders geschützte Biotope

Am Nordrand der Flurstücke 6755 und 4406 (Dellingerweg 13 und 16) verzeichnet die Biotopkartierung der Stadt ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz gemäß § 30 Absatz 2

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706,724) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167). Die in der Biotopkartierung ebenfalls dargestellten Knickabschnitte am Mellenbergweg und Skaldenweg unterliegen diesem Schutz nicht, da ihnen die erforderliche landschaftliche Anbindung fehlt.

Landschaftsschutzgebiete

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

3.2.6 Baumschutz

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

3.2.7 Wasserschutz

Das Änderungsgebiet liegt in keinem Wasserschutzgebiet.

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Übergeordnete Programme und Entwicklungspläne

Für die Änderungsgebiete liegen keine übergeordneten Programme oder Entwicklungspläne vor.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Für die Planänderung lagen folgende Untersuchungen und Gutachten vor:

- Hydraulische Untersuchung der Gräben im Bereich Pusbackstraße vom 18.11.2019
Die hydraulische Untersuchung hat ergeben, dass die Straßengräben das auf den Straßen anfallende Niederschlagswasser bestimmter Abflussereignisse aufnehmen kann und weitgehend ausreichen würde, jedoch nicht geeignet sei, auch die Entwässerung der Wohngrundstücke aufzunehmen (siehe Kapitel 4.3 des Gutachtens).

3.4 Angaben zum Bestand

Das Planänderungsgebiet liegt im Nordwesten des Ortsteils Meiendorf des Stadtteils Rahlstedt im Bezirk Wandsbek.

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

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

An der Ecke Ringstraße/Meiendorfer Weg besteht eine Kindertagesstätte.

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

Umfeld des Änderungsgebietes

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

Im Nordosten grenzt das Baugebiet Meiendorfer Rund an. Im Westen und Süden liegen weitere Wohngebiete mit einer heterogenen Bebauungsstruktur, bestehend aus Mehrfamilienhäusern, Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern. Östlich liegt das Gewerbegebiet Hellmesbergerweg. Zwischen dem Gewerbegebiet und dem Änderungsgebiet befindet sich eine Parkanlage mit einer Fußwegeverbindung zwischen Zellerstraße und Hellmesbergerweg.

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

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

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Absatz 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Die Belange des Umweltschutzes werden entsprechend § 2 a Absatz 1 BauGB in diesem Umweltbericht zusammengefasst aufgeführt, beschrieben und bewertet. Die Eingriffsregelung entsprechend § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 14 BNatSchG und § 6 HmbBNatSchAG findet für das Plangebiet keine Anwendung, da nach geltendem Planrecht bereits eine ähnlich intensive Bebauung der Flächen möglich ist und keine zusätzlichen erheblichen Beeinträchtigungen ermöglicht werden.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

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

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

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

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

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden des geplanten Vorhabens

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

4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

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

	Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.	von Natur und Landschaft ist nicht zu erwarten.
Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG)	Ergänzung des Bundesnaturschutzgesetzes	Entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 6755 und 4406 am Dellingerweg befindet sich lt. Biotopkartierung der BUE ein gesetzlich geschütztes Feldgehölz.
Landschaftsprogramm	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Hamburg	Kenntnisnahme des Schutzgebotes für oberflächennahes Grundwasser/Stauwasser in großen Teilen des Geltungsbereichs und die angrenzende Waldfläche des Volksdorfer Waldes.
Landschaftsschutzgebietsverordnung	Schutz von charakteristischen Landschaften mit ihren Funktionen für den Naturhaushalt und für die Erholung.	Nördlich an das Gebiet angrenzend und teilweise im Bereich Mellenbergkamp befindet sich das LSG Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Eine Beeinträchtigung ist nicht zu erwarten.
Hamburgische Baumschutzverordnung	Schutz der Bäume und Gehölzbestände	Berücksichtigung in den Genehmigungsverfahren entsprechend der Baumschutzverordnung.

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

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

Parallel zum Bebauungsplanänderungsverfahren wurde die Hydraulische Untersuchung Pusbackstraße von dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes Abteilung Wasserwirtschaft erarbeitet.

Folgende umweltrelevante Stellungnahmen sind von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der Grobabstimmung der Beteiligung Träger öffentlicher Belange eingegangen:

- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raums, Abteilung Wasserwirtschaft, Stellungnahme zur Entwässerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken (21.12.2018)
- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Management des öffentlichen Raums, Abteilung Planung und Unterhaltung, Stellungnahme zur Einleitungsmenge und Rückhaltung von Niederschlagswasser (17.10.2019)
- Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz, Stellungnahme zum Versiegelungsgrad und der Versickerung von Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken (09.10.2019)

- Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Abteilung Agrarwirtschaft, Stellungnahme zu den Abständen der Gebäude und Nebenanlagen zum Volksdorfer Wald (24.10.2019).

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen je Schutzgut einschließlich etwaiger Wechselwirkungen

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

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

Lärmquelle im Plangebiet ist insbesondere der Straßenverkehr. Die Lärmimmissionen werden wesentlich bestimmt durch die Verkehrsbelastung des Meiendorfer Wegs. Die Beurteilungspegel vor den Gebäudefassaden am Meiendorfer Weg betragen teilweise bis zu 70-75 dB(A) und nachts 60-65 dB(A). Außerhalb des Einwirkungsbereiches des Meiendorfer Wegs gehen die Schallimmissionen rasch zurück.

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

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

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

4.2.2 Schutzgut Klima

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

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

4.2.3 Schutzgut Fläche

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

4.2.4 Schutzgut Boden

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

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

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

4.2.5 Schutzgut Wasser

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

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

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

4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Im Plangebiet ist mit dem Vorkommen von Tierarten der städtischen Gartenlandschaften, darunter auch besonders und streng geschützter Arten (insbesondere Fledermäuse, Vögel und einige Amphibienarten) zu rechnen. Die Zugriffsverbote gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG gelten unmittelbar und liegen außerhalb der Regelkompetenz dieser Bebauungsplanänderung: Der Lebensraum dieser Arten wird durch die Ziele des geänderten Bebauungsplanes nicht oder nicht wesentlich beeinträchtigt. Der Planverwirklichung stehen damit keine dauerhaften und nicht ausräumbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die artenschutzrechtlichen Schutzvorschriften sind jedoch bei jedem baulichen Vorhaben (auch Gebäudeabriss), aber auch bei der Fällung von Großbäumen

zu beachten. Ggf. werden Ausnahmen nach § 45 BNatSchG oder Befreiungen nach § 67 BNatSchG erforderlich.

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

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

4.2.7 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

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

Bestehende an die Änderungsgebiete angrenzende Wald- und Grünflächen werden durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung nicht beeinträchtigt.

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

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

In den Änderungsgebieten befinden sich acht Bodendenkmäler.

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

Die Bestandsbebauung (Hauptgebäude) wird planungsrechtlich aufgenommen. Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern durch die Planung entsteht somit nicht.

4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

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

4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

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

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

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

4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

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

4.4 Planungsalternativen und Nullvariante

4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist bereits überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut. Aufgrund der Planungserforderlichkeit, das vorhandene Einfamilienhausgebiet vor einer Überformung durch eine maßstabsprengende Bebauung zu schützen, wurden keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten in Betracht gezogen.

4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

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

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

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

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

5 Planinhalt und Abwägung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Rahlstedt 78 / Volksdorf 25 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zum Erhalt und der städtebaulichen Weiterentwicklung der

vorhandenen gewachsenen Bebauungsstruktur, die im Planänderungsgebiet überwiegend durch Einzelhäuser unterschiedlicher Jahrzehnte geprägt ist, geschaffen. Dabei bleiben Möglichkeiten zur behutsamen baulichen Weiterentwicklung in den Baublöcken bestehen.

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

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

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

Mit dieser Planänderung gilt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 fortan die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) (siehe § 2 Abs. 5.2 Nummer 18 der Änderungsverordnung).

5.1 Wohngebiete

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

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

Durch Konkretisierung der Begriffe „Haus“ und „Gebäude“ und zurückliegende Änderungen in der Hamburgischen Bauordnung sind die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr geeignet den Charakter als Einfamilienhausgebiet im Sinne des damaligen wie auch heutigen Plangebers zu erhalten. So mussten insbesondere in den letzten Jahren in dem Änderungsgebiet bei Einhaltung der Festsetzungen und sonstigen Vorschriften fallweise auch mehrere aneinandergebaute Gebäude als „Einzelhaus“ genehmigt werden. Dies führt teilweise zu maßstabssprengenden und an die vorhandene, planerisch gewollte Einfamilienhaus-Struktur nicht angepassten Bauvorhaben.

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

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

Die Auswertung vorhandener Grundflächen der Bestandsbebauung in dem Planänderungsgebiet hat ergeben, dass die strukturprägenden Gebäudegrößen (Hauptgebäude)

überwiegend bis zu 175 m² und darüber hinaus auch noch bis überwiegend 225 m² Grundfläche, in Einzelfällen auch bis zu 275 m² Grundfläche betragen. So ist das Plangebiet zu ca. 78 % mit Einzelhäusern bis zu 175 m², zu ca. 13 % mit Einzelhäusern bis zu 225 m² und zu ca. 4 % mit Einzelhäusern bis zu 275 m² bebaut. Dies entspricht ca. 95 % der gesamten Gebäude im Plangebiet und ist daher in der differenzierten Maßstäblichkeit prägend für das Plangebiet.

Es handelt sich hierbei regelhaft um Wohngebäude, die freistehend auf einem Gartengrundstück, überwiegend für die Nutzung durch eine bzw. wenige Wohnpartei(en) entworfen wurden. Die Grundfläche dieser Gebäude steht in einer Abhängigkeit zu ihrer Funktion, nicht jedoch zur Größe des Baugrundstücks.

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

„Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) werden auf den Flächen aufgehoben, die in der Anlage mit den Buchstaben „(A)“, „(B)“ oder „(C)“ bezeichnet werden. (§ 2 Abs. 2 der Änderungsverordnung)

11. In den Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den in der Anlage mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 175 m², auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 225 m² und auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 275 m² jeweils als Höchstmaß zulässig.

Für Terrassen kann eine Überschreitung der nach Satz 1 festgesetzten Grundfläche um bis zu 30 m² als Höchstmaß zugelassen werden, sofern die Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.“

(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 11 der Änderungsverordnung).

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

Vordringliches Ziel der Festsetzung einer GR ist es, die in den betreffenden Bereichen vorhandene städtebauliche Struktur insbesondere auch in ihrer Maßstäblichkeit zu erhalten. Diese städtebauliche Struktur ist bestimmt durch eine weitgehend einheitliche Kubatur der Gebäude. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit der im Bebauungsplan weiterhin festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Künftige Neubauten werden sich somit in den Bereichen, für die eine absolute Grundfläche festgesetzt wurde, hinsichtlich Volumen und Maßstab als nicht mehr störend für die bestehende Bebauungsstruktur auswirken.

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

Gemäß der nach der Bebauungsplanänderung anzuwendenden Fassung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (siehe § 2 Abs. 5.2 Nummer 18 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 m² je Baugrundstück zugelassen werden, sofern die Terrassen im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Hierdurch werden die Auswirkungen einer zusätzlichen Versiegelung gemindert und die Möglichkeit eingeräumt auch bei Bestandsbauten zusätzliche Terrassen anlegen zu können. Bestehende Terrassen wurden bei der Ermittlung der bestehenden Grundflächen nicht berücksichtigt. Dieses ist im Sinne des Ziel zur Steuerung der Bebauungsstruktur durch Gebäudekubaturen auch nicht erforderlich, da Terrassen in der Regel nicht entsprechend städtebaulich raumwirksam sind, wie andere Bauteil der Hauptgebäude. Sie haben Bestandschutz.

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

Die nach § 17 Absatz 1 BauNVO in Wohngebieten mögliche Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung von einer Grundflächenzahl von 0,4 wird durch die jeweils festgesetzte GR nicht überschritten, vielfach jedoch auch nicht ausgenutzt, da dies sich der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts und der behutsamen Weiterentwicklung bestehender städtebaulicher Strukturen nicht vereinbar wäre.

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

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

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

- Die Grundfläche der Gebäude liegt auf diesen Baugrundstücken deutlich über 275 m². Das Maß der baulichen Nutzung gemäß des Bebauungsplans Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 wurde hier in der Regel bereits ausgeschöpft.
- Das Flurstück ist zurzeit nicht bebaut, es liegt jedoch eine Baugenehmigung vor, die das Maß der baulichen Nutzung von 275 m² übersteigt.
- Der Bebauungsplan Rahlstedt 78/ Volksdorf 25 lässt bereits Mehrfamilienhäuser zu, da er für diesen Bereich die Wohnungszahl nicht begrenzt. Dieses Planungsziel soll nicht geändert werden. Teilweise liegt die Grundfläche der Gebäude ebenfalls deutlich über 275 m².
- Ein bestehendes Vereinsheim soll im Wohngebiet bestandsgemäß verbleiben.
- Ein Baublock mit großen, einheitlichen Doppelhaus- Winkelbungalows soll bestandsgemäß festgesetzt bleiben.

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

Fahrwege und ebenerdige Stellplätze

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche, sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO durch die Grundflächen derartiger Anlagen um 50 vom Hundert (50%) überschritten werden. Um die negativen Folgen einer baulichen Verdichtung und zunehmenden Versiegelung auf den Baugrundstücken zu mindern wird für die Wohngebiete folgendes festgesetzt:

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

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

(§ Abs. 5.2 Nummer 14 der Änderungsverordnung)

Grundstücke in einer in Teilen des Plangebiets möglichen zweiten oder dritten Bebauungsreihe erfordern für die notwendige Erschließung deutlich höhere Flächenanteile, als es die festgesetzte GR oder GRZ im Zusammenhang mit 19 Abs. 4 Satz 2 erster Halbsatz BauNVO zulassen würden. Um die Erschließung rückwärtige Bebauung weiterhin zu ermöglichen, kann eine Überschreitung für erforderliche Fahrwege sowie für ebenerdige Stellplätze zugelassen werden, wenn die Versiegelung so gering wie möglich ist und die Flächen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Durch die Verwendung luft- und wasserdurchlässiger Materialien werden die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser auf befestigten Flächen weitgehend erhalten. Da derartig hergestellte Fahrwege und Stellplätze sich somit nur geringfügig auf die natürliche Funktion des Bodens auswirken, ist es gerechtfertigt insbesondere für die Fälle, die einen höheren Erschließungsbedarf aufweisen von der nach § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO maximalen Überschreitung der zulässigen Grundfläche um 50 vom Hundert Ausnahmen zuzulassen. Als Höchstmaß für eine entsprechende Versiegelung für erforderliche Fahrwege und für ebenerdige Stellplätze wird eine GRZ von 0,8 entsprechend dem möglichen Höchstmaß der BauNVO festgesetzt.

5.1.2 Bauweise

Einzel- und Doppelhäuser

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

Da die planungsrechtliche Auslegung des Einzel- und Doppelhauses nicht mit dem umgangssprachlichen Verständnis dieser Begriffe einhergeht, ist es nicht möglich, durch die Festlegung der offenen Bauweise auf die Zulässigkeit nur von Einzel- und Doppelhäusern auch tatsächlich eine städtebaulich, strukturgepasste, vergleichsweise kleinteilige Bebauung zu erreichen. Hierüber kann weder die Anzahl der Wohnungen pro Haus oder Grundstück noch das Erscheinungsbild eines Baukörpers geregelt werden. Maßgeblich ist lediglich, ob eine Grundstücksgrenze zwischen den Nutzungseinheiten

verläuft. Vor diesem Hintergrund wird auf die bisherige Festsetzung in der Planzeichnung verzichtet und die prägende Bebauungsstruktur über die durch die festgesetzte GR gesteuerten Kubaturen der Gebäude und Häuser gesichert.

„3. Die Festsetzungen zur Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern werden aufgehoben. (§ 2 Abs. 3 der Änderungsverordnung)

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

(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 12 der Änderungsverordnung)

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

Auf den mit „(Y)“ bezeichneten Flächen sind real geteilte Doppelhäuser bereits im Bestand vorhanden. In diesen Bereichen sollen als Bauweise zukünftig neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig sein. Für Neubauvorhaben wird gesichert, dass wieder Doppelhäuser errichtet werden können, also einseitig eine grenzständige Bebauung zulässig ist. Die Errichtung eines Einzelhauses wäre ebenfalls möglich.

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

Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

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

Um weiterhin den durchgrünten Charakter und ein gartenbezogenes Wohnen zu sichern, wird innerhalb eines Baufeldes mit vorderer und hinterer Baugrenze der Abstand zwischen zwei ggf. möglichen Gebäuden auf mindestens 10,0 m festgesetzt. Der seitliche Abstand richtet sich weiterhin nach den Vorgaben der Hamburgischen Bauordnung. Die Tiefe der Abstandsflächen zwischen den Gebäuden wird somit gegenüber den Anforderungen der Hamburgischen Bauordnung erhöht. Die Möglichkeit einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung bleibt in diesen Bereichen auch zukünftig gesichert. Die Verordnung zum Gesetz wird wie folgt ergänzt:

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

(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 13 der Änderungsverordnung)

5.2 Baugestalterische Festsetzungen

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

„(5) § 2 wird wie folgt geändert:

(5.1) Nummer 9 erhält die folgende Fassung:

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

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

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

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

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

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 3 Satz 2 des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 sollte eine hohe bauliche Ausnutzung von schmalen Grundstücken und dadurch bedingt eine starke Nachbarbeeinträchtigung vermieden werden. Diese Festsetzung wirkte bei der Planaufstellung 1982 gemeinsam mit dem § 7 Absatz 2 der HBauO. Dieser Absatz regelte, dass die zulässige Gebäudetiefe auch zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude gemessen werden musste. Dieser Absatz ist jedoch im Rahmen der Änderungen der HBauO entfallen. Der Regelungsinhalt des zweiten Satzes der Festsetzung entfaltet somit in Verbindung mit der aktuellen Fassung der HBauO keinerlei Wirkung auf die Bebaubarkeit eines Grundstückes. Daher kann § 2 Nummer 3 Satz 2 des Bebauungsplanes Rahlstedt 78/Volksdorf 25 entfallen.

„(4) Der zweite Satz der Festsetzung § 2 Nr. 3 des Gesetzes über den Bebauungsplan bezogen auf die Gebäudetiefe zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude wird aufgehoben.“

5.3 Ausschluss von baulichen Anlagen am Volksdorfer Wald

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

Es wird daher folgende textliche Festsetzung der Verordnung zum Bebauungsplan angefügt:

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

(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 18 der Änderungsverordnung)

5.4 Technischer Umweltschutz

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

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

„15. In den allgemeinen und reinen Wohngebieten am Meiendorfer Weg sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

(§ 2 Abs. 5.2 Nummer 15 der Änderungsverordnung)

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

5.5 Oberflächenentwässerung und Schutz des Wasserhaushaltes

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

Die offenen Gräben und Regenwassersiele sind heute bereits gemäß einer Wassertech-nischen Untersuchung zur Straßenentwässerung in der Pusbackstraße und im Einzugs-gebiet des Deepenhornteiches ausgelastet. Um eine Überlastung von Gräben der Siele zu vermeiden und somit Überschwemmungen in der Folge stärkere Niederschlagsereig-nisse entgegenzuwirken, ist daher eine Rückhaltung des Oberflächenwassers auf den Baugrundstücken erforderlich.

Es werden daher folgende ergänzende Festsetzungen getroffen:

„16. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern. Sollte eine Versickerung im Einzelfall nicht möglich sein, ist es nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel einzuleiten.“

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

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

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

Kann das anfallende Oberflächenwasser im Einzelfall aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig zur Versickerung gebracht werden, kann es in Tanks gespeichert und dem Gebäude als Brauchwasser zugeführt werden. Das abge-leitete Brauchwasser kann dann als Speicherung über das Schmutzwassersiel erfolgen. Ist die Versickerung auf den privaten Grundstücken nicht möglich, kann im Einzelfall nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle in ein Oberflächengewässer oder Siel ein-geleitet werden.

Zur Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügba-ren Grundwasserstandes einschließlich des Stauwassers werden bauliche und techni-sche Maßnahmen, die zu einer Absenkung des Grundwasser- bzw. Stauwasserspiegels oder zum Anstau von Grundwasser und Stauwasser führen, ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Ringdrainagen und sonstige bauliche Maßnahmen wie z.B. Schlitz-rohre zur Entwässerung von Kasematten.

Die Erhaltung des vorhandenen Wasserstands dient der Sicherstellung der Standortbe-dingungen für die örtliche Vegetation und Tierwelt. Mittels der Festsetzung bleiben die natürlichen Wasserbewegungen und die jahreszeitlichen Schwankungen weitgehend er-halten. Mögliche negative Auswirkungen einer unvermeidbaren Absenkung des vegeta-tionsverfügbaren Stau- bzw. Grundwasserstandes während der Bauzeit auf den Vege-tationsbestand sind entsprechend § 14 Absatz 4 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371) zu mindern.

5.6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

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

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

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Änderung bestehender Pläne

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

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

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

8.2 Kostenangaben

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