

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 135 (Wiesenredder)

Entwurf, Stand 09.02.2026 zur Veröffentlichung nach § 3 (2) BauGB

INHALTSVERZEICHNIS

1	Anlass der Planung	4
2	Grundlage und Verfahrensablauf	5
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	6
3.2.2	Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung	6
3.2.3	Altlastenverdächtige Flächen	6
3.2.4	Kampfmittelverdacht	7
3.2.5	Gewässer- und Hochwasserschutz	7
3.2.6	Natur-, Landschafts- und Bodenschutz	7
3.2.7	Artenschutz	7
3.2.8	Baumschutz	8
3.2.9	Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) und Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG)	8
3.2.10	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan	8
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	8
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	8
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	11
3.3.3	Weitere Aspekte („Alternativplanung“)	12
3.4	Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse	12
4	Umweltbericht	13
4.1	Einleitung	13
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	14
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang der geplanten Vorhaben	14
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	15
4.1.4	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan	15
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen	17
4.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	19
4.2.1	Schutzgut Mensch	19

4.2.2	Schutzgut Luft.....	24
4.2.3	Schutzgut Klima.....	25
4.2.4	Schutzgut Fläche.....	28
4.2.5	Schutzgut Boden	29
4.2.6	Schutzgut Wasser	33
4.2.7	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz.....	36
4.2.8	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	44
4.2.9	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	48
4.3	Auswirkungen durch die Bauphase, durch Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	48
4.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	48
4.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	48
4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe.....	48
4.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	49
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante	49
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	49
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante).....	49
4.4.3	Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben	49
4.5	Zusätzliche Angaben	50
4.5.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	50
4.5.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	50
4.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	50
5	Planinhalt und Abwägung	52
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	53
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	53
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	55
5.1.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	57
5.2	Erschließung und Verkehr, Verkehrsflächen	58
5.2.1	Öffentliche Erschließung	58
5.2.2	Verkehrliche Auswirkungen	59
5.2.3	Ruhender Verkehr	60
5.3	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	61
5.4	Gestalterische Festsetzungen	61
5.5	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz	62
5.5.1	Verkehrslärm	62
5.5.2	Stellplatzlärm	62
5.5.3	Klimaschutz	64
5.6	Wasser	65
5.6.1	Oberflächenentwässerung.....	65
5.6.2	Schmutzwasser	67
5.6.3	Wasserflächen	67
5.6.4	Notbrunnen.....	67

5.7	Grünflächen	68
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	68
5.8.1	Baumschutz, Landschaftsschutz	68
5.8.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	70
5.8.3	Artenschutz.....	73
5.8.4	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets	74
5.8.5	Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts	75
5.9	Abwägungsergebnis	76
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	76
5.11	Kennzeichnungen	77
6	Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung.....	77
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	77
8	Flächen- und Kostenangaben	77
8.1	Flächenangaben	77
8.2	Kostenangaben	78
Anlage: Lage der Ausgleichsfläche		78

1 Anlass der Planung

Im Jahr 2018 hat die Bäderland Hamburg GmbH beschlossen, den Freibadstandort des Rahlstedter Freibads an der Straße Wiesenredder aufzugeben und im Gegenzug den Hallenbadstandort an der Rahlstedter Bahnhofstraße mit einem ganzjährig geöffneten Freibad mit Liegewiese und beheizbarem Wasserspielbereich auszubauen, um dort das Badeangebot in Rahlstedt zu bündeln.

Das Freibad wurde aufgrund dieser betriebswirtschaftlichen Entscheidung im Jahr 2020 zurückgebaut. Die frei gewordene Fläche (Flurstücke 7139 und 7140 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) wurde dann für den Wohnungsbau in Betracht gezogen und an einen Vorhabenträger (Zusammenschluss aus drei Hamburger Wohnungsbauunternehmen) veräußert, der im südlichen Teilbereich die Errichtung von mehrgeschossigem Wohnungsbau plant. Die Wohnbebauung soll eine Arrondierung der umgebenden Siedlungsstruktur darstellen und nach Norden die östlich und westlich bestehende Siedlungskante zum Landschaftsraum aufnehmen. Der nördliche Teilbereich, an den Wiesen, Weiden und Auwaldflächen angrenzend, soll sich diesem anschließen und landschaftlich gestaltet werden. Dies beinhaltet auch die Freilegung eines verrohrten Abschnitts des Bachs Stellau, der das Plangebiet durchzieht, sowie die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage (einschließlich einer Spielfläche). Die Entrohrung und Renaturierung der Stellau erfolgt dabei außerhalb des Bebauungsplanverfahrens im Rahmen eines eigenständigen wasserrechtlichen Verfahrens durch die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH).

Die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau hat im Juli 2018 sowie erneut am 13.12.2023 das Bezirksamt Wandsbek angewiesen, das Bebauungsplanverfahren für den Bereich des Freibades Rahlstedt am Wiesenredder mit dem Ziel der Ausweisung nunmehr einer Wohnungsbaufäche für rund 170 bis 190 Wohneinheiten (davon 35% öffentlich gefördert) durchzuführen.

Im Zuge der Umsetzung, sollen mit der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 Baugesetzbuch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zehn Wohngebäuden mit insgesamt rund 180 Wohneinheiten sowie die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage geschaffen werden. Ferner wird der zukünftige naturnahe Bachlauf der Stellau als Vorflut gesichert.

Mit der vorliegenden Planung kann zusätzlicher Wohnungsbau an einem integrierten und gut erschlossenen Standort realisiert werden. Die Umsetzung des Vorhabens bedeutet, dass die Grundstücke einer der Lage entsprechenden Ausnutzung mit einer städtebaulichen und hochbaulichen Qualität zugeführt werden. Damit leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Befriedigung des dringenden Wohnraumbedarfs in Hamburg. Gleichzeitig ermöglicht die Planung eine Renaturierung des Bachlaufs der Stellau und eine Herstellung einer naturnahen Gewässerlandschaft sowie einer öffentlich nutzbaren Parkanlage, die eine Lücke im Stellauwanderweg schließt und diesen an ein übergeordnetes Fußwegenetz anbindet. Somit kann ein funktionaler Übergang zwischen den naturnahen Landschaftsflächen und den anschließenden Wohngebieten geschaffen werden.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt und ein Durchführungsvertrag geschlossen. Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit

Umweltprüfung und Umweltbericht aufgestellt, bei dem auch die Eingriffsregelung zur Anwendung kommt.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7).

Das Planverfahren wurde durch den Hauptausschuss der Bezirksversammlung am 20.05.2019 eingeleitet. Der formale Aufstellungsbeschluss (W05/22) wurde durch die Bezirksamtsleitung am 08.06.2022 (Amtl. Anz. S.855) gefasst und am xx.xx.202x geändert (Amtl. Anz. S.xx). Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 21. Mai 2019 (Amtl. Anz. S. 660) am 3. Juni 2019 stattgefunden. Die Veröffentlichung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom xx.xx.20xx (Amtl. Anz. S.) in der Zeit vom bis einschließlich stattgefunden.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Neben der Verordnung und der Planzeichnung wird für das oben beschriebene Vorhabengebiet ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplans. Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen und die Planungs- und Erschließungskosten zu tragen.

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. I S. 485) stellt mit seiner XX. Änderung das Plangebiet im nördlichen Teil als Grünfläche dar. Im südlichen Teil des Plangebiets ist eine Wohnbaufläche dargestellt.

Die XX. Änderung des Flächennutzungsplans wurde durch die vorgesehene Vorhabenplanung parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. I S. 363) stellt für den nördlichen Teil des Plangebiets die Milieus „Kleingärten“, „naturnahe Landschaft“ und „Gewässerlandschaft“ (Verlauf der Stellau) in Überlagerung mit einem „Auenentwicklungsbereich“ dar. Am westlichen Rand parallel zum Wiesenredder sowie südlich der Stellau wird das Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Der südliche Teil wird als „Grünfläche, eingeschränkt nutzbar“ dargestellt. Als überlagernde Signaturen sind die milieuebergreifenden Funktionen „Landschaftsschutzgebiet“ und „Schutz des Landschaftsbilds“ dargestellt.

Der nördliche Teil der geplanten Wohnbebauung liegt im Landschaftsschutzgebiet Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt das Plangebiet von Norden nach Süden als Biotopentwicklungsräume 10a „Parkanlage“, 6 „Grünland“ und 10e „Sonstige Grünanlage“ überlagert mit 3b „Auen der übrigen Fließgewässer“ dar. Im Norden ist der Bachlauf der Stellau als 3a „übrige Fließgewässer“ dargestellt.

Die Fachkarte „Grün Vernetzen“ stellt für das Plangebiet „Landschaftsachse“, „Entwicklung der Landschaftsachse in der äußeren Stadt“, Gewässer in Landschaftsachsen und Grünen Ringen, teilweise „Landschaftsschutzgebiet“, „Biotopverbund“, „Prioritäre Flächen der Kaltluftlieferung“ und für die geplante Baufläche „Parkanlagen und sonstige Grünflächen außerhalb von Landschaftsachsen“ dar.

Die vorgesehene Vorhabenplanung macht eine parallele Änderung des Landschaftsprogramms erforderlich. Ebenso ist der Landschaftsschutz in Teilen aufzuheben.

Die Darstellung „eingeschränkt nutzbare Grünanlage“ soll durch die Darstellung „Etagenwohnen“ ersetzt werden. Die Darstellung zum Schutz des Landschaftsbildes soll entfallen und das Landschaftsschutzgebiet soll eine neue Abgrenzung erhalten.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der südliche Teil des Plangebiets bis zur Höhe der Stellau liegt innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Rahlstedt 29 vom 07.01.1975, der das Plangebiet überwiegend als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz“ (Hamburger Wasserwerke GmbH) festsetzt. Die Erschließungsstraße Wiesenredder ist als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die nördlich liegenden Flächen des Plangebiets ab Höhe der Stellau sind Bestandteil des Bebauungsplans Rahlstedt 5 vom 01.07.1963, geändert am 29.06.1988. Darin ist die frei liegende Stellau als Wasserfläche und der gesamte nördliche Bereich als Grün- und Erholungsflächen mit der Nutzungsart „Badeanstalt“ festgesetzt. Die Straße Wiesenredder ist auch hier als Straßen- und Wegefläche festgesetzt.

Für die Umsetzung des Vorhabens mit den geplanten Nutzungen ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

3.2.2 Denkmalschutz / Erhaltungsverordnung

Im Plangebiet sind keine Denkmäler vorhanden und es gelten keine Erhaltungsverordnungen.

3.2.3 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen verzeichnet.

3.2.4 Kampfmittelverdacht

Es bestehen nach erfolgter Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung (Stand: 12.12.2019) für die privaten Grundstücke 7139 und 7140 keine Hinweise auf Kampfmittel oder nicht beseitigte Bombenblindgänger. Die Bestandsstraße Wiesenredder (Flurstücke 2417 und 808) wurde nicht untersucht.

3.2.5 Gewässer- und Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder geplanten Wasserschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Risikogebiets Flusshochwasser und außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

3.2.6 Natur-, Landschafts- und Bodenschutz

Der nördliche Teil des Plangebietes liegt im Landschaftsschutzgebiet Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt. Die für den Wohnungsbau überplanten Flächen (ca. 7.490 m²) wurden dafür aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Das entsprechende Verfahren zur Herausnahme der betroffenen Flächen aus der Schutzgebietskulisse wurde im Februar 2026 mit einem Beschluss des Senats abgeschlossen. In der Planzeichnung ist der beschlossene Verlauf des Landschaftsschutzgebiets nachrichtlich übernommen. Schutzgebietsausweisungen nach den §§ 23-25, 27 und 28 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), in Verbindung mit § 10 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), (Naturschutzgebiete, Naturdenkmale, Nationalparks, Naturparks, Biosphärenreservate) sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet befinden sich Böden, die als „Archiv der Naturgeschichte“ als schutzwürdig eingestuft sind i. S. v. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306, 308).

Auf den privaten Flurstücken des Plangebiets wurden bei einer Biotopkartierung im Juni 2023 drei Teilflächen gefunden, die als „Strauch-Baumhecke (HMM)“, „Trockenrasen (TMZ)“ und „Nährstoffreiches Stillgewässer (SEO)“ eingestuft wurden und damit dem gesetzlichen Schutz nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. dem Hamburgischen Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes unterliegen. Die Biotope sind in der Planzeichnung nachrichtlich übernommen.

3.2.7 Artenschutz

Bei der Umsetzung von Vorhaben sind die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) zu beachten.

Flora-Fauna-Habitat-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete sind durch die Planung nicht betroffen.

3.2.8 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgische Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

3.2.9 Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) und Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG)

Das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2513), geändert am 15. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 235 S. 1), soll die Erfüllung der nationalen Klimaschutzziele sowie die Einhaltung der europäischen Zielvorgaben gewährleisten. Es verankert die im Klimaschutzplan 2050 festgelegten Klimaschutz- und Sektorziele erstmals gesetzlich.

Im Hamburgischen Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 04. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) sind die Klimaziele und die Pflichten für Photovoltaik, Wärmenetze und Ladeinfrastruktur gesetzlich verankert.

3.2.10 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 135 wurde am 04.02.2026 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags sind die städtebaulichen Ziele und die Fristen zur Umsetzung der konkret geplanten Bauvorhaben, Regelungen zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens und zur Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger. Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Rahlstedt 135 ist.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

Bezirkliches Wohnungsbauprogramm 2026

Für die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) wird in den nächsten Jahren mit einem andauernden Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl bei gleichzeitig steigenden Wohnflächen pro Kopf gerechnet. Vor diesem Hintergrund spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten eine wichtige Rolle für eine vorausschauende und nachhaltige Stadtentwicklung in der Hansestadt.

Mit dem „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 und den Neuauflagen von 2016 und 2021 hat der Senat das politische Ziel vorgegeben, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu realisieren und dabei einen Anteil von 35% öffentlich geförderter Wohnungen zu erreichen.

Gleichzeitig wurde vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2026 für den Bezirk Wandsbek stellt das Plangebiet als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit etwa 180 Wohneinheiten dar, die mit Umsetzung der

Planung auch realisiert werden können. Mindestens 35% der Wohneinheiten sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Davon sollen mindestens 10 % mit anerkannt vordringlich Wohnungssuchenden (sog. WA-Wohnungen) belegt werden.

Kappungsgrenzenverordnung, Mietpreisbegrenzungsverordnung, Verordnungsermächtigung zur Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt

Der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg hat in der Verordnung über die Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach § 558 Absatz 3 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Kappungsgrenzenverordnung) vom 26. Juni 2018 und am 08. August 2023 (HmbGVBl. 2023, 267) festgestellt, dass die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Die Planung entspricht den Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg, dem hohen Wohnraumbedarf Rechnung zu tragen und verstärkt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg ist eine Gemeinde im Sinne des § 558 Absatz 3 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 364) geändert worden ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (§ 1 Kappungsgrenzenverordnung) und welche einen angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 BGB aufweist (§ 1 Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuchs (Mietpreisbegrenzungsverordnung) vom 25. November 2025).

Seit Juli 2021 ist die Freie und Hansestadt Hamburg im Sinne des § 201a BauGB als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt festgestellt (HmbGVBl. 2021, 530). Ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mit dem Bau von rund 180 neuen Wohneinheiten trägt das Projekt zu einer nachhaltigen Stadtentwicklung im Sinn der oben genannten Ziele bei. Die Integration von mindestens 35% geförderten Wohnungen wird im Durchführungsvertrag verbindlich vereinbart.

Hamburger Maß – Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt

Die Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt (Hamburger Maß) wurden im September 2019 durch die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossen und sind als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB zu berücksichtigen. Die Leitlinien formulieren den Handlungsrahmen wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Senat und Bezirke sind dazu aufgefordert, dafür zu sorgen, dass in der Bauleitplanung die Orientierungswerte bezüglich Grund- und Geschossflächenzahlen des §17 BauNVO in den Baugebieten möglichst ausgenutzt werden. Gleichzeitig soll eine bauliche Verdichtung mit der Schaffung neuer oder der Aufwertung bestehender Freiräume einhergehen. Mit der vorliegenden Planung wird den programmatischen Vorgaben entsprochen, indem Wohnraum

mit einer dem Umfeld angemessenen baulichen Dichte bei gleichzeitiger Herstellung von Erholungs- und Aufenthaltsflächen für die Bevölkerung geschaffen wird.

Grünes Netz Hamburg

Das Grüne Netz stellt die leitende, gesamtstädtische Freiraumstrategie der Stadt Hamburg dar und formuliert auf Basis des vorhandenen Grüns in der Stadt ein räumliches Zielbild der übergeordneten Vernetzung. Die zentrale Planfigur aus zwölf Landschaftsachsen und zwei Grünen Ringen legt sich als raumwirksames und gliederndes Gerüst über das Grün der Stadt und beschreibt die Entwicklungsrichtung dieser Räume als bedeutender Teil der blau-grünen Infrastruktur Hamburgs. Landschaftsachsen und Grüne Ringe verlaufen über bestehende Landschaftselemente wie Gewässerläufe, über Grünlagen wie die großen Parks und Friedhöfe und weiten sich in die Kultur- und Naturlandschaft des Umlands aus. Die gesamtstädtisch bedeutsamen Grünverbindungen bilden dazwischen eine kleinräumige, engmaschige Vernetzung.

Das Grüne Netz ist im Landschaftsprogramm dargestellt. Geringfügige fachlich begründete Aktualisierungen sind in der Fachkarte Grün Vernetzen dargestellt.

Der Bebauungsplan Rahlstedt 135 liegt im nördlichen Teil im Bereich einer Landschaftsachse, die zu entwickeln ist. Der Wiesenredder ist Teil des Verbindungswegenetzes des Freiraumverbunds und hat im nördlichen Abschnitt die Funktion als Hauptwegenetz des Freiraumverbunds.

Vertrag für Hamburgs Stadtgrün

Im „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ vom 22. Juni 2021 (Senatsdrucksache 21/01547) verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirksamter und die öffentlichen Unternehmen zum Schutz und Weiterentwicklung des Stadtgrüns bei gleichzeitiger Siedlungsentwicklung. Der Vertrag ist Teil der Einigung, die die Bürgerschaft 2019 mit der vom NABU initiierten Volksinitiative „Hamburgs Grün erhalten“ geschlossen hat (Drucksache 21/16980).

Bei der Entwicklung neuer Wohnquartiere sind gemäß Einigung mit der Volksinitiative (Drucksache 21/16980) regelhaft weitere öffentliche Grünanlagen zu schaffen, soweit sie nicht direkt an vorhandenen großen öffentlichen Parkanlagen liegen. Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist die Herstellung einer öffentlichen Parkanlage von rund 5.000 m² vorgesehen.

Gründachstrategie für Hamburg

Im Rahmen des Planverfahrens ist die vom Senat am 8. April 2014 beschlossene „Gründachstrategie für Hamburg“ (Drucksache 20/11432) zu berücksichtigen. Ziel der Strategie ist es, eine nachhaltige Flächenentwicklung mit den Zielen der Klimafolgenanpassung und des Klimaschutzes zu verbinden.

Strategie Grüne Fassaden

Als Ergänzung der Gründachstrategie und Baustein zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel ist im Frühjahr 2024 die „Strategie Grüne Fassaden“ (Drucksache 22/14976) vom Senat beschlossen worden. Im Planverfahren soll grundsätzlich geprüft werden, ob

Fassadenbegrünungen an geeigneten Wänden festgesetzt werden können, um als Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen.

Hamburger Klimaplan

Mit der zweiten Fortschreibung des Hamburger Klimaplan (Drucksache 22/12774) setzt der Senat die Klimaziele für Hamburg fest und unterlegt diese mit Maßnahmen. Sofern die Planung von den Zielen und Maßnahmen des Hamburger Klimaplan berührt ist, sind diese im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Klimaanpassungsstrategie und Integriertes Klimaschutzkonzept Wandsbek (IKK)

Die Strategie zur Anpassung Hamburgs an den Klimawandel (Drucksache 22/18165) legt die Ziele und Maßnahmen für die gesamtstädtische Anpassung an den Klimawandel fest. Diese sind, soweit sie städtebauliche Relevanz besitzen, im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Der Bezirk strebt mit dem IKK eine Umsetzung von Klimaschutzmaßnahmen in allen Bereichen des Planens und Bauens an. Mit dem 2020 beschlossenen integrierten Klimaschutzkonzept für den Bezirk Wandsbek wird eine Arbeitsgrundlage für die zukünftigen bezirklichen Klimaschutzaktivitäten gebildet, deren Umsetzung dazu beitragen soll, Wandsbek sukzessive klimafreundlicher zu gestalten.

RISE-Fördergebiet Rahlstedt-Ost

Der südliche Teil des Plangebiets bis zur verrohrten Stellau befindet sich innerhalb des RISE-Fördergebiets Rahlstedt-Ost. Der Senat hat Rahlstedt-Ost am 12.12.2017 als Fördergebiet im Rahmenprogramm Integrierte Stadtteilentwicklung (RISE) und als Gebiet der Sozialen Stadt gemäß § 171e BauGB festgelegt. Die Förderlaufzeit erstreckt sich bis 2025. Die strategischen Entwicklungsziele für Rahlstedt-Ost wurden behördenübergreifend sowie unter Beteiligung der lokalen Akteure abgestimmt und im Integrierten Entwicklungskonzept (IEK) Rahlstedt-Ost des Bezirksamts Wandsbek niedergelegt. Das IEK wurde am 19.06.2019 vom Leitungsausschuss Programmsteuerung RISE beschlossen.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

Artenschutz

Für das Plangebiet liegt eine faunistische Bestandsdarstellung und Artenschutzuntersuchung mit Stand April 2024 vor. Im Dezember 2024 und im Juni 2025 wurden noch Artenschutzuntersuchungen im Hinblick auf den Lebensraum des Mäusebussards ergänzt.

Baumgutachten

Für die Bäume im Plangebiet liegt ein Baumgutachten mit Stand vom Juni 2024 vor.

Biotopkartierung

Für das Plangebiet wurde eine Biotopkartierung mit Stand November 2023 angefertigt. Die flächendeckende Kartierung auf dem privaten Grundstück schloss die Erfassung gesetzlich geschützter Biotope sowie der Lebensraumtypen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ein.

Bodenuntersuchung

Zur Erkundung des Baugrunds wurde für das Plangebiet ein Schadstoffbericht als ein Ergebnis der orientierenden Bodenuntersuchungen im Dezember 2019 erstellt worden.

Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet liegt ein Entwässerungskonzept mit Stand Januar 2026 vor. Dieses trifft Aussagen zur schadlosen Entwässerung und zu Maßnahmen zur Rückhaltung.

Landschaftsplanerisches Fachgutachten

Für das Plangebiet wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag mit Stand August 2025 erstellt.

Schalltechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde eine schalltechnische Untersuchung mit Stand April 2024 erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung waren die durch den Straßenverkehr der umgebenden Straßen und der Planstraße sowie durch die Tiefgaragen verursachten möglichen Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung.

Verkehrsgutachterliche Stellungnahme

Für das Plangebiet wurde eine verkehrsgutachterliche Stellungnahme zur Bewertung der Abwickelbarkeit der durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre mit Stand August 2025 erstellt.

3.3.3 Weitere Aspekte („Alternativplanung“)

In dem Jahr 2020 ist aus der Öffentlichkeit eine ‚Alternativplanung‘ vorgelegt worden mit dem Ziel, Wohnungsneubau mit dem Erhalt des Freibads am Wiesenredder zu vereinen. Nach Prüfung der Unterlagen war festzustellen, dass der Planungsvorschlag der ‚Alternativplanung‘ aus verschiedenen Sachgründen nicht als gleichwertige, tatsächlich in Betracht kommende Planungsalternative zum Plankonzept und Vorhaben betrachtet werden kann. (vgl. u. a. Drs. 21-0158).

3.4 Angaben zum Bestand / Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rahlstedt (Ortsteil 526) des Bezirks Wandsbek. Es umfasst die Flurstücke 7139, anteilig 1315 und 2419, 7140 der Gemarkung Alt-Rahlstedt sowie Teile der Straße Wiesenredder. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 30.800 m². Die Geländetopografie fällt von den Rändern zur Mitte des Plangebiets um ca. 2-3 m ab.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Wiesenredder bis zur Straßenmitte – Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 7139 – über das Flurstück 1315 – über das Flurstück 2419 – Ostgrenze des Flurstücks 7139 – Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7140 der Gemarkung Alt-Rahlstedt.

Die Wasserbecken des ehemaligen Freibads, wie das große Schwimmbecken im zentralen Bereich und das runde Kleinkinderbecken im östlichen Teil wurden nach Einstellung des Betriebs abgetragen. Hochbauten im Südwesten in Form eines eingeschossigen

Umkleidegebäudes und eines eingeschossigen Betriebsgebäudes an der Straße Wiesenredder sind ungenutzt. Die private Fläche (Flurstücke 7139 und 7140 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) liegt zurzeit brach. In der Senke des ehemaligen Schwimmbeckens steht dauerhaft Wasser, so dass sich an dieser Stelle eine entsprechende Flora und Fauna angesiedelt hat. Die ehemaligen Liegewieseflächen sind geprägt von einem, vorwiegend entlang der Grenzen vorhandenen, markanten Großbaumbestand.

Die Erschließung des Baugebiets ist über die Sammelstraße Wiesenredder gesichert. Die Straße ist als Tempo 30 Zone beschildert und weist alternierende Fahrbahnverengungen sowie Längsparkstände auf beiden Seiten auf. Die Fahrbahn hat eine Breite von 5-6 m. Der Radverkehr wird auf der Fahrbahn im Mischverkehr geführt. Die Freizeitroute 3 (City-Eilbekkanal – Wandse Grünzug) führt im nördlichen Teil der Straße Wiesenredder entlang des Plangebiets und knickt auf Höhe der Stellau ab nach Westen.

Die Straße Wiesenredder, die das private Grundstück erschließt, wird von einem dichten Baumbestand gesäumt, der die sich teils auf öffentlichen und teils auf privaten Flächen befindet.

Der Wasserlauf der Stellau wurde im Bereich des Freibads in den 1960er Jahren verrohrt und verläuft bisher nur östlich und westlich des Freibads als offener Bachlauf.

Unterirdisch quert von Nordosten nach Südwesten eine Fernwärmeleitung das Plangebiet, die einen Zwangspunkt für das Entwässerungskonzept, die Höhenlage der Tiefgaragen und die Erschließungsanlagen darstellt.

Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist durch kleinteiligen Wohnungsbau in Zeilenstrukturen und eingeschossige Siedlungsbauten mit Satteldächern geprägt. Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Grundschule Am Sooren und im Umfeld bestehen mehrere Kindertagesstätten. Die ÖPNV-Erschließung des Plangebietes über die vorhandene Haltestelle Immenseeweg in der Straße Am Sooren ist als gut zu bezeichnen, da sie von der Metrobuslinie 29 (Gewerbepark Merkur – Bf. Bergedorf) im 10-20-Minuten-Takt bedient wird. Die durchschnittliche fußläufige Entfernung beträgt etwa 220 m. Die Nahversorgung wird mit dem kleinen Nahversorgungszentrum ‚Hegeneck‘ am Kreuzungsbereich Am Hegen / Ecke Schimmelreiterweg in etwa 500 m Entfernung (Luftlinie) bedient, außerdem befindet sich das Nahversorgungszentrum am Großlohering in etwa 900 m Entfernung (Luftlinie).

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Grundsätzlich sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB insbesondere u.a. die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen. Für diese Belange ist nach § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; dabei ist die Anlage 1 zum BauGB anzuwenden. Der Umweltbericht nach § 2a BauGB dokumentiert die Umweltprüfung und dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf Grundlage geeigneter Daten und

Untersuchungen. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Die dem Umweltbericht zu Grunde liegende Umweltprüfung beinhaltet die Inhalte der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 135 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau auf Flächen des ehemaligen Freibads Rahlstedt östlich der Straße Wiesenredder geschaffen werden.

Das vom Vorhabenträger entwickelte Baukonzept sieht zehn dreigeschossige Baukörper im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung „Am Sooren“ vor. Die Erschließung soll über eine neue Stichstraße (Planstraße) mit Wendekurve und Anbindung an den Wiesenredder erfolgen.

Nördlich angrenzend wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage / Spielfläche“ vorgesehen. Dem übergeordneten Freiraumverbund wird durch die zusätzliche Anlage einer Parkanlage als Grünstreifen entlang des Wiesenredders entsprochen, die eine grüne Wegeverbindung von den südlich gelegenen Wohnquartieren in den Landschaftsraum der Stellau-Niederung und weiter zur Siedlung Großlohe im Norden herstellen soll.

Mit der Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft nördlich der geplanten Parkanlage/Spielfläche wird die Renaturierung, d.h. die Öffnung der auf dem ehemaligen Freibadgelände verrohrten Stellau planungsrechtlich gesichert. Mit einer anschließenden geplanten naturschutzfachlichen Maßnahmenfläche am nördlichen Plangebietsrand wird insgesamt ein landschaftlich gestalteter Übergang von der Neubebauung in die freie Landschaft erreicht.

Die randlichen Bäume und Gehölze sowie prägende Bäume auf dem ehemaligen Freibadgelände sollen soweit möglich weitgehend planungsrechtlich gesichert werden.

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

Im Plangebiet wird ein allgemeines Wohngebiet auf einer Fläche von rund 1,5 ha festgesetzt. Die bauliche Dichte wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 geplant. Die Höhe der Gebäude wird mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß festgesetzt. Für die Höhenlage der Gebäude wird eine Festsetzung in Bezug zur Geländeoberfläche getroffen. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.

Zur Erschließung des Plangebiets wird eine „Planstraße“ als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Straßenverkehrsfläche Wiesenredder wird mit einer Erweiterung insbesondere für eine einseitige Gehwegverbreiterung festgesetzt.

Zudem sind Leitungsrechte für die unterirdische Fernwärmeleitung sowie für die Straßenentwässerung festgesetzt. Diese verlaufen von der geplanten Planstraße (Wendekurve) in Richtung der nördlich gelegenen, geplanten öffentlichen Parkanlage.

Die Baum- und Gehölzstreifen im Süden und Osten des Wohngebiets bleiben in Teilen bestehen und werden als Fläche für die Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Darüber hinaus werden fünf prägende Einzelbäume festgesetzt. Zur Durchgrünung des Wohnquartiers werden Begrünungsfestsetzungen vorgesehen.

Entlang des Wiesenredders wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, die eine Grünverbindung aufnehmen soll. Nördlich der Wohnbebauung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielfläche“ festgesetzt, die der wohnungsnahen Erholung dient.

Nördlich angrenzend wird eine Fläche für die Wasserwirtschaft für die geplante Öffnung der Stellau festgesetzt. Mit einer naturnahen Gestaltung soll die Durchgängigkeit des Gewässers wiederhergestellt werden.

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe wird eine planinterne Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt und eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet, auf der ein Gewässer für Amphibien zu ersetzen ist.

Der Bebauungsplan übernimmt nachrichtlich die gesetzlich geschützten Biotope und Landschaftsschutzgebietsflächen.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet ist etwa 3,08 ha groß. Hiervon sind etwa 1,56 ha Wohnbauflächen, 0,51 ha öffentliche Grünflächen, 0,2 ha Fläche für die Wasserwirtschaft und 0,41 ha Fläche für naturschutzrechtliche Maßnahmen sowie 0,4 ha öffentliche Straßenverkehrsfläche.

4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die in den 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.

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
Mensch, Gesundheit	Baugesetzbuch (BauGB) Bundesimmissionsschutzgesetz Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm)	Verkehrsgutachterliche Stellungnahme, Schalltechnische Untersuchung Festsetzung von öffentlichen Parkanlagen/Spielflächen
Luft	Landschaftsprogramm Hamburg: Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung Bundesimmissionsschutzgesetz 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV, Verordnung über Luftqualitätsstandard und Emissionshöchstmengen) Luftreinhalteplan Hamburg	Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Festsetzung zur Dachbegrünung

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
	TA-Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft)	
Klima	Landschaftsprogramm Hamburg: Stadtklimatische Bestandsaufnahme und Bewertung Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Baugesetzbuch (BauGB) Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) BaumschutzVO (Hamburgische Baumschutzverordnung)	Festsetzung zur Dach- und Fassadenbegrünung, Festsetzung zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern, Festsetzungen zur Begrünung, Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Anerkennung der nationalen Klimaziele
Boden / Fläche	Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) Landschaftsprogramm Hamburg Baugesetzbuch (BauGB) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Hamburger Staatsrätemodell	Orientierende Bodenuntersuchungen, Festsetzungen zur Begrenzung der Bodenversiegelung, Festsetzung zur Dachbegrünung, Festsetzung eines wasser- / luftdurchlässigen Aufbaus für Gehwege, rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Boden, Festsetzung planinterner Ausgleichsfläche mit extensiver Bodennutzung
Wasser	Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) Regenwasserinfrastrukturanpassung (RISA Hamburg) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Entwässerungskonzept, wassertechnische Planung zur Gewässeröffnung, zeichnerische Festsetzung zur Öffnung der Stellau, Festsetzung zur Rückhaltung der Niederschlagsabflüsse, Festsetzung zur Dachbegrünung, Festsetzung eines wasser- / luftdurchlässigen Aufbaus für Gehwege, Festsetzung zur Begrenzung der Bodenversiegelung
Pflanzen, Tiere einschließlich Artenschutz	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) BaumschutzVO (Hamburgische Baumschutzverordnung) HmbBNatSchAG (Hamburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz) Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) Europäische Vogelschutzrichtlinie (EU-VRL) Bundesartenschutzgesetz (BArtSchG) Baugesetzbuch (BauGB)	Biotopkartierung, Faunistische Untersuchungen / Artenschutzgutachten, Baumgutachterliche Untersuchungen, Festsetzung zum Erhalt von Bäumen / Gehölzen, Festsetzung zum Erhalt von vegetationsverfügbarem Wasser,

Schutzgut / Thema	Fachgesetz / Fachplanung	Art der Berücksichtigung
	Landschaftsprogramm / Arten- und Biotopschutz Hamburg Hamburger Staatsrätemodell	Festsetzung einer Maßnahmenfläche im Plangebiet, Festsetzung zur Dach-, Fassaden- und Tiefgaragenbegrünung, Festsetzung zum Ausschluss negativer Lichtauswirkungen auf Insekten und Fledermäuse, rechnerische Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung Schutzgut Pflanzen und Tiere planexterner Ausgleich für ein Gewässer
Landschaft und Stadtbild	Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Baugesetzbuch (BauGB) Freiraumverbundsystem Hamburg Fachkarte „Grün Vernetzen“ Hamburg HmbBNatSchAG (Hamburgisches Naturschutz-Ausführungsgesetz) Landschaftsprogramm	Festsetzung von öffentlichen Grünflächen, Festsetzung einer Maßnahmenfläche / naturnahen Grünflächen, zeichnerische Festsetzung zur Öffnung der Stellau, Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen / Gehölzen, Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen Festsetzung zu maximalen Gebäudehöhen
Kultur- und sonstige Sachgüter	Hamburgisches Denkmalschutzgesetz (HmbDSchG) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Es sind keine Denkmäler im Plangebiet vorhanden.

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Für den Bebauungsplan lagen im Wesentlichen die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen, Gutachten, Planungsunterlagen und Informationen vor:

- Verkehrsgutachterliche Stellungnahme zum Bebauungsplan Rahlstedt 135 in Hamburg-Rahlstedt (SBI August 2025)
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplanentwurf Rahlstedt 135 (Lärmkontor GmbH April 2024)
- Schadstoffbericht - Ergebnis der orientierenden Bodenuntersuchungen, Quartiersentwicklung Freibad Rahlstedt – Wiesenredder 85, 22149 Hamburg (Flurstück 6383) (Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl.- Ing. Rainer J. Pingel, Dezember 2019)
- Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept inklusive Anlagen (SBI, Januar 2026)
- Biotoptypenkartierung Rahlstedt, B-Plan 135, Bezirk Wandsbek (NAÖ Netzwerk angewandte Ökologie, November 2023)
- Faunistische Bestandsdarstellung und Artenschutzuntersuchungen für den Bebauungsplan Rahlstedt 135 – Wiesenredder (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, April 2024)

- Artenschutzuntersuchung für den Bebauungsplan Rahlstedt 135 – Wiesenredder; Mäusebussardbrut (Dipl.-Biol. Karsten Lutz, Dezember 2024)
- Artenschutzrechtliche Stellungnahme zu Ersatzmaßnahmen für einen betroffenen Mäusebussard-Horst (Dipl. Geol. Jens Hartmann, Juni 2025)
- Baumgutachterliche Kurzstellungnahme Baumbestand Freibad Rahlstedt, Hamburg (Baumpflege Uwe Thomsen, Dezember 2019)
- Gutachten Nr. SH - 22 / 27 vom 18.06.2022 zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des vom Neubauprojektes betroffenen Baumbestandes zum Bauvorhaben Wohnungsneubau Wiesenredder 38 in 22149 Hamburg (Baumsachverständigenbüro Zemke, Juni 2024)
- Gutachten Nr. SH – 23 / 01 vom 11.01.2023 zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit von ausgewählten Bäumen, die vom Neubauprojekt betroffenen sind zum Bauvorhaben Wohnungsneubau Wiesenredder 38 in 22149 Hamburg (Baumsachverständigenbüro Zemke, Juni 2024)
- Landschaftsplanerischer Fachbeitrag (Landschaft und Plan, August 2025)
- Gefahrenerkundung / Luftbilddauswertung (Feuerwehr, Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht, Dezember 2019)
- Protokoll des Scoping-Termins mit Feststellung der weitestgehend bereits vorliegenden Untersuchungsergebnisse zu den Schutzgütern, unter anderem Mensch, Boden, Fläche, Wasser und Tiere einschließlich Artenschutz,

Zudem lagen folgende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vor:

- Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung zur Lärmtechnischen Untersuchung (21.10.2024 und 26.01.2026),
- Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung zur EU-Luftqualitätsrichtlinie (21.10.2024),
- Stellungnahme des Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu Bodenschutz und Altlasten (16.08.2018),
- Stellungnahme des Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt zu Bodenschutz und Kampfmittelablagerung (24.08.2018),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz zum Bodenschutz (10.10.2024),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz zur Naturgeschichte des Bodens (10.10.2024),
- Stellungnahme des Archäologisches Museum Hamburg Stadtmuseum Harburg Helmsmuseum – Abteilung Bodendenkmalpflege zu Bodendenkmal (20.09.2024),
- Stellungnahme der Hamburger Wasserwerke - Bereich Infrastrukturkoordination und Stadthydrologie zur Entwässerung (17.08.2018 und 15.10.2024),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Wasser, Abwasser und Geologie, Abteilung Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft zum Entwässerungsgutachten (09.10.2024 und 21.10.2024 und 30.01.2025),

- Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg zur Renaturierung der Stellau, Landschaftsschutz und Biotopverbund (24.10.2019),
- Stellungnahme der Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg zur Renaturierung der Stellau, Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung, Ausgleich von Baumfällungen, Ersatzbiotop und Landschaftsschutz (21.10.2024),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Agrar- und Forstwirtschaft zur planexternen Ausgleichsmaßnahme (26.09.2024 und 31.01.2025),
- Stellungnahme des Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Planung und Unterhaltung zu Grünstreifen entlang des Wiesenredders (21.10.2024),
- Stellungnahme des Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Management des öffentlichen Raumes, Abteilung Stadtgrün, Naturschutz, Wasser und Forsten zu Grünflächen (21.10.2024),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie zur Fassadenbegrünung (09.10.2024),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Energie und Klima zur Kombination von Photovoltaik und Gründächern und zum Anschluss an das Wärmenetz (14.10.2024),
- Stellungnahme der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen – Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung zum Verbot fossiler Brennstoffe (21.10.2024),
- Stellungnahme des Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland zur Ausgestaltung der Stellau und zum Amphibienschutz (24.10.2019),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz, Abteilung Naturschutz zum Schutz der Amphibien (21.10.2024),
- Stellungnahme der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft – Amt für Naturschutz und Grünplanung zum Artenschutz (13.01.2025 und 18.03.2025).

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Wohnfunktion

Das Plangebiet ist derzeit nicht wohnbaulich genutzt. Auf dem Gelände des ehemaligen Freibades befinden sich noch zwei Gebäude.

Erholung

Das Plangebiet hatte ursprünglich eine Bedeutung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“. Aktuell liegt das Gelände brach und die private Grünfläche ist öffentlich nicht zugänglich. Das Freibad wurde bereits 2020 geschlossen.

Entlang des Wiesenredders führt ein Gehweg. Der nördliche Abschnitt des Wiesenredders ist Teil der Freizeitroute 3 (City – Eilbekkanal – Wandse-Grünzug). Im Radverkehrsnetz Hamburg ist der Wiesenredder als Straße mit Mischverkehr klassifiziert.

In ca. 600 m Entfernung in südlicher Richtung befindet sich der nächstgelegene größere Spielplatz „Bau- und Aktivspielplatz Rahlstedt-Ost“.

Nördlich und nordwestlich schließen direkt ein zusammenhängender Landschaftsraum mit einer Auenlandschaft und nordöstlich der Stellau-Auwald mit einem Wanderweg an, der teilweise an der Stellau entlangführt und Teil des Grünzugs Bachstückenring, u.a. mit Kleingärten und sonstigen Grünflächen ist. Im westlichen Umfeld besteht entlang der Stellau eine weitere gewässerbegleitende öffentliche Grünfläche. Die Wegeverbindung an der Stellau ist im Bereich des Plangebietes unterbrochen.

Bei den öffentlichen Grünflächen an der Stellau im Westen und Osten außerhalb des Plangebietes handelt es sich nach dem „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ um öffentliche Parkanlagen und Spielplätze außerhalb des 2. Grünen Rings.

Südlich der Straße Am Sooren führen zwei Grünzüge in Richtung Norden, die nicht mit den o.a. Grünflächen verbunden sind. Dies sind die Parkanlagen Sorenstieg im Südwesten und Schimmelreiterweg – Brunskamp im Südosten.

In der gesamtstädtischen Freiraumbedarfsanalyse (2012) liegt das Plangebiet in einem Bereich mit einem hohen Anteil an privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Freiräumen in Wohngebieten, sodass nur ein geringer zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Freiräumen besteht.

In der Fachkarte des Landschaftsprogramms „Erholung und Landschaftsbild (2020) ist der nördliche Teil des Plangebiets in einer Landschaftsachse gelegen, für die eine Qualifizierung vorgesehen ist. Entlang der Straße Wiesenredder ist eine „Grüne Wegeverbindung“ aus südlicher Richtung zur Landschaftsachse vorgesehen. Südlich der Stellau ist ein Streifen als Parkanlage dargestellt. Der südliche Bereich des Plangebiets ist aufgrund der ehemaligen Freibadnutzung als „Grünanlage eingeschränkt nutzbar“ bezeichnet. Im Bereich des Plangebiets ist ein „Städtebaulicher Umstrukturierungsbereich“ vorgesehen.

Verkehr

Der Wiesenredder ist als Erschließungsstraße klassifiziert und dient dementsprechend der Erschließung des Umfeldes an die Bezirks- und Hauptverkehrsstraßen im Umfeld. Über die nördlich verlaufende Stapelfelder Straße steht eine direkte Anbindung an das Autobahnnetz zur Verfügung. Die Straße Am Sooren ist als Bezirksstraße mit gesamtstädtischer Bedeutung klassifiziert und weist neben der Erschließungsfunktion für die anliegenden Grundstücke auch eine maßgebende Verbindungsfunktion im Hamburger Straßennetz auf. Hierüber ist das weitere Stadtgebiet Hamburgs gut erreichbar.

Immissionen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung angefertigt, die den Straßenverkehrslärm untersucht hat. Dies ist die einzige relevante Lärmquelle, da sich in der näheren Umgebung keine Gewerbebetriebe, keine Sportanlagen

und keine Schienentrassen oder sonstige besondere Emissionsquellen befinden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Fluglärmbereichen.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf das Plangebiet durch den Straßenlärm erfolgt gemäß den Vorgaben des Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010 in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334). Die Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV legt die Grenzwerte für den Verkehr fest, die für allgemeine Wohngebiete 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht betragen. Nach Quellen der Lärmwirkungsforschung kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor Fenstern von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

Auf das Plangebiet wirkt hinsichtlich des Verkehrslärms unmittelbar westlich der Wiesenredder und aus südlicher Richtung die Straße Am Sooren ein.

Die Eingangsdaten für die Ermittlung der täglichen Verkehrsstärke stammen aus der verkehrstechnischen Untersuchung. Auf dem Wiesenredder wurde ein werktägliches Verkehrsaufkommen von ca. 3.460 Kfz/24h bei ca. 0,9 % Schwerverkehrsanteil für den Prognosenullfall festgestellt. Die Angaben zu den Straßenoberflächen wurden von der Behörde für Verkehr und Mobilitätswende der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verfügung gestellt. Aufgrund der baulichen Situation im Umkreis des Plangebiets sind keine Zuschläge für Mehrfachreflexionen zu vergeben.

Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass in der Nachbarschaft des Plangebiets entlang des Wiesenredders und der Straße Am Sooren im Bestand die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete eingehalten werden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Wohnfunktion

Die Wohnfunktion wird durch die Entwicklung eines Wohnquartiers im Vorhabengebiet erstmals hergestellt.

Es wird ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, welches sich in den nachbarschaftlichen Bestand einfügt. Begrünung, Baumpflanzungen und Erhalt der vorhandenen Gehölzstruktur verbinden das Wohnquartier mit dem angrenzenden Landschaftsraum und können durch die diese Grünstrukturen das Wohlbefinden stärken. _____

Erholung

Mit der Planung werden neue Erholungs- und Freizeitflächen geschaffen und öffentlich zugänglich gemacht. Es wird eine neue Parkanlage/Spielfläche (ca. 4.510 m²) mit integrierten Erholungsbereichen und Spielflächen für Kinder und Jugendliche hergestellt. Entlang der Straße Wiesenredder wird ebenfalls eine straßenbegleitende Grünfläche geschaffen, die eine den Wiesenredder begleitende Parkanlage als erlebbare grüne Wegeverbindung zwischen den südlich gelegenen Wohnquartieren, dem Waldgebiet Hegen im Norden und der Auenlandschaft herstellen soll. Mit der Maßnahme zur Renaturierung der Stellau wird diese wieder für den Mensch erlebbar gemacht. Eine Fuß- und Radwegeverbindung durch die Parkanlage/Spielfläche mit einem Anschluss an den vorhandenen Wanderweg durch die Auenlandschaft trägt zum Landschaftserlebnis bei. Die bestehende Freizeitroute bleibt entlang der Straße Wiesenredder nach wie vor erhalten.

Mit der Ausweisung einer Maßnahmenfläche zur Entwicklung einer naturnahen Gehölz- und Wiesenfläche wird eine Fläche von ca. 4.130 m² für die Naturlandschaft dauerhaft gesichert und frei von Versiegelung gehalten. Dadurch wird die Landschaftsachse gestärkt und der Naturhaushalt gefördert, wodurch sich wiederum positive Effekte auf die Erholungsfunktion auswirken. Von der Parkanlage/Spielfläche ergibt sich der Blick über die Stellau direkt in die Auenlandschaft frei, der die Wahrnehmung und Wirkung der Auenlandschaft stärken kann.

Verkehr

Als planungsbedingte induzierenden Mehrverkehre sind aus dem Plangebiet laut Verkehrsgutachten mit +600 Kfz/24h (werk tägliche Verkehrsstärke) bei weniger als 1 % Schwerverkehrsanteil zu erwarten. Bei hälftiger Verteilung auf die Richtungen von/nach Norden (Richtung Stapelfelder Straße) und von/nach Süden (Richtung Am Sooren) ergeben sich auf dem Wiesenredder somit je rund 300 Fahrten zusätzlich, was einer Verkehrszunahme von weniger als 10 % entspricht.

Immissionen

Die Berechnungsergebnisse haben gezeigt, dass im Plangebiet selbst und in der Nachbarschaft des Plangebiets entlang des Wiesenredders und der Straße Am Sooren im Planfall die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Im Planfall ergeben sich an den meisten Immissionsorten in der Nachbarschaft geringe Pegelerhöhungen aufgrund des planbedingten Mehrverkehrs sowie Reflexionen von bis zu 1 dB. Da Pegelunterschiede unter 1 dB als nicht wahrnehmbar einzustufen sind und sich die Beurteilungspegel in der Nachbarschaft aufgrund des relativ geringen Verkehrsaufkommens nicht im Bereich der Gesundheitsgefährdung befinden, ist dies als zumutbar einzustufen. Dies gilt in Anlehnung an die 16. BImSchV auch für Pegelsteigerungen um bis zu 2,0 dB.

An den plangebietszugewandten Immissionsorten erhöht sich an den Giebelseiten der Gebäude Am Sooren 33c, 35c und 37c der Beurteilungspegel im Planfall um 2 bis 3 dB aufgrund von Reflexionen. Hier liegen die Beurteilungspegel jedoch auch im Planfall bei maximal 46 dB(A) am Tag und 36 dB(A) in der Nacht. Somit werden keine Beurteilungspegel hervorgerufen, welche Grenzwerte überschreiten oder sich im unzumutbaren Bereich

befinden. Unzumutbare oder gesundheitsgefährdende Lärmauswirkungen auf die Nachbarschaft sind daher nicht zu erwarten.

Für den ruhenden Verkehr im Plangebiet sollen straßenbegleitende Parkstände für Besucher und drei unterirdische Tiefgaragen mit Bewohnerstellplätzen neu gebaut werden.

Die Beurteilung der Geräuschauswirkungen durch den ruhenden Verkehr im Plangebiet erfolgt anhand der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), welche den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen darstellt. In der TA Lärm wird bei der Beurteilung zwischen dem Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die „lauteste Nachtstunde“ maßgeblich ist. Für einen Schutz der Wohnnachbarschaft vor Lärm sollen hiernach für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) am Tag und 40 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.

Im Plangebiet werden im Nahbereich der Tiefgaragenrampen sowie zu den oberirdischen Parkplätzen Beurteilungspegel von 40 bis zu 50 dB(A) am Tag und 36 bis 46 dB(A) in der lautesten Nachtstunde ermittelt. Somit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag an allen Immissionsorten des Plangebiets eingehalten. In der lautesten Nachtstunde ergeben sich jedoch Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) von bis zu 6 dB durch die Tiefgaragenzufahrten und den Parkplatz. Dies gilt auch für Pegel durch einzelne Geräuschspitzen. Hauptlärmquellen sind die Tiefgaragenrampen.

In diesem Fall werden im Plangebiet durch die eigenen Tiefgaragenzufahrten und oberirdischen Stellplätze Beurteilungspegel nachts zumeist unter 40 dB(A) (Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete) und nur an zwei Immissionsorten geringfügig über 45 dB(A) (Immissionsrichtwert für Mischgebiete) während der lautesten Nachtstunde hervorgerufen. Somit liegen hier nach gutachterlicher Auffassung keine unzumutbaren Belastungen vor.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Wohn- und Erholungsfunktion

Der Bebauungsplan setzt öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Parkanlage/Spielfläche“ fest und sichert somit den Wiesenredder als Grünverbindung und die örtliche Naherholung im Siedlungsumfeld durch attraktive Aufenthaltsflächen. Ergänzend werden zur Gestaltung des Wohnumfelds Dach- und Fassadenbegrünungen, zusätzliche Baumpflanzungen sowie begrünte Tiefgaragenflächen festgesetzt.

Damit wird die Wohn- und Erholungsfunktion gestärkt, es entsteht kein Defizit.

Immissionen

Auch wenn keine unzumutbaren Belastungen vorliegen, können zur Erhöhung der Wohnqualität im Baugenehmigungsverfahren Maßnahmen zum Schutz vor Lärm in den betroffenen Bereichen nahe der Tiefgarageneinfahrten ergriffen werden (Beispiele siehe Kapitel 5.5.2 Stellplatzlärm).

4.2.2 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Die Grundbelastungssituation für das Schutzgut Luft ist aufgrund der Stadtrandlage und der vorhandenen Emissionsquellen nicht erheblich. Lediglich die Straßenverkehrsflächen sind Quellen für die Emission von Luftschadstoffen. In Luftreinhalteplan für Hamburg, 3. Fortschreibung 2023 wird anhand der durchgeführten Modellrechnungen aufgezeigt, dass die flächenhafte NO₂-Hintergrundbelastung für das Basisszenario 2023 anhand der NO₂-Jahresmittelwerte in µ/m³ im Plangebiet und weiteren Umfeld mit >15 - 20 µ/m³ unterhalb der Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1341) liegt. Ebenso wurde auf den im Umfeld liegenden Abschnitten des Hauptstraßennetzes eine Einhaltung der Grenzwerte für die NO₂-Gesamtbelastung in µ/m³ prognostiziert. Eigenständige Untersuchungen zur Beurteilung von Luftschadstoffen sind daher nicht erforderlich und nicht durchgeführt worden.

Seitens der EU wurde eine neue EU-Luftqualitätsrichtlinie beschlossen, die ab Bekanntmachung in Kraft treten wird. Die neue Richtlinie sieht deutlich niedrigere Grenzwerte für Luftschadstoffe vor, die ab 2030 einzuhalten sind. Das Plangebiet des Bebauungsplans Rahlstedt 135 wird aufgrund der niedrigen Hintergrundbelastung sowie einer geringen Verkehrsbelastung voraussichtlich nicht von einer Grenzwertüberschreitung betroffen sein.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Bauarbeiten kommt es durch den Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen temporär zu einem vermehrten Ausstoß von Luftschadstoffen sowie bei Abrissarbeiten und großräumigen Bodenarbeiten zu Staubaufwirbelungen.

Anlage- und betriebsbedingt sind keine wesentlichen Erhöhungen von Luftschadstoffemissionen zu erwarten. Die Zunahme des Verkehrs durch die Nutzungsintensivierungen ist als gering einzuschätzen, so dass sich keine relevanten Schadstoffbelastungen ergeben.

Mit der Neubebauung im südlichen Teil des Plangebiets ist ein Verlust von Kaltluftproduktionsfläche verbunden. Das Entstehen von Flurwinden und der Durchlüftungseffekt werden etwas herabgesetzt. Der nördliche Teil mit Anschluss an den großräumigen Landschaftsraum mit einer hohen Kaltluftproduktionsrate bleibt erhalten. Mit der geöffneten Stellau wird eine Ventilationsbahn für die Kaltluft geschaffen, die auch weiterhin ein Durchströmen der Grünflächen mit Kaltluft in diesem Teil des Plangebiets gewährleistet. Weiterhin begünstigt die Wasserfläche durch Verdunstung und eine damit verbundene Kühlleistung den Luftaustausch. Das städtebauliche Konzept mit der überwiegend Nord-Süd ausgerichteten Baukörperstellung trägt zur Vermeidung einer Austauschbarriere von Kaltluft gegenüber den bebauten Randbereichen bei und ermöglicht weiterhin ein Einfließen der frischen Luft in das geplante Wohngebiet. Durch die Vernetzung der zwischen den Baukörpern liegenden Grünflächen mit dem nördlich angrenzenden Freiraum besteht weiterhin eine klimatische Entlastungswirkung in Bezug auf die Durchlüftung der vorhandenen und geplanten Bebauung.

Vor dem Hintergrund der auch weiterhin guten Durchlüftungssituation im Plangebiet werden die Auswirkungen als nicht erheblich eingestuft.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Der Bebauungsplan bereitet für das Schutzgut Luft keine als erheblich zu wertenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen vor. Positiv auf das Schutzgut Luft wirken die festgesetzten Gehölzstrukturen und die geöffnete Stellau in der Fläche für die Wasserwirtschaft im Plangebiet. Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Luft sind nicht erforderlich. Negative Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern wie insbesondere zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit sind nicht gegeben.

4.2.3 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist überwiegend durch ein Freilandklima gekennzeichnet. Die Klimamerkmale sind lediglich im Bereich der Straßenverkehrsfläche und der noch vorhandenen Bebauung auf dem Freibadgelände städtisch überprägt.

Die Grün- und Vegetationsflächen im Plangebiet zählen gemäß der Fachkarte „Klimafunktionen“ des Klimagutachtens zum Landschaftsprogramm Hamburg (2014) zu den Bereichen mit einer hohen bis sehr hohen klimaökologischen Bedeutung, da sie Kaltluftentstehungsgebiete mit Zuordnung zu belasteten Siedlungsgebieten sind. In der stadtklimatischen Bestandsaufnahme für das Landschaftsprogramm Hamburg (2017) wird als Grundlage für die Beurteilung der bioklimatischen Belastung der nächtliche Wärmeinseleffekt in den Siedlungsflächen herangezogen. Bewertet wird die Abweichung vom Temperaturmittelwert der Grün- und Freiflächen (15,7°C) im Stadtgebiet Hamburg zum Zeitpunkt 4 Uhr morgens. Das Plangebiet weist demnach keine Wärmeinseleffekte auf. Auch in den angrenzenden bebauten Bereichen bestehen aufgrund der Lage im Kaltluftereinwirkungsbereich keine Überwärmungen während sommerlicher Hitzeperioden.

In der aktualisierten Klimaanalysekarte Hamburg (2023) sind die Parameter Kaltluftlieferung der Grün- und Freiflächen, Wärmeinseleffekt im Siedlungsgebiet und Kaltluftaustausch anhand neuerer Bestandsdaten modelliert und ermittelt worden. Das Plangebiet hat demnach eine sehr hohe Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche. Die Kaltluftvolumenstromdichte pro Meter in der Sekunde um 4 Uhr morgens ($\text{m}^3 / \text{s} \cdot \text{m}$) wird anhand einer vierstufigen Skala mit der höchsten Stufe $> 20 \text{ m}^3 / \text{s} \cdot \text{m}$ angegeben. Es bestehen keine Wärmeinseleffekte in den angrenzenden Siedlungsflächen. Das Plangebiet zeichnet sich durch hohe Kaltlufraten mit $> 1,0 \text{ m/s}$ aus. Der gesamte offene Grünbereich nördlich des Plangebietes ist ein Bereich mit besonderer Funktion für den Luftaustausch. Die Kaltluft strömt von Nordosten und Osten in diesen klimatischen Ausgleichsraum ein.

Das Mikroklima im Plangebiet wird durch das Grünvolumen der Bäume / Gehölze, die Wasseroberfläche im ehemaligen Schwimmbecken sowie die vegetationsbestandenen Freiflächen positiv beeinflusst.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO₂) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Die Umsetzung der Planung führt im allgemeinen Wohngebiet durch den Verlust von klimawirksamen Flächen und Grünvolumen zu nachteiligen Veränderungen der klein- und bioklimatischen Verhältnisse im Plangebiet. Im Vergleich des geltenden Planrechts und des Ist-Zustands mit der Planung ist der Versiegelungsanteil höher, sodass Belastungseffekte für das Lokalklima durch eine Zunahme aufheizender versiegelter beziehungsweise überbauter Flächen ausgelöst werden. In den privaten Grünflächen der Wohnbebauung werden wieder begrünte Flächen mit Pflanzungen angelegt. Neben diesen allgemeinen lokalklimatischen Effekten für die Siedlungsentwicklung sind keine besonderen Klimateffekte zu erwarten.

Für die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielfläche“ und die Maßnahmenfläche M1 mit Bäumen / Gehölzen und einer Wiesenfläche ergeben sich in Folge der Realisierung der Planung keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut.

Die Öffnung der Stellau, festgesetzt als Fläche für die Wasserwirtschaft, führt zu positiven Auswirkungen auf das Lokalklima. Die Wasserfläche wirkt sich regulierend auf die Temperaturverhältnisse aus und trägt insbesondere zur Kühlung von Sommerhitze bei. Durch die Anbindung an den Gewässerverlauf der Stellau wird eine gute Durchlüftungsbahn erzeugt. Im Vergleich zum geltenden Planrecht mit dem ehemaligen Wasserbecken bzw. dem Ist-Zustand mit einem entstandenen Teich sind die Entlastungseffekte jedoch von untergeordneter Bedeutung. Dennoch leistet die Vernetzung des Stellau-Grünzuges einen zentralen Beitrag zu einer klimagerechten Stadtentwicklung und zur Minderung der Klimawandelfolgen.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO₂). Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO₂ ist maßgeblich davon abhängig, welche Arten der Energie- und Wärmeerzeugung verwendet werden.

Entsprechend den bundesweiten Ausbauzielen für erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) sowie den Zielen zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei, die durch den Verkehr bedingten THG-Emissionen weiter zu

reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten.

Insgesamt ergeben sich bei Umsetzung der Planung begrenzte negative Auswirkungen bzw. Belastungseffekte für das Lokalklima im südlichen Teil des Plangebiets, die aufgrund der Entlastungseffekte im nördlichen Teil als nicht erheblich bewertet werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen einer öffentlichen Grünfläche (Parkanlage/Spielfläche), einer Fläche für die Wasserwirtschaft zur Öffnung der Stellau sowie der Maßnahmenfläche am Rand der geplanten Bebauung im Übergang zum großräumigen klimatischen Ausgleichsraum des Stellau-Tales sind wesentliche Maßnahmen zur Vermeidung von lokalklimatischen Belastungseffekten im geplanten Wohngebiet. Mit diesen Frei- und Wasserflächen werden klimaaktive Grünzonen erhalten und entwickelt, die ein günstiges Mikroklima für das neue Quartier bewirken.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind der Erhalt von fünf Einzelbäumen sowie der randlichen Gehölzstreifen auf der Süd- und Ostseite weitere Vermeidungsmaßnahmen, die den Fortbestand der vorhandenen Bäume / Gehölze als wertvolles klimatisch aktives Grünvolumen sichern.

Negative Auswirkungen auf das Kleinklima werden durch eine Begrünungsfestsetzung für eine Dachbegrünung für die als Flachdächer herzustellenden Gebäudedächer im allgemeinen Wohngebiet gemindert (vgl. § 2 Nummer 9).

Auch die Festsetzung zur Fassadenbegrünung vermindert Aufheizungseffekte (vgl. § 2 Nummer 24).

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Mindestbegrünung durch Baumpflanzungen, bezogen auf die nicht überbaute Grundstücksfläche festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 14).

Mit der getroffenen Festsetzung zur Herstellung von Geh- und Radwegen, Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau wird der Vollversiegelungsanteil reduziert und die Aufheizung befestigter Flächen gemindert (vgl. § 2 Nummer 18).

Die Festsetzung zur Neuschaffung eines Gewässers ist ein weiterer Baustein zum Erhalt der Verdunstungskühle von Freiflächen.

Die Maßnahmen leisten insgesamt einen positiven Beitrag für das Lokalklima durch eine verminderte Aufheizung, Milderung von Temperaturextremen, Verdunstungskühlung, Luftanfeuchtung sowie Staubminderung. Die Maßnahmen führen zu einer Kühlung des Mikroklimas im neuen Wohnquartier und tragen zur Hitzevorsorge bei. Gleichzeitig werden klimatische Extremsituationen mit negativen Auswirkungen auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse als Wechselwirkung für das Schutzgut Mensch gemindert.

4.2.4 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Gemäß § 1a Absatz 2 BauGB sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Innenentwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung genutzt werden. Das Plangebiet ist rund 3,08 ha groß und stellt nach geltendem Planrecht im Wesentlichen eine Grünfläche mit der Nutzung ‚Badeplatz‘ bzw. ‚Badeanstalt‘ dar. Auf rund 0,59 ha Fläche bestehen im Bereich des ehemaligen Freibades bauliche Nutzungen mit versiegelten Flächen. Den überwiegenden Teil des Plangebietes stellen Freiflächen mit Baumbestand dar.

Nach den Maßstäben des § 1a Absatz 2 BauGB hat das Plangebiet somit eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Fläche.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Neuentwicklung des Wohnquartiers im Wohngebiet wird ein Teil der Grünfläche in einer Größe von rund 1,96 ha als Flächenressource in Anspruch genommen. Im Bereich der geplanten Parkanlagen, der Fläche für die Wasserwirtschaft und der Maßnahmenfläche verbleiben dagegen rund 1,12 ha für Flächennutzungen ohne Bebauung und Flächenversiegelung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Eine Nutzung der Flächenressource kann aufgrund der Inanspruchnahme von Flächen für den Wohnungsbau nicht vermieden werden. Der Eingriff einer erstmaligen Inanspruchnahme von rd. 1,96 ha Fläche stellt sich zwar als erheblich dar, angesichts der Sicherung der verbleibenden Flächen im Plangebiet und des Übergangs in einen großen Bestand an landwirtschaftlichen Nutzflächen im Bezirk Wandsbek ist dies jedoch als vertretbar einzustufen.

Eine Verringerung des Eingriffs erfolgt durch die Wahl des Standorts im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungsbereich mit bereits bebauten Grundstücken, sodass einer weiteren Zerschneidung von Flächen entgegengewirkt wird.

Ein flächiger Ausgleich in Hinblick auf das Schutzgut Fläche ist in einer wachsenden Stadt wie Hamburg schwierig, da hierfür an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen aus der Nutzung genommen werden müssten. In Hamburg liegt noch kein Bewertungsmaßstab für das Schutzgut Fläche vor. Es ist daher kein direkter Ausgleich für in Anspruch genommene Flächen zu leisten, da weder bundesgesetzlich noch ein in Hamburg festgelegter Maßstab hierfür eingeführt worden ist.

Es erfolgt im Plangebiet ein Ausgleich von Eingriffen in eng mit dem Schutzgut Fläche verzahnten Bereichen. Insbesondere werden Versiegelungen mit Hilfe von Begrünungsverpflichtungen und Festsetzungen von überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet sowie in den festgesetzten Grünflächen und einer Maßnahmenfläche gemindert und ausgeglichen.

4.2.5 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Der geologische Aufbau des Plangebietes ist natürlicherweise durch Abschlammungen der Stellau gekennzeichnet, die im südlichen Randbereich in sandige Fluss- und Verschwemmungsablagerungen und im nördlichen Randbereich in schluffiges Grundmoränenmaterial übergehen. Es sind Pseudogleye und Braunerden sowie Anmoorgleye und Podsole in Senken verbreitet.

Zur Beurteilung des anstehenden Baugrundes sind im Vorhabengebiet insgesamt 14 Bohrsondierungen mit Endteufen von maximal 10 m durchgeführt worden. Demnach ist eine einheitliche Bodenschichtung aus Mutterboden, Auffüllungen / humoser Oberboden, Sand, bereichsweise Schluff und Geschiebemergel vorhanden. Die Auffüllungsböden haben eine Mächtigkeit von 9,9 bis 3,2 m, im Mittel etwa 2 m. Vereinzelt weisen die Auffüllungen anthropogene Beimengungen in Form von Ziegel- und Bauwerksresten auf. Die Unterkante der feinsandigen bis kiesigen Mittelsande wurde in Tiefen zwischen 3,1 m und 6,3 m unter Geländeoberkante eingemessen. Die Sande werden überwiegend von Geschiebeböden unterlagert, die als Geschiebemergel, lokal auch als geringmächtiger Geschiebelehm anstehen. In zwei Bohrsondierungen wurden abweichend hierzu feinsandige Schluffe angetroffen.

Das Gelände liegt auf Höhen um +27,3 m üNN (Normalhöhennull) im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens und steigt in Richtung der Pangebietsgrenzen leicht auf Höhen von etwa +29,2 m üNN im Norden, +29,9 m üNN im Osten, +29,7 m üNN im Süden und +29,5 m üNN im Westen an.

Nach dem Fachplan Schutzwürdige Böden haben die Böden im Norden, Osten und Südosten des Plangebiets eine Bedeutung als Archiv der Naturgeschichte. Die Bewertung der Archivfunktion anhand einer 5-stufigen Skala von sehr hoch bis gering ordnet die Böden der zweituntersten Wertstufe zu. Die Böden zeigen im Untergrund zwar noch die gebietstypischen Substrat- und Bodengenesen, sind jedoch durch die Bodennutzungen als ehemalige Freibadfläche belastet. In der Moorkartierung Hamburg wurde punktuell an einer Stelle sehr kleinflächig Torf im Untergrund erfasst. Der nördliche Plangebietsteil mit dem verrohrten Gewässerverlauf wird insgesamt als Bodenaufschüttungsfläche in der Moorkartierung geführt.

In Bezug auf den Parameter Bodenversiegelung - Übernahme ökologischer Bodenfunktionen ist das Plangebiet anhand der Versiegelungskarte Hamburg durch einen Versiegelungsanteil von 20 bis 40 % gekennzeichnet. Zwischenzeitlich sind die Schwimmbecken abgerissen worden, so dass der Versiegelungsanteil geringer ausfällt. Die Straßenverkehrsfläche Wiesenredder wird mit einem Versiegelungsanteil von 80 bis 100 % bewertet.

Das natürliche Verdunstungspotential der Böden, das für die Kühlleistung an Sommertagen relevant ist, ist im Plangebiet aufgrund anstehender grundwasserbeeinflusster Böden überwiegend hoch. Im nordöstlichen, südöstlichen und südlichen Randbereich des Plangebietes zeigen die Böden dagegen eine niedrige Kühlleistung wegen ihrer geringer Wasserspeicherfähigkeit. Ein kleinflächiger Bereich im Südwesten wird den Böden mit einer mittleren Kühlleistung aufgrund hoher Wasserspeicherfähigkeit sowie möglicher

Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen zugeordnet. Die Bedeutung der Böden für den Klimaschutz ist somit überwiegend hoch.

Die ehemaligen Grünflächen im Plangebiet haben aufgrund der weitgehend unversiegelten Fläche eine hohe Bedeutung für die Erfüllung der ökologischen Bodenfunktionen, während die bereits bebauten Teile überwiegend anthropogen überformte und versiegelte Böden mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Boden sind.

Für das Plangebiet sind keine Altlasten, altlastverdächtige Flächen, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen registriert.

Im Rahmen der Baugrunduntersuchungen ist eine umwelttechnische Bewertung des anstehenden Bodens durchgeführt worden. Die Beurteilung der stofflichen Verwertung von bei Bauvorhaben anfallendem Bodenaushub erfolgt auf der Grundlage der Festlegungen der „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen, Technische Regeln“ (TR) der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Teil I „Allgemeiner Teil“ (Stand 06.11.2003) sowie Teil II.1.2 „Bodenmaterial“ (TR-Boden, Stand 05.11.2004). Aus den entnommenen Einzelproben der abgeteufte Sondierbohrungen sind acht Bodenmischproben zusammengestellt und näher untersucht worden. Die oberflächennah anstehenden, humosen Auffüllungen weisen demnach ursächlich durch die vorangegangenen Nutzungen geringe Verunreinigungen an Schadstoffen auf. Maßgebend für Festlegung der Zuordnung ist der PAK- (polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe) sowie der TOC- (organische Kohlenstoffe) Gehalt; untergeordnet wurden Schwermetallgehalte nachgewiesen. Unter Berücksichtigung der vorangegangenen Nutzung liegen die nachgewiesenen Schadstoffgehalte in „üblichen“ Größenordnungen. Die Auffüllungsböden können einer fachgerechten Verwertung zugeführt werden. Die unterlagernden aufgefüllten Sande zeigen keinerlei Auffälligkeiten, ebenso besteht für einen Teil der gewachsenen Böden eine Schadstofffreiheit. Der für die Einstufung des gewachsenen Bodens bei einer Mischprobe als Z 1 (Z 0) maßgebende TOC-Gehalt resultiert in der Regel aus Wurzelresten oder lokal humosen Einlagerungen. Anthropogene Belastungen, die eine Entsorgung der Böden nach der Deponieverordnung bedingen, wurden in keiner der Mischproben festgestellt. Der untersuchte Boden wird somit als wenig belastet eingestuft.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Für die Erschließung des Baugebietes sind umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Im allgemeinen Wohngebiet wird eine Aufhöhung von ca. 3 m erforderlich, die sich aus der Anschlusshöhe des Regenwasserkanals in der Erschließungsstraße an den Bestandskanal im Wiesenredder ergibt. Die Aufhöhung wird durch eine modellierte Böschung eingefangen, die sich im Nordwesten bis in die angrenzende Parkanlage hinein erstreckt. Für die Errichtung der Tiefgaragen, die in Teilen innerhalb des Aufhöhungskörpers und in Teilen unterhalb des anstehenden Geländes liegen, werden Bodenabgrabungen erforderlich. Innerhalb der angrenzenden geplanten Parkanlage/Spielfläche sowie der Maßnahmenfläche im Norden des Plangebietes verbleibt das Gelände weitgehend auf dem vorhandenen Höhenniveau. Der Ausbau der Verrohrung DN 1200 der Stellau führt innerhalb der zukünftigen Parkanlage/Spielfläche jedoch auch zu Bodenarbeiten. Weitere Bodenabgrabungen bis zu

einer Tiefe von etwa 1,5 bis 3,3 m und Bodenaufschüttungen bedingt die Öffnung der Stellau innerhalb der geplanten Fläche für die Wasserwirtschaft.

Die Neuplanung des Wohngebiets mit der Planstraße führt insgesamt zu einer wesentlichen Zunahme des Versiegelungsanteils in Teilen des Plangebietes. Im Vergleich zum bestehenden Planrecht und zum Ist-Zustand findet eine Neuversiegelung statt. Im allgemeinen Wohngebiet mit einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 und einer zulässigen Überschreitung für Tiefgaragen, Abstell- und Technikräume sowie Nebenanlagen im Untergeschoss als auch oberirdische Nebenanlagen wie Fußwege, Fahrradabstellplätze um bis zu 50 % beträgt der Versiegelungsanteil auf Teilflächen zukünftig maximal 75 %. Insgesamt ergibt sich eine Neuversiegelung durch Bebauung und Erschließung in einer Größe von rd. 1,22 ha. Die Überbauung der Böden im Wohngebiet führt zu einem Verlust von Böden mit einer hohen Kühlleistung in den Sommermonaten und einer weitergehenden anthropogenen Überformung der schutzwürdigen Böden mit der Teilfunktion „Archiv der Naturgeschichte“.

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünflächen, in der Fläche für die Wasserwirtschaft sowie in der Maßnahmenfläche M1 im Norden werden offene und aktive Bodenzonen zur Übernahme ökologischer Bodenfunktionen erhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielfläche“ werden u.a. teilversiegelte Wegeflächen, Spielbereiche etc. angelegt sowie kleinflächige Versiegelungen für Spielgeräte, Bänke und sonstige Infrastrukturen entstehen.

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ergeben sich Versiegelungen in geringem Umfang für technische Bauwerke u.a. im Bereich des Sandfangs, einzubauender Sohlschwellen sowie des Einlaufbauwerks zur Verlängerung des Durchlasses am Wiesenredder. Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 wird eine Zufahrt vom Wiesenredder zum Sandfang und im Bereich des Sandfangs eine Geräteaufstellfläche eingerichtet, um erforderliche wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen durchführen zu können. Mit der geplanten Wegeführung zwischen Parkanlage/Spielfläche und dem gewässerbegleitenden Stellau-Grünzug außerhalb des Plangebietsbereiches entsteht ein Brückenbauwerk in der Vorzugsvariante mit versiegelten Fundamentbereichen sowie eine versiegelte Wegeanschlussfläche innerhalb der „Parkanlage/Spielfläche“.

Für die klimatischen Bodenfunktionen und die Archivfunktion ergeben sich in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage/Spielfläche) und der Maßnahmenfläche M1 durch die zukünftigen Bodennutzungen keine wesentlichen Veränderungen. Die Bodenarbeiten zur Öffnung der Stellau innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft führen zu Veränderungen in der natürlichen Horizontierung der Archivböden, die den dokumentarischen Wert weiter einschränken.

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan wurde eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, die im Ergebnis einen Überschuss für das Schutzgut Boden im Plangebiet ermittelt. Die positiven Bilanzwerte resultieren im Wesentlichen aus der extensiven Bodennutzung in der Maßnahmenfläche M1.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen, und der Maßnahmenfläche M1 im nördlichen Teil des Plangebiets sind wesentliche Vermeidungsmaßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung natürlicher Böden. Weiterhin bleiben die gewachsenen Böden im Bereich der festgesetzten Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden und Osten des allgemeinen Wohngebiets bestehen.

Mit der Festsetzung einer Mindestbegrünung für Bäume einschließlich offener Vegetationsflächen wird ein gewisser Anteil vegetationsbestandener Bodenflächen im allgemeinen Wohngebiet entwickelt (vgl. § 2 Nummer 17).

Die Begrünung nicht überbauter Flächen von Tiefgaragen, abgesehen von Wegen, Fahrradabstellflächen, Müllstandorten, Spielflächen, Terrassen und Flächen für technische Anlagen, mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau führt zur Schaffung von neuen Bodenentwicklungsflächen (vgl. § 2 Nummer 11). Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist der Substrataufbau auf mindestens 12 m² in einer Stärke von mindestens 100 cm herzustellen. Diese Bodenentwicklungsflächen tragen in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Klima und Wasser auch zu günstigen mikroklimatischen Verhältnissen und Flächen für den Wasserrückhalt bei.

Die festgesetzte Dachbegrünung für Gebäudedächer im allgemeinen Wohngebiet bewirkt eine geringfügige Minderung für die Bodenversiegelung der neu zu errichtenden Baukörper (vgl. § 2 Nummer 9). Mit der Herstellung eines mindestens 12 cm starken Substrataufbaus für die Dachflächen kann in untergeordnetem Maße teilweise eine Bodenfunktion wie Lebensraum für Organismen, Rückhalteraum für Niederschlagswasser neu geschaffen werden.

Der wasser- und luftdurchlässige Aufbau von Geh- und Radwegen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf den privaten Grundstücksflächen sichert die teilweise Übernahme von ökologischen Bodenfunktionen auch bei befestigten Flächen (vgl. § 2 Nummer 18).

Mit der Anlage von gärtnerisch gestalteten Flächen und Begrünungsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet sowie der Ausweisung der Maßnahmenfläche M1 im Plangebiet kann das ermittelte Defizit vollständig ausgeglichen werden, so dass keine externe Ausgleichsfläche erforderlich wird (vgl. § 2 Nummer 20, 21). Mit der geplanten extensiven Bewirtschaftung auf einer vormals intensiv für eine Freizeitnutzung gewidmeten Fläche sowie der natürlichen Bodenentwicklung im Bereich der renaturierten Stellau und Anpflanzungsmaßnahmen wird auch der Bodenhaushalt verbessert. Unter Berücksichtigung dieser Ausgleichsmaßnahmen verbleiben keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Boden.

Im Hinblick auf einen vorsorgenden Bodenschutz sind bei der Wiederverwendung und Entsorgung des Aushubmaterials die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu berücksichtigen. Das im Plangebiet anfallende Bodenmaterial mit eher geringen Belastungen kann wieder verwendet werden, sowie die Belange des vorsorgenden Grundwasserschutzes bei einem offenen Einbau berücksichtigt werden. In Bezug auf die Verwertung der Oberböden ist § 12 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716) zu beachten.

Aufgrund der Schutzwürdigkeit und Verdichtungsempfindlichkeit der vorhandenen Böden sind Maßnahmen zum Bodenschutz in einem Bodenschutzkonzept zu dokumentieren, welches im Genehmigungsverfahren erstellt werden soll. Beispielweise ist der bestehende Oberboden vor der Aufhöhung abzuschleppen und einer geeigneten Wiederverwertung zuzuführen. Eventueller Aushub von Torfen ist klimaneutral wieder einzubauen und für Aufhöhungen ist – zumindest im Bereich der zukünftigen Freiflächen – die BBodSchV § 6-8 anzuwenden.

4.2.6 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet sind keine offenen Fließgewässer vorhanden. Die beidseitig des Plangebiets verlaufende Stellau ist innerhalb des Plangeltungsbereichs auf einer Länge von rd. 140 m verrohrt.

Im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens, das zurück gebaut wurde, hat sich ein Teich gebildet. Ein weiteres kleines befestigtes Wasserbecken ist durch den Rückbau einer technischen Anlage nordwestlich davon im Plangebiet entstanden.

Nach der Versickerungspotenzialkarte besteht im Plangebiet überwiegend eine unwahrscheinliche Versickerung mit versickerungsfähigen Tiefen von 0 bis 1 m. Im westlichen und südlichen Randbereich ist eine eingeschränkte Versickerung mit Versickerungstiefen von 1 bis 2 m möglich. Lediglich im südöstlichen Randbereich ist eine Versickerung mit Tiefen von 2 bis 5 m möglich.

Im Wiesenredder verlaufen öffentliche Regenwassersiele. Für die Entwässerung ist eine Einleitmengenbeschränkung von insgesamt maximal 2 l/s x ha für das gesamte Plangebiet sowohl für die Einleitung in den bestehenden Kanal im Wiesenredder als auch bei einer direkten Einleitung in die Stellau zu beachten.

Gemäß der Starkregenhinweiskarte Hamburg sind die Fließwege des oberflächennahen Abflusses von Niederschlagswasser von Norden und Süden in Richtung des verrohrten Gewässerverlaufs der Stellau ausgerichtet.

Die minimalen Grundwasserflurabstände liegen gemäß der Flurabstandskarte für das hydrogeologische Jahr 2018 im östlichen Bereich des Plangebiets bei 7 bis 10 m und fallen zum zentralen Bereich auf 10 bis 15 m ab. Im westlichen Bereich sind die Grundwasserstände niedriger mit 2 bis 3 m sowie 5 bis 7 m unter Geländeoberkante am nordwestlichen und südwestlichen Rand.

Im Rahmen der durchgeführten Baugrunderkundung in 2017 wurde in sämtlichen Baugrundaufschlüssen Wasser eingemessen. Die Wasserstände variieren zwischen 1,4 bis 3,8 m unter Geländeoberkante. Die niedrigsten Wasserstände befinden sich im zentralen und nördlichen Bereich des Plangebiets, die höchsten Wasserstände im südlichen Bereich. Bei den angebohrten Wasserständen handelt es sich um den zusammenhängenden Spiegel des obersten Grundwasserstockwerkes, der frei innerhalb der gewachsenen Sande ansteht. Die Grundwasserfließrichtung ist nach Westen gerichtet. Im Plangebiet ist zudem davon auszugehen, dass der Grundwasserspiegel in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen von Stau- und Sickerwässern überlagert wird.

Die Karte zur Grundwasserneubildung Hamburg stellt die mittlere Grundwasserneubildungsrate für die Jahre 1991 bis 2019 auf einer 8-stufigen Skala von sehr gering mit $> 50 - 100 \text{ mm/a}$ bis sehr hoch mit $> 600 \text{ mm/a}$ dar. Im Plangebiet besteht demnach eine mittlere Grundwasserneubildungsrate von 268 mm/a . Der nordwestliche Randbereich weist dagegen geringe Grundwasserneubildungsraten von 128 mm/a auf.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im allgemeinen Wohngebiet führt der erhöhte Versiegelungsanteil gegenüber dem geltenden Planrecht zu einem verstärkten Oberflächenwasserabfluss und einer verminderten Grundwasserneubildungsrate.

Im Vergleich zum Ist-Zustand wird der Teich, der sich im Bereich des ehemaligen Wasserbeckens entwickelt hat, überbaut und aufgefüllt.

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen und der Maßnahmenfläche M1 ergeben sich gegenüber dem geltenden Planrecht keine wesentlichen Veränderungen für den Wasserhaushalt.

In der Fläche für die Wasserwirtschaft wird die Stellau auf einer Länge von rd. 160 m wieder geöffnet und gemäß den Zielen der WRRL die Durchgängigkeit des Gewässers wieder hergestellt. Die Planung sieht einen naturnahen, mäandrierenden Gewässerabschnitt mit Böschungsneigungen in etwa von $1:3$ und einem Niedrigwassergerinne in einem rund 10 m breiten Korridor vor. Im Bereich des Sandfangs soll die Fläche für die Wasserwirtschaft bis auf ca. 24 m aufgeweitet werden. Naturnahe Strukturelemente sind u. a. Ufergehölzanpflanzungen auf einer Mittelwasserberme, Kiestrecken sowie der abschnittsweise Einbau von Totholz. Im südwestlichen Uferbereich soll im Übergang zur Parkanlage/Spielfläche eine Gewässererlebnisstelle vorgesehen werden. Im Osten soll mit einem Brückenbauwerk eine Anbindung an den vorhandenen Weg nördlich der offen verlaufenden Stellau außerhalb des Plangeltungsbereichs hergestellt werden.

Das Entwässerungskonzept für die öffentlichen Flächen im allgemeinen Wohngebiet sieht eine Straßenentwässerungsanlage in Form von Rigolen vor. Zur Reduzierung des Größenbedarfs bei einer zentralen Rigolenrückhalteeinrichtung werden die öffentlichen Verkehrsflächen über die Anordnung eines Hochpunktes in zwei separate Regenentwässerungssysteme geteilt. Von den Rigolen wird das gesammelte Niederschlagswasser innerhalb des Wohngebiets in geschlossenen unterirdischen Regenwasserführungen sowie innerhalb der öffentlichen Grünflächen auch in offenen oberirdischen Regenwasserführungen nach Norden Richtung Stellau geführt, über die der gedrosselte Anschluss unter Berücksichtigung der Einleitmengenbegrenzung von 2 l/s*ha gewährleistet wird. Das Oberflächenwasser im Wohngebiet nördlich der Planstraße wird über die öffentliche Grünfläche (Parkanlage/Spielfläche) in die Stellau abgeleitet. Für die Bebauung südlich der Planstraße wird ein neuer Regenwasseranschluss hergestellt, der parallel zur südlichen Plangebietsgrenze innerhalb der privaten Grünflächen zum Regenwassersiel im Wiesenredder geführt wird.

Mit Umsetzung des Entwässerungskonzeptes ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut.

In der Fläche für die Wasserwirtschaft entstehen positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Mit der Renaturierung und der nördlichen angrenzenden Maßnahmenfläche M1 wird ein wesentlicher Beitrag zur Verbesserung des ökologischen Zustands des Gewässers geleistet. Aufgrund der Strahlwirkung in Bezug auf die Gewässerdurchgängigkeit werden damit auch Teile des Stellau-Gewässerzugs außerhalb des Plangebiets positiv beeinflusst. Die konkrete Ausgestaltung des Gewässerprofils mit strukturellen Maßnahmen zur Förderung vielfältiger gewässerökologischer Funktionen ist Gegenstand der nachgelagerten wassertechnischen Genehmigungsplanung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Mit dem geplanten Oberflächenentwässerungskonzept wird ein nachhaltiges Regenwassermanagement betrieben und das Quartier an die Klimafolgen angepasst. In der Fläche für die Wasserwirtschaft entsteht durch die Öffnung der Stellau - ohne den Sandfang - ein Retentionsraum, der für das 30-jährliche Regenereignis eine ausreichend dimensionierte offene Rückhalteeinrichtung für das Oberflächenwasser aus den umliegenden Flächen darstellt. Gleichzeitig findet in Wechselwirkung zum Schutzgut Klima eine Verbesserung des Mikroklimas durch Verdunstungskühle statt.

Die Festsetzungen der öffentlichen Grünflächen und der Maßnahmenfläche sind wesentliche Vermeidungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung im Plangebiet. Es werden aktive Bodenzonen für die Versickerung von Niederschlagswasser erhalten und entwickelt (vgl. § 2 Nummer 19, 20). Gleiches gilt für die festgesetzten Flächen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Süden und Osten des allgemeinen Wohngebietes (vgl. § 2 Nummer 14).

Weitere kleinteilige Vegetationsflächen mit einer Funktion für den örtlichen Wasserhaushalt werden durch die Begrünungsfestsetzung zum Anpflanzen von Bäumen geschaffen (vgl. § 2 Nummer 15).

Mit der festgesetzten Dachbegrünung für die Gebäudedächer im Wohngebiet mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau wird ein Beitrag zur Reduzierung des Oberflächenwasserabflusses und zur Rückhaltung des Niederschlagswassers geleistet (vgl. § 2 Nummer 9). Ebenso bilden die nicht überbauten und befestigten Tiefgaragendecken, die mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau dauerhaft zu begrünen sind, weitere Rückhalte- und Verdunstungsflächen für das örtliche Wasserregime (vgl. § 2 Nummer 11).

Mittels der festgesetzten offenen bzw. verdunstungsoffenen Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswasser wird ein nachhaltiger Umgang mit dem Regenwasser und die Grundwasserneubildung gefördert. (vgl. § 2 Nummer 12).

Die Festsetzung Geh- und Radwege, Feuerwehruzufahrten und -aufstellflächen auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, steigert die Verdunstungseffekte für das Niederschlagswasser und schafft ein günstiges Lokalklima im Quartier (vgl. § 2 Nummer 18).

Zum Schutz des örtlichen Wasserhaushaltes sowie zum Grundwasserschutz wird festgesetzt, dass bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des ve-

getationsverfügbaren Stau- und Schichtenwasserspiegels führen, unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 19). In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Pflanzen steht der Vegetation mehr Wasser zur Verfügung, so dass die Resilienz der Pflanzen im Hinblick auf die Klimaanpassung gesteigert wird.

Die Maßnahmen tragen insgesamt zum Erhalt des örtlichen Wasserhaushaltes bei, so dass keine Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Wasser erforderlich werden.

Da es sich beim vorhandenen Teich um ein nach §30 BNatSchG geschütztes Biotop handelt, wird dessen Verlust durch Neuanlage eines gleichwertigen Gewässers in Art und Umfang außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 1151 der Gemarkung Alt Rahlstedt kompensiert (vgl. § 2 Nummer 22).

4.2.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Zur Erfassung der Biotope sind in 2023 Kartierungen durchgeführt worden.

Biotope / Pflanzen

Das Plangebiet ist durch Biotoptypen der ehemaligen Freibadnutzung gekennzeichnet. Im Süden sind noch das ehemalige Kassenhäuschen mit Umkleiden und Hausmeisterwohnung als bauliche Anlagen vorhanden. Der überwiegende Teil des Plangebietes wird von Rasen eingenommen, der mit dem Brachfallen durch die Aufgabe der Freibadnutzung zwischenzeitlich Übergänge zum Biotoptyp artenarmer, gemähter Grünländer zeigt. In Teilbereichen findet die natürliche Eigenentwicklung auf noch teilbefestigten Flächen und auf bereits rückgebauten Betriebsflächen statt, sodass sich halbruderale Gras- und Staudenfluren und Ruderalfluren trockener Standorte entwickelt haben. Die halbruderalen Gras- und Staudenfluren weisen ein Artenspektrum häufiger Allerweltsarten auf. In Teilen kommt die Goldrute auf, in Teilen sind Reinbestände aus der Neophytenart Japanischer Staudenknöterich ausgebildet. Die Ruderalfluren trockener Standorte sind sehr artenreich. Neben typischen Ruderalarten kommen auch einige Trockenrasenarten und die nach der Roten Liste Hamburg gefährdeten Arten Strand-Roggen und Gewöhnlicher Natternkopf vor. Stellenweise hat bereits eine Verbuschung eingesetzt. Auf dem Areal des ehemaligen Beachvolleyballfeldes wächst ein artenarmer Trockenrasen. Neben den Kennarten wie Rot-Straußgras, Schaf-Schwingel und Gemeines Ferkelkraut sind auch die nach der Roten Liste Hamburg gefährdete Sand-Segge und das stark gefährdete Borstgras vertreten.

Im Bereich des in Teilen abgebrochenen Schwimmbeckens ist ein Teich entstanden. Das Gewässer ist insgesamt sehr flach. Gewässersohle und Böschungen bestehen aus nährstoffarmem Bauschutt. Das Wasser ist klar und sehr stark von Grünalgen bewachsen. Die abwechslungsreiche Ufervegetation setzt sich aus Jungaufwuchs von Erle und Birke sowie Binsen, Wald-Simse, Flutrasen und feuchten Hochstauden wie z. B. Sumpf-Hornklee oder Gemeiner Blutweiderich zusammen.

Im gesamten Plangebiet finden sich Schnitt- und Zierstrauchhecken sowie Gehölzpflanzungen aus vorwiegend nicht heimischen Arten, die als siedlungsgeprägte Biotope Teil der Begrünung des ehemaligen Freibades waren. Durch ausbleibende Pflege wachsen in diesen Gehölzen

zunehmend heimische Gehölzarten auf. Weiterhin wird das ehemalige Freibadgelände durch einen umfangreichen Baumbestand aus Einzelbäumen und Baumgruppen geprägt. An den Plangebietsrändern befinden sich flächenhafte Baum- und Gehölzbestände, die als weitgehend linienhafte Gehölzstrukturen dem Biotoptyp der Strauch- und Baumhecken zugeordnet werden. Die Hecken setzen sich heimischen Laubgehölzen zusammen. In der Hecke im Nordosten sind u. a. ältere Stiel-Eichen und Linden vorhanden, während in der Hecke auf der Ost- und Südseite vermehrt Birken und junger Spitz-Ahorn aufwachsen. In der Strauchschicht stehen Hasel, Eingriffeliger Weißdorn und Roter Hartriegel. In lückenhaften Heckenabschnitten sind Ruderalfluren entwickelt.

Bäume

Der Baumbestand wurde in 2014 und 2019 sowie auf Grundlage einer Vermessung im Teilgebiet der geplanten Wohnbebauung in 2022 baumgutachterlich erfasst. Es wurden rund 125 Bäume einschließlich der Straßenbäume im Wiesenredder kartiert und die Erhaltungswürdigkeit beurteilt. Auf dem Freibadgelände stehen rund 55 Bäume überwiegend der Art Birke mit Kronendurchmessern bis zu 14 m. Weiterhin sind Nadelbäume, Spitz- und Feldahorn, Stiel-Eiche, Rosskastanie, Traubenkirsche, Mehlbeere und Weide verbreitet. In den umlaufenden Strauch- und Baumhecken sind weitere 40 Bäume aufgenommen worden. Im Baumgutachten wird ausgeführt, dass ein Großteil der Baumart Birke als vitalitätsgeschwächt, bzw. sogar abgängig zu beurteilen ist. Aus Verkehrssicherheitsgründen sind bereits acht Bäume gefällt worden.

Straßenbäume

In der Straßenverkehrsfläche Wiesenredder befindet sich eine Baumreihe, die sich überwiegend aus alten Linden zusammensetzt, die bis zu 18 m Kronendurchmesser erreichen. In der Straßenbaumreihe aus rd. 30 Einzelbäumen auf Höhe des Plangebiets sind weiterhin einzelne Hainbuchen, Birken, eine Rotbuche und eine Säulen-Eiche vorkommend. In Teilen steht auf dem Gelände des ehemaligen Freibads entlang der Flurstücksgrenze zum Wiesenredder eine weitere Baumreihe, sodass sich die Wirkung einer doppelten Baumreihe ergibt. Mit den Bäumen auf der gegenüberliegenden Straßenseite außerhalb des Plangeltungsbereichs besteht insgesamt eine prägende Allee.

Gesetzlich geschützte Biotope

Ein Teilabschnitt der Baum-Strauchhecke im Nordosten des Plangebiets zählt als Knick zu den gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i. V. mit § 14 HmbBNatSchAG. Weitere geschützte Biotope sind der Teich im ehemaligen Schwimmbecken aufgrund seiner faunistischen Bedeutung sowie der sonstige Trocken- und Halbtrockenrasen im Nordwesten.

Tiere

Zur Erfassung der Tierwelt sind Bestandserfassungen von Brutvögeln, Amphibien sowie Fledermäusen aus 2022 und für den Mäusebussard aus 2024 vorliegend. Für die weiteren Tierartengruppen wurde eine Potenzialabschätzung vorgenommen.

Im Plangebiet sind 17 Brutvogelarten und acht Nahrungsgäste aus der Gruppe der Arten der Siedlungslandschaft bzw. der Gehölzbrüter und Wälder sowie von Arten mit großen Revieren erfasst worden. Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten

besonders geschützt. Die Arten mit großen Revieren besitzen ihre Kernreviere in der Umgebung und nutzen dabei auch die Gehölzstreifen an den Rändern des Plangebietes. Neben allgemein verbreiteten Arten ist der Gelbspötter als Art der Vorwarnliste Hamburg mit einem Revier vertreten und siedelte im Gehölzsaum im Norden des Plangebiets. Unter den Nahrungsgästen sind sowohl die nach der Roten Liste Hamburg gefährdeten Arten Star und Waldohreule als auch der streng geschützte Grünspecht verbreitet. Der Star suchte häufig die Graslandflächen im Plangebiet als Nahrungsfläche auf. Die Waldohreule wurde im Zuge der nächtlichen Begehungen einmal als jagend in den Grasflächen beobachtet. Ein weiterer Nahrungsgast ist der Mäusebussard. In den offenen Graslandflächen der ehemaligen Freibadnutzung wurde im Jahr 2024 nur der Mäusebussard als brütende Vogelart festgestellt. Die Gewässer weisen keine Wasservogelbruten auf.

Aus der Gruppe der Fledermäuse wurden mit Zwergfledermaus, den gefährdeten Arten Großer Abendsegler und Breitflügelfledermaus sowie Rauhaufledermaus und Wasserfledermaus als Arten der Vorwarnliste fünf Fledermausarten beobachtet. Fledermäuse zählen zu den streng geschützten Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie. Die Zwergfledermaus wurde regelmäßig festgestellt und ist die Art mit den häufigsten Aktivitätsdichten. Vom Großen Abendsegler konnten regelmäßige Überflüge im gesamten Gebiet, von der Rauhaufledermaus wenige Überflüge beobachtet werden. Breitflügelfledermaus und Wasserfledermaus wurden vereinzelt im Untersuchungsgebiet angetroffen. Die erfassten Ortungen der Fledermäuse zeigen einen Schwerpunkt im Bereich der Gehölzränder, die zur Jagd aufgesucht werden. Flugstraßen wurden nicht verstärkt beobachtet. Im Rahmen der Untersuchungen in 2022 wurden keine Hinweise auf bestehende Quartiere von Fledermäusen festgestellt.

Im Rahmen der durchgeführten Geländebegehungen sind im Plangebiet die beiden Amphibienarten Grasfrosch und Erdkröte festgestellt worden. Im Bereich des ehemaligen Schwimmbeckens wurden laichende Grasfrösche mit rund 20 Ballen nachgewiesen. Weiterhin ist ein kleines Wasserbecken, das aus dem Abbruch eines Technikgebäudes hervorgegangen ist, Laichplatz für Grasfrösche. Es wurden 5 Laichballen festgestellt. Von der Erdkröte wurden in den Grasflächen im Verlaufe der nächtlichen Begehungen einzelne Exemplare gesichtet. Die Individuen gehören vermutlich zu einer Population, die sich in Gewässern außerhalb des Untersuchungsgebietes fortpflanzt und das Plangebiet als Teil ihres Landlebensraumes nutzt. Alle Amphibienarten sind nach Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Keine der vorkommenden Arten ist im Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführt. Der Grasfrosch ist nach der Roten Liste Hamburg gefährdet, die Erdkröte eine Art der Vorwarnliste. Mit vorgefundenen Laichballen und Adulten besteht ein Reproduktionsnachweis für das Plangebiet, das darüber hinaus eine Funktion als Sommer- und Winterlebensraum hat.

Für den Nachtkerzenschwärmer als Art des FFH-Anhangs wurden im Untersuchungsgebiet keine Raupenfutterpflanzen festgestellt. Für die beiden Käferarten Eremit und Scharlachkäfer sind im Plangebiet keinen geeigneten Altbäume mit Mulm in Baumhöhlen und Totholz mit großflächig abplatzender Rinde als bevorzugte Habitatstruktur vorhanden. Ein Vorkommen dieser Arten im Plangebiet sowie weiterer Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie anhand einer Potenzialabschätzung zu den speziellen erforderlichen Habitatstrukturen bzw. ihrer bekannten Verbreitungsgebiete kann somit ausgeschlossen werden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung sind im Vergleich zum örtlichen Bestand und zum geltenden Planrecht Wert- und Funktionsverluste für die vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen verbunden.

Im allgemeinen Wohngebiet einschließlich der Planstraße, in der neu anzulegenden Parkanlage/Spielfläche und im Bereich der zu öffnenden Stellau werden bis auf randliche Gehölzstreifen und einzelne Bäume weitgehend alle Vegetationsstrukturen entfernt. Damit ist der Verlust von überwiegend Rasen bzw. einer ruderalen Grasflur sowie Gehölzen / Gebüsch und Ruderalbiotopen verbunden. Mit Überbauung der Ruderalfluren trockener Standorte ergeben sich auch Verluste von festgestellten Pflanzenarten der Roten Liste Hamburgs. Die Neubebauung überlagert das im Bereich des ehemaligen Wasserbeckens entstandene Stillgewässer, so dass ein geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG vollständig beansprucht wird.

Bäume

Die Neubebauung einschließlich Planstraße und Unterbauung durch Tiefgaragen bedingt die Fällung von 58 Bäumen. Teile der Baum- und Strauchhecken mit ihren Überhältern bleiben im geplanten Wohngebiet auf der Süd- und Ostseite als festgesetzte Fläche zum Erhalt und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 2 m bestehen. Weiterhin werden eine Baumgruppe mit drei prägenden Bäumen und zwei Einzelbäume im Wohngebiet erhalten. Die durchgeführten Wurzelraumuntersuchungen haben gezeigt, dass die geplanten Baukörper bzw. die Verbaukanten aus baumfachlicher Sicht baumverträglich unter Einhaltung von Baumschutzmaßnahmen realisiert werden können. Für die Anbindung der Planstraße an den Wiesenredder ist eine Linde der Straßenbaumreihe zu entfernen. Mit der geplanten Erweiterung der östlichen Nebenflächen der Straßenverkehrsfläche Wiesenredder um rund 2,30 m auf der gesamten Länge im Geltungsbereich des Bebauungsplans kann ein rund 2,60 m breiter Schutzstreifen für die Bestandsbäume hergestellt werden. Die Standort- und Wuchsbedingungen für die prägende Baumreihe im öffentlichen Straßenverkehrsraum am Wiesenredder werden somit deutlich verbessert. Mit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ entlang des Wiesenredders wird darüber hinaus ein Grünkorridor geschaffen, der einen guten Entwicklungsraum für diese Bäume schafft. Innerhalb des zukünftigen Gehwegs entfallen jedoch 13 Bäume, die derzeit die parallele Baumreihe zwischen dem Wiesenredder und dem ehemaligen Freibadgelände bilden.

Biotope/Pflanzen

Im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage/Spielfläche“ ergeben sich im Vergleich zum geltenden Planrecht mit einer Grünflächenausweisung und der ehemaligen Nutzung als Badeanstalt keine wesentlichen Veränderungen für das Schutzgut. Die ehemals intensiv genutzten Rasenflächen mit einzelnen Anpflanzungen und versiegelten Nebenflächen werden durch eine intensiv gestaltete Parkanlage/Spielfläche mit Wegeflächen sowie Spiel- und Freizeitnutzungen ersetzt. Ein Baum, der als absterbend im Baumgutachten eingestuft wurde, befindet sich direkt zur südöstlichen Böschungskante der Stellau-Öffnung und wird nicht erhalten. Gegenüber dem Realbestand einer naturnahen Grünfläche bzw. Ruderalflur führt die Anlage der

Parkanlage/Spielfläche jedoch zu erheblichen Auswirkungen durch den Verlust von zwischenzeitlich entstandenen, wertvollen Biotoptypen, die Lebensraum für teilweise gefährdete Pflanzen- und Tierarten sind.

Innerhalb der naturnahen Freifläche im Norden werden weitere Teile der Strauch-Baumhecken einschließlich des geschützten Knickabschnitts erhalten. Weiterhin liegt der geschützte Trockenrasen innerhalb dieser Maßnahmenfläche M1, der in die Anlage einer extensiven Wiesenfläche integriert werden soll. In der Maßnahmenfläche wird gegenüber dem geltenden Planrecht durch eine extensive Wiese gegenüber einer Freizeitwiese für die Freibadnutzung eine Verbesserung erzielt. Im Vergleich mit dem Realbestand, der bereits durch eine Ruderalentwicklung auf einer ehemaligen Rasenfläche gekennzeichnet ist, ergeben sich keine wesentlichen Veränderungen durch die Neuanlage einer naturnahen Biotopfläche.

Im Bereich der geplanten Stellau-Öffnung, die als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt wird, ist es erforderlich, im Anschlussbereich an den bereits offenen Gewässerverlauf im Osten einen Teil der Strauch-Baumhecke zu entfernen, so dass der durchgehende Gehölzverbund an dieser Stelle in einer Breite von rund 10 bis 15 m unterbrochen wird. Weiterhin befinden sich zwei zu fallende Bäume im Bereich des herzustellenden Durchlassbauwerkes Wiesenredder. Durch die Stellau-Öffnung werden ca. 30 m² des Trockenrasen-Biotops in Anspruch genommen. Dieses wird im Zuge der Landschaftspflegerischen Begleitplanung zur wasserwirtschaftlichen Planung berücksichtigt und nördlich angrenzend an die Biotopfläche gleichwertig ausgeglichen. Mit Schaffung eines naturnahen, leicht mäandrierenden Gewässers mit vielfältiger Sohl- und Uferstruktur wird der ökologische Zustand der Stellau verbessert. Gegenüber dem geltenden Planrecht und dem Ist-Zustand ergeben sich erheblich positive Auswirkungen. Die Umsetzung der Maßnahme führt insgesamt zu einer ökologischen Aufwertung und einer Erweiterung der naturnahen Landschaft im Bereich der Stellau-Achse, sodass die Bedeutung des angrenzenden Landschaftsraumes für den Biotopverbund verstärkt wird.

Für die Umweltprüfung zum Bebauungsplan wird eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt, die im Ergebnis einen Überschuss für das Schutzgut Biotope ermittelt. Insgesamt sind 75 Bäume zu fällen. Innerhalb des geplanten Wohngebiets einschließlich der Neuerschließung ergeben sich erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut. Das positive Bilanzergebnis resultiert im Wesentlichen aus den naturnahen Biotopgestaltungsmaßnahmen in der Maßnahmenfläche M1 und der Fläche für die Wasserwirtschaft.

Tiere

Die Biotopverluste führen in der Folge zu Beeinträchtigungen für die vorkommenden streng und besonders geschützten Arten.

Bei Realisierung der Planung werden Brut- und Nahrungshabitate für Baum- und Gebüschbrüter zerstört. Das Risiko der Tötung oder Verletzung von Individuen nach § 44 Absatz 1 Nr. 1 BNatSchG besteht insbesondere in der Brut- und Aufzuchtzeit. Erhebliche anlage- und betriebsbedingte Störungen nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG sind nicht zu erwarten, da es sich bei allen im Plangebiet vorkommenden Arten um relativ störungstolerante Vogelarten handelt. Durch die Rodung von Gehölzen und die Räumung der Vegetation ist von einer Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln

nach § 44 Absatz 1 Nr. 3 BNatSchG auszugehen. Bei flächendeckend verbreiteten und wenig spezialisierten Vogelarten, zu denen der Großteil der erfassten Arten zählt, wird die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte in der Regel im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden können, weil diese Arten keine speziellen Habitatansprüche aufweisen und in der Umgebung des Bauvorhabens vergleichbare Biotopstrukturen finden werden.

Für die Arten Gartenrotschwanz, Mäusebussard und Gelbspötter als Arten mit Brutrevieren sowie Grünspecht, Star und Waldohreule als Arten mit Nahrungsflächen im Plangebiet erfolgt eine Betrachtung auf Artniveau. Der Gartenrotschwanz verliert im südlichen Gehölzsaum einen Teil seines Brut- und Nahrungsreviers. Gelbspötter und Grünspecht sind nur durch geringe Teile ihrer Reviere betroffen. Die Arten können den Verlust mit benachbarten Gehölzbereichen und ausgedehnten Nahrungsrevieren im Umfeld kompensieren. Beim Star führt die geringe Verminderung eines Teils seines bedeutend größeren Nahrungsstreifraumes nicht zu Funktionseinschränkungen der Brutreviere. Die Waldohreule zeigt bei Jagdflügen große Aktionsradien. Für die angeführten Arten bleiben die ökologischen Lebensraumfunktionen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im räumlichen Zusammenhang daher erhalten. Im Hinblick auf den streng geschützten Mäusebussard, würde die Fortpflanzungsstätte verloren gehen, so dass ein Verbotstatbestand eintritt. Zwar wäre ein Ausweichen des Brutplatzes in die Umgebung auch möglich, jedoch nutzen Mäusebussarde üblicherweise ihren Horst mehrjährig. Zudem müsste zunächst nachgewiesen werden, dass das Umfeld geeignete, aber trotzdem noch unbesetzte Reviere für den Mäusebussard aufweist, so dass ein Ausweichen zum aktuellen Zeitpunkt ohne weitere Untersuchungen nicht angenommen werden kann. Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand auszugleichen, muss die Lebensstätte ersetzt werden.

Für die Artengruppe der Fledermäuse liegen keine Nachweise von genutzten Quartieren vor, daher sind durch Baumfällungen / Gehölzrodungen und Gebäudeabbrucharbeiten keine Tötungen zu erwarten. Erhebliche Störungen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG durch baubedingte Wirkfaktoren werden bei Planungsumsetzung nicht hervorgerufen. Die Leitstrukturen mit dem Baum- und Strauchhecken im Übergang zur freien Landschaft bleiben bestehen, so dass kein erheblicher Verlust von Jagdhabitaten mit dem Vorhaben ausgelöst wird. Mit der Überbauung der Graslandflächen gehen weiterhin keine Nahrungsräume in so bedeutendem Umfang verloren, dass ein Funktionsverlust eventuell vorhandener, benachbarter Fortpflanzungsstätten zu prognostizieren ist. Es werden keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt oder zerstört, so dass insgesamt die ökologischen Funktionen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG im Zusammenhang weiterhin gewährleistet sind.

Für die Artengruppe der Amphibien führt die Planungsumsetzung zu einer Zerstörung von zwei im Bereich des früheren Schwimmbeckens entstandenen Laichgewässern. Bei Erdbewegungen im Rahmen von Bauarbeiten können Tötungen von Amphibien im Tagesversteck oder Winterquartier eintreten. Die Planung berührt die Landlebensräume von Grasfrosch und Erdkröte, deren Laichgewässer sich außerhalb des Plangebiets in der Stellauniederung befinden. Da dieser zusammenhängende Lebensraum erhalten bleibt, wird die lokale Amphibien-Population nicht erheblich geschädigt. Für den Verlust der Laichgewässer ist jedoch ein Ersatz zu schaffen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Bäume

Zu den Vermeidungsmaßnahmen zählen die Erhaltungsgebote für fünf Bäume sowie festgesetzte Flächen für eine Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im allgemeinen Wohngebiet. Bei den Erhaltungsgeboten handelt es sich um eine Baumgruppe aus zwei Winter-Linden und einer Schwarz-Erle sowie zwei Stiel-Eichen, wobei eine Stiel-Eiche im Gehölzstreifen auf der Südseite der Neubebauung steht.

Zum langfristigen Erhalt der Bäume wird ergänzend festgesetzt, dass außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig sind (vgl. § 2 Nummer 13).

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung der betroffenen Bäume dadurch nicht gefährdet ist. Damit der prägende Charakter der Bäume für die Durchgrünung des Wohngebiets dauerhaft Bestand hat, wird geregelt, dass für die festgesetzten Einzelbäume bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen sind, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung als Einzelbaum erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 16). Für die festgesetzten Bäume sind darüber hinaus weitere Baumschutzmaßnahmen bei der Realisierung vorzusehen, die im Baumschutzgutachten als Ergebnis der durchgeführten Wurzeluntersuchungen festgelegt sind. Dazu zählen u. a. fachgerechte Kronenrückschnitte bzw. Kronenentlastungsschnitte sowie eine baumpflegerische Begleitung während der Planungsumsetzung.

Für die Gehölzstreifen wird ein kombiniertes Erhaltungs- und Anpflanzgebot in einer Breite von 2 m festgesetzt, um zum einen den verbleibenden Bestand aus rund 15 Bäumen und strauchartigen Unterwuchs zu sichern, und zum anderen Ergänzungspflanzungen für die Baumfällungen vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine geschlossene, freiwachsende Strauch-Baumhecke (vgl. § 2 Nummer 14). Um einen dichten und mehrstufigen Gehölzbestand zu erreichen, sind für je 2 m² eine Pflanze zu verwenden und Qualitätsstandards einzuhalten. Es sind 5 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m oder als Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, und 95 v.H. Sträucher mit einer Höhe von mindestens 100 cm zu pflanzen. Der dauerhafte Gehölzbestand nach Art und Umfang wird durch den Zusatz gesichert, dass für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 14). Für die Pflanzungen sind standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden. In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Landschaftsbild wird insgesamt eine Grünkulisse für die landschaftliche Gliederung zwischen der vorhandenen Bebauung und den Neubauten erhalten und entwickelt.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für die Baugebiete dienen dem Erhalt und der Entwicklung von Biotop- und Vegetationsstrukturen mit Funktionen für den Artenschutz. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein

klein- / mittelkroniger Laubbaum oder für je angefangene 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden (vgl. § 2 Nummer 15). Diese als Mindestbegrünung festgesetzte Pflanzverpflichtung für Bäume trägt zur Schaffung begrünter privater Gartenflächen bei.

Biotope/Pflanzen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Gebäudedächer als Flachdächer herzustellen und zu mindestens 65 v.H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme dient als Minderungsmaßnahme in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Boden und Wasser auch der Neuentwicklung von Sekundärbiotopen, die beispielsweise Nahrungshabitat für gebäudebewohnende Brutvögel sind.

Im allgemeinen Wohngebiet sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10). Die Maßnahme unterstützt die Artenvielfalt, bildet Grünvolumen und kann Ersatzlebensräume schaffen.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Fahrradabstellflächen, Müllstandorten, Spielflächen, Terrassen und Flächen für technische Anlagen mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). In Wechselwirkung mit dem Schutzgut Boden werden mit der Tiefgaragenbegrünung Vegetationsflächen als Minderungsmaßnahme geschaffen, die als Siedlungsbiootope auch Lebensraumfunktionen für Pflanzen und Tiere übernehmen und darüber hinaus in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild zu einer qualitätvollen Freiraumgestaltung beitragen. Um einen ausreichenden Vegetationsaufbau herzustellen, beinhaltet die Festsetzung neben einer Mindeststärke von 60 cm Substrataufbau die Vorgabe, für anzupflanzende Bäume einen durchwurzelbaren Substrataufbau im Pflanzbereich auf einer Fläche von 12 m² je Baum mit mindestens 1 m Tiefe anzulegen. Mit dieser Regelung wird Vorsorge für eine gut durchwurzelbare Baumgrube einschließlich der erforderlichen Wasserversorgung geschaffen.

Eine weitere Minderungsmaßnahme ist die Verwendung standortgeeigneter, heimischer Laubgehölzarten und die Festlegung von Mindestqualitäten für Neupflanzungen. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind demnach standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 17). Damit können im Vergleich zu gebietsfremden Gehölzen wildlebende Tierarten besser gefördert werden und in Wechselwirkung mit den Schutzgütern Klima und Landschafts- / Ortsbild werden stabile Pflanzenbestände entwickelt, die auch visuell in kurzer Entwicklungszeit wirksam sind. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, klein- bis mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von 12 m² je Baum anzulegen (vgl. § 2 Nummer 17). Die Qualitätsstandards für Baumpflanzungen gewährleisten langfristig einen Baumerhalt und die damit verbundenen positiven Funktionen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Die getroffenen Festsetzungen zum Schutz des Wasserhaushaltes sichern darüber hinaus pflanzenverfügbares Wasser zur Versorgung von Bäumen, Gehölzen und sonstigen Vegetationsflächen (vgl. § 2 Nummer 18, 19).

Die Eingriffe in die Lebensraumfunktionen werden durch die Maßnahmenfläche im Plangebiet ausgeglichen.

Entwicklungsziel für die Maßnahmenfläche M1 im Norden des Plangebiets ist eine naturnahe Gehölz- und Wiesenfläche zum Schutz der Baum-Strauchhecken (vgl. § 2 Nummer 20). Die verbleibenden Offenlandbereiche sind als extensive Wiese durch eine Regioansaat anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Der kleinflächige nach § 30 BNatSchG geschützte Trockenrasenbestand wird in der Wiese erhalten.

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft soll die Stellau als naturnahes Fließgewässer mit Überschwemmungs- und Verlandungszonen entwickelt und dauerhaft erhalten werden. Neben der plangebietsübergreifenden Funktion eines wieder durchgängigen Gewässers als Ausbreitungsachse für die aquatischen Artengruppen innerhalb des Stellau-Tales wird mit dieser Planung insbesondere die naturnahe Gestaltung des Gewässers als Auenentwicklungsbereich gesichert.

Das nach § 30 BNatSchG geschützte Gewässer wird durch eine externe Fläche außerhalb des Plangebiets ersetzt werden. Der Bebauungsplan beinhaltet hierzu eine entsprechende Zuordnungsfestsetzung (vgl. § 2 Nummer 22). Die Neuanlage eines Stillgewässers ist im Bereich des Schleemer Baches auf dem Flurstück 1151 der Gemarkung Alt Rahlstedt umsetzbar.

Tiere

Zur Vermeidung der Tötung von Amphibien sind im Baugenehmigungsverfahren geeignete Maßnahmen (z.B. Amphibienschutzzäune) vorzuschlagen, um den Strafbestand der Tötung von Amphibien bei den Baumaßnahmen zu vermeiden.

Um den artenschutzrechtlichen Ausgleich für die Zerstörung der Brutstätte des Mäusebussards sicherzustellen, werden nach Empfehlung durch einen ornithologischen Fachgutachter in räumlicher Nähe drei künstliche Ersatzhorste als Nisthilfen angebracht.

Zum allgemeinen Schutz von wildlebenden, nachtaktiven Tierarten sind Außenleuchten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gewässer, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig (vgl. § 2 Nummer 23).

4.2.8 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet wird durch die ehemaligen Nutzungen des Freibads Rahlstedt geprägt. Auf den großflächigen Rasenflächen mit einem Baumbestand haben sich Ruderalfluren mit naturnahem Charakter entwickelt. Im Südwesten bestehen noch Hochbauten in Form eines eingeschossigen Umkleidegebäudes mit Satteldach und eines eingeschossigen Betriebsgebäu-

des an der Straße Wiesenredder. Der Besucherparkplatz nahe des Kreuzungsbereichs Wiesenredder / Am Sooren weist mittlerweile einen Vegetationsbewuchs auf. Eine Besonderheit bildet der im Bereich des Schwimmbeckens nach Abbruch entstandene Teich. Das Plangebiet wird mehr oder weniger auf allen Seiten von Baum- und Gehölzreichen mit Großbaumbestand eingerahmt.

Die Straße Wiesenredder wird von einem markanten Großbaumbestand gesäumt, der die Raumwirkung einer mehrreihigen Allee besitzt und sich teils auf öffentlichen und teils auf privaten Flächen des ehemaligen Freibadgeländes befindet.

Unmittelbar nördlich sowie nordwestlich und nordöstlich grenzt das Plangebiet an einen ökologisch hochwertigen Niederungsbereich einer Auenlandschaft, die Teil des Landschaftsschutzgebiets „Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt ist“. Der Wasserlauf der Stellau wurde im Bereich des Freibads in den 1960er Jahren verrohrt und verläuft heute nur noch östlich und westlich des Freibads als offener Bachlauf. Der Naturraum ist geprägt von offenen, weitläufigen Koppeln und Weideflächen mit flankierenden und gliedernden Knickbeständen sowie Waldbeständen.

Das bauliche Umfeld des Plangebietes ist durch kleinteiligen Wohnungsbau in Zeilenstrukturen und eingeschossige Siedlungsbauten mit Satteldächern geprägt. Südlich des Plangebiets bestehen zweigeschossige Zeilenbauten in Ost-West-Orientierung und eingeschossige Einfamilienhäuser mit ausgebautem Satteldach. Östlich des Plangebiets bestehen zweigeschossige Reihenhauser an der Straße Falenbek. Entlang der Straße Am Sooren befinden sich südlich einer privaten Grünfläche weitere Reihenhäuser. Die Flächen westlich des Wiesenredders sind geprägt von Einfamilienhausbeständen aus unterschiedlichen Dekaden. Insgesamt ist die Bebauung aufgelockert und durchgrünt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit Umsetzung der Planung des Wohngebiets wird anstelle der ehemaligen Freibadfläche im südlichen Teil ein siedlungsgeprägtes Erscheinungsbild mit Bebauung und einer Erschließungsstraße entstehen. Der umfangreiche Baumbestand als gliederndes Grünelement entfällt bis auf eine Baumgruppe, einen Einzelbaum und randliche Gehölzstreifen.

Die Neubebauung mit Geschosswohnungsbau stellt eine Arrondierung der umgebenden Siedlungsstruktur dar und nimmt nach Norden die vorhandene Siedlungskante zum Landschaftsraum auf. Die Bebauungsstruktur orientiert sich am städtebaulichen Umfeld. Es werden dreigeschossige Baukörper mit einer Ausrichtung wie in der südlich angrenzenden Bebauung vorgesehen, die sich in das Ortsbild einfügen. Mit der geplanten Unterbringung des ruhenden Verkehrs ausschließlich in Tiefgaragen werden hochwertige, geschützte Außenwohnbereiche angelegt, die als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen bzw. private Gärten gestaltet werden. Die verbleibenden Gehölzstreifen am Süd- und Ostrand des Wohngebiets bewirken eine Eingrünung des neuen Quartiers und stellen eine landschaftliche Gliederungsstruktur zur Bestandsbebauung dar. Mit dem Erhalt einer prägenden Baumgruppe erhält die Freifläche im Osten des Wohngebiets eine Grünstruktur, die an dieser Stelle den Übergang mit einer geplanten Wegeverbindung in die nördlich angrenzende

Parkanlage/Spielfläche markiert. Ein weiterer prägender und zu erhaltender Großbaum ist dem Gehölzstreifen auf der Ostseite vorgelagert.

Die erforderliche Geländeaufhöhung bewirkt eine Veränderung des Ortsbildes. Auf der Nordseite der Bebauung wird die Aufsockelung der Tiefgarage durch eine Böschung aufgefangen. Die oberen Außenwandteile der Tiefgarage sind jedoch bei den drei nordwestlich stehenden Häusern in Richtung Parkanlage/Spielfläche sichtbar.

Für das Wohngebiet ergeben sich im Vergleich zum geltenden Planrecht und zum Ist-Zustand erhebliche Auswirkungen für das Schutzgut. Die Durchgrünung des neuen Wohnquartiers wird durch Begrünungsfestsetzungen und die Umsetzung der Freiflächenplangestaltung als Teil des Vorhaben- und Erschließungsplanes gewährleistet.

Zwischen Wiesenredder und Wohngebiet wird eine öffentliche Grünfläche freigehalten, die auch eine stärkere Wirkung der straßenbegleitenden Baumreihen und eine bessere Verzahnung mit der geplanten Parkanlage/Spielfläche im Norden der Wohnbebauung ermöglicht. Mit der Anlage der Parkanlage/Spielfläche im Norden der Bebauung wird ein gestalterischer Übergang in den Naturraum nach Norden geschaffen. Gleichzeitig trägt die Parkanlage/Spielfläche als Grünzug insgesamt zur Gliederung der Bebauungsstruktur und zum Erhalt einer Landschaftsachse entlang der Stellau bei. Im Vergleich zum geltenden Planrecht mit einer Grünfläche ergeben sich für das Landschafts- und Ortsbild keine wesentlichen Veränderungen. Die vorgesehene öffentliche Grünfläche (Parkanlage/Spielfläche) mit einer Wegeanbindung zum Stellau-Grünzug außerhalb des Plangebiets und an den Wiesenredder bedingen jedoch im Vergleich zur ehemaligen Freibadnutzung eine Öffnung der Grünfläche, die in Wechselwirkung mit dem Schutzgut Mensch auch zur Naherholung beiträgt. Mit der im Vorhaben- und Erschließungsplan vorgesehenen Wegeverbindung zwischen der Wendekehre an der Planstraße und der Parkanlage/Spielfläche wird eine private Durchwegung des Quartiers erzielt.

An die öffentliche Grünfläche (Parkanlage/Spielfläche) schließt eine Maßnahmenfläche und eine Fläche für die Wasserwirtschaft an, die landschaftlich gestaltet werden. Die Freilegung des verrohrten Abschnitts der Stellau steigert die Vielfalt der Landschaft und die Freiraumqualitäten für das Landschaftserleben, die durch die Anlage einer Gewässererlebnisstelle auf der südwestlichen Uferseite der Stellau gefördert wird. Mit dem Gewässeranschluss im Osten entsteht im Vergleich zum Ist-Zustand auch ein Sichtbezug in den Gewässerraum mit dem begleitenden Auwald. Mit der geplanten Maßnahmenfläche M1 schließt sich ein weiterer naturnaher Landschaftsbereich an, der den Übergang in die freie Landschaft bildet. Gleichzeitig sollen die zu erhaltenden Gehölzstrukturen an den Rändern eine visuelle Verzahnung mit den Landschaftsstrukturen in der Stellauniederung bilden und die Neubebauung gegenüber dem offenen Landschaftsraum abschirmen. In der Maßnahmenfläche M1 und in der Fläche für die Wasserwirtschaft ergibt sich bei Planungsumsetzung eine deutliche Verbesserung für das Schutzgut im Vergleich zum geltenden Planrecht.

Insgesamt werden sich Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes durch die Neubebauung hervorgerufen, die jedoch in der Gesamtbetrachtung mit den

Begrünungsmaßnahmen, den Freiflächen und der Aufwertung des Landschaftsbildes in den Maßnahmenflächen zu keinen erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut führen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Festsetzung des Großbaumbestandes im allgemeinen Wohngebiet mit fünf Einzelbäumen und durchgehenden Gehölzstreifen auf der Süd- und Ostseite gewährleistet den Fortbestand ortsbildprägender Grünelemente und ist eine wesentliche Maßnahme für den Erhalt eines durchgrünten Wohnquartiers (vgl. § 2 Nummer 13). Mit der ergänzenden Festsetzung von Anpflanzungen in den Gehölzflächen wird eine Verdichtung vorgesehen, so dass insgesamt geschlossene und mehrstufig aufgebaute Gehölzbestände für eine wirksame Eingrünung entwickelt werden (vgl. § 2 Nummer 14).

Zur Erzielung einer angemessenen baulichen Entwicklung wird die Grundflächenzahl für das allgemeine Wohngebiet mit 0,5 festgesetzt und die Gebäudehöhen in Anlehnung an die südlich angrenzende Bebauung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß begrenzt (vgl. § 2 Nummer 5). Mit den festgesetzten Baugrenzen wird eine reihenartige Bebauungsstruktur in Anlehnung an die südlich liegende Bebauung erzielt. Zur Gestaltung der Dachlandschaft werden Regelungen zur zulässigen Höhe und zu den Standorten der technischen und sonstigen erforderlichen Aufbauten getroffen (vgl. § 2 Nummer 3).

Um eine qualitätsvolle Freiraumgestaltung zu erzielen, wird der ruhende Verkehr in Tiefgaragen untergebracht werden. Dazu regelt der Bebauungsplan, dass im allgemeinen Wohngebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Zur Durchgrünung der Neubebauung und Erzielung einer freiräumlichen Qualität werden Grünfestsetzungen in Form von Baumpflanzungen im Wohngebiet, bezogen auf die nicht überbaute Grundstücksfläche sowie für eine Dachbegrünung von Gebäudedächern, Fassadenbegrünung und eine Begrünung nicht überbauter Tiefgaragen getroffen (vgl. § 2 Nummern 9, 10, 11, 14), die zur Verringerung der Auswirkungen auf die Landschaft bzw. das Ortsbild beitragen. Mindestgrößen für festgesetzte Baumpflanzungen stellen bereits kurzfristig eine visuelle Qualität der Begrünung sicher (vgl. § 2 Nummer 17).

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen im Anschluss an die Wohnbebauung im Norden sowie zwischen Wiesenredder und Wohnbebauung tragen zu einem zusammenhängenden und durchgehenden Freifächensystem im Quartier bei. Der Übergang in die freie Landschaft wird durch die getroffenen Festsetzungen zu den Maßnahmenflächen M1 gesichert (vgl. § 2 Nummer 20).

Für das neue Quartier einschließlich der Parkanlagen und naturnahen Freiflächen wird eine qualifizierte Gestaltung und Begrünung durch den Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet.

Bei Umsetzung der Planung werden insgesamt neue Qualitäten hinsichtlich des Landschafts- und Stadtbildes geschaffen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

4.2.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Im Plangebiet und weiteren Umfeld befinden sich keine nach § 6 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl S. 142), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 680) in der Denkmalliste eingetragenen Objekte.

Bodendenkmäler, archäologisch bedeutsame Landschaften bzw. archäologische Vorbehaltsflächen, Grabungsschutzgebiete, Hügelgräbergruppen etc. sind gemäß der Denkmalkartierung Hamburg im Plangebiet nicht vorhanden.

Auf dem ehemaligen Freibadgelände besteht noch ein Gebäude.

Im Plangebiet verläuft eine Fernwärmeleitung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Auf das Schutzgut entstehen keine Auswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Es sind keine Maßnahmen für das Schutzgut erforderlich.

Die Fernwärmeleitung wird mit einem Leitungsrecht gesichert.

4.3 Auswirkungen durch die Bauphase, durch 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, so dass 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

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

4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichtem Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass es beim Bau zum Einsatz etwaiger Gefahrenstoffe und damit zu negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt. Auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Gebiete oder Anlagen (insbesondere Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen), 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

Ein Erhalt des Freibads war aus wirtschaftlicher Sicht der Betreiberin nicht weiter möglich. Die baulichen Anlagen wurden bereits zurückgebaut, sodass eine Wiederaufnahme des ursprünglichen Nutzungszwecks ausgeschlossen ist. Weitere Planungsalternativen kommen nach Prüfung nicht in Betracht (siehe auch 3.3.3). Dabei zeigt sich, dass keine Alternative die Anforderungen an eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Nutzung erfüllt. Der Vorhabenträger verfügt über die betreffende Fläche und kann diese unmittelbar in Anspruch nehmen, wodurch eine zügige Umsetzung des Vorhabens gewährleistet ist. Der städtebaulich-freiraumplanerische Entwurf orientiert sich an der Siedlungskante und der stadträumlichen sowie naturräumlichen Umgebung. Dadurch wird eine harmonische Einbindung in die Umgebung sichergestellt und negative Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild minimiert.

4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)

Im Falle einer Nichtdurchführung der Planung wäre das Plangebiet weiterhin eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeanstalt“. Die Entwicklung eines Wohngebiets wäre auf der Basis des geltenden Planrechts nicht möglich und somit könnte kein Beitrag zur dringlichen Wohnraumnachfrage geleistet werden. Zugleich wird die Festsetzung der früheren Nutzung als Badeanstalt nicht gesichert.

Die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde sich nicht wesentlich vom derzeitigen Umweltzustand (Basisszenario) unterscheiden. Das Basisszenario entspricht einer Brachenentwicklung nach Aufgabe der Freibadnutzung und wurde in den vorherigen Kapiteln für die einzelnen Schutzgüter beschrieben und bewertet.

4.4.3 Kumulierung mit Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Die geplanten Wegeverbindungen der gewässerbegleitenden Grünflächen an der Stellau ergänzen die Planungen des Bebauungsplanverfahrens Rahlstedt 134. Daher sind keine negativen, jedoch positive kumulierende Auswirkungen im Hinblick auf die Freiraumversorgung mit Fertigstellung der Parkanlagen zu erwarten.

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 in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

4.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Der Erfolg der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb sowie außerhalb des Plangebiets wird allgemein von der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft / Abteilung Naturschutz über ein Monitoring kontrolliert und gesichert.

4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Rahlstedt östlich der Straße Wiesenredder und nördlich der Bebauung an der Straße Am Sooren im Übergang zu einem großräumigen Landschaftsraum mit der Stellauniederung. Es ist im Bestand überwiegend durch natürliche Eigenentwicklung auf den ehemaligen Rasenflächen des Freibads Rahlstedt mit einem einrahmenden Baum- und Gehölzbestand geprägt. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines Wohnquartiers, öffentlichen Grünflächen, einer Fläche für die Wasserwirtschaft zur Öffnung der im Plangebiet verrohrten Stellau sowie von naturnahen Grünflächen.

Die Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Bei Nicht-Realisierung der Planung ist davon auszugehen, dass das Gebiet nach dem geltenden Planrecht als Grünfläche für eine Freibadnutzung nur hypothetisch wieder genutzt werden könnte, tatsächlich jedoch voraussichtlich brach fallen würde. Bei der derzeitigen Brachenentwicklung würden die vorhandenen Bäume und Baum-Strauchhecken vollständig erhalten bleiben. Die Umweltsituation im Plangebiet wird sich nicht wesentlich verändern. Andererseits würde kein Potenzial für neuen Wohnraum sowie öffentlich nutzbare Parkanlagen geschaffen werden.

Im Einzelnen ergibt sich mit der Umsetzung der Planung die folgende schutzgutbezogene Prognose:

Für das Schutzgut Mensch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch ein attraktives, begrüntes Wohnquartier geschaffen und eine öffentliche Parkanlage/Spielfläche unmittelbar angrenzend zur Naherholung hergestellt. Die geplanten Wegeverbindungen ermöglichen eine Nutzung der gewässerbegleitenden Grünflächen an der Stellau außerhalb des Plangebiets.

Für das Schutzgut Luft werden durch die Planung keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen.

Für das Schutzgut Klima tritt eine lokal begrenzte klimatische Verschlechterung durch den Verlust einer Grünfläche und von Bäumen / Gehölzen im geplanten Wohngebiet ein. Unter Berücksichtigung des Erhalts bestehender Bäume und Gehölzstrukturen, der Anpflanzung von Bäumen / Strauch-Baumhecke und einer Mindestbegrünung der Tiefgarage verbleiben in Wechselwirkung mit den verbleibenden Grünflächen und einer neuen Wasserfläche durch die Stellau-Öffnung keine erheblichen Auswirkungen.

Die Zunahme der Bodenversiegelung führt zu erheblichen Auswirkungen für die Schutzgüter Boden / Fläche. Der Erhalt von Baum- und Gehölzflächen sowie die Neuanlage von Vegetationsflächen, auch auf der Tiefgarage, mindern die Auswirkungen. Mit der planinternen Maßnahmenfläche und der Öffnung der Stellau wird das verbleibende Defizit insgesamt kompensiert.

Auf das Schutzgut Wasser entstehen bei Umsetzung des Entwässerungskonzepts im Plangebiet keine erheblichen Auswirkungen. Die Renaturierung der Stellau hat insgesamt erheblich positive Auswirkungen und setzt die Ziele der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) um.

Die Umsetzung der Vorhabenplanung führt zu erheblichen Wert- und Funktionsverlusten für das Schutzgut Pflanzen und Tiere. Mit dem Erhalt von Bäumen, Teilen der Gehölzstreifen im Wohngebiet und den Vegetationsstrukturen in der Maßnahmenfläche im Norden des Plangebiets werden Landschaftselemente mit ökologischen Funktionen, die auch für das Ortsbild von Bedeutung sind, gesichert. Durch die Öffnung der Stellau mit der angrenzenden Maßnahmenfläche wird der örtliche Biotopverbund gestärkt. Für entstehende Baumverluste werden Neupflanzungen im Vorhabengebiet umgesetzt. Die Durchgrünung und die Neuanlage von Vegetationsflächen für Pflanzen und Tiere wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan und den Vorhaben- und Erschließungsplan gewährleistet. Die verbleibenden Defizite werden durch Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebiets im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden kompensiert. Innerhalb dieser Maßnahmenflächen werden auch ein gesetzlich geschützter Knickabschnitt und ein Trockenrasen erhalten. Für den entstehenden Verlust eines geschützten Gewässers, das ein Amphibienlebensraum ist, wird eine planexterne Ausgleichsfläche für den Biotopersatz zugeordnet. Unter Beachtung der allgemeingültigen Schutzbestimmungen des BNatSchG für die Fällung von Bäumen und Gehölzen sowie für den Gebäudeabriss und der Anbringung von Ersatzbrutstätten für den Mäusebussard werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Arten ausgelöst.

Die gebietsprägenden Qualitäten des Stadt- und Landschaftsbilds werden durch die Festsetzung der wertvollen Baum- und Gehölzbestände, einer öffentlichen Grünfläche im

zentralen Wohngebietsteil sowie einer naturnahen Maßnahmenfläche im Übergang zur freien Landschaft gesichert. Die geöffnete Stellau übernimmt als Gewässerachse eine landschaftliche Gliederung verbindet das Plangebiet mit dem angrenzenden Landschaftsraum der Stellau-Aue. Innerhalb des Wohngebiets tragen Begrünungsfestsetzungen zu einem qualitätvollen Erscheinungsbild der Neubebauung bei.

Für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine negativen Auswirkungen.

5 Planinhalt und Abwägung

Der vom Vorhabenträger vorgelegte Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für die Festsetzungen des Bebauungsplans im Vorhabengebiet.

Das Vorhabengebiet umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans, mit Ausnahme der wasserwirtschaftlichen Fläche für die geplante Renaturierung der Stellau. Das Plangebiet teilt sich in zwei Bereiche: Der nördliche Bereich soll als Natur- und Erholungsraum entwickelt werden, während im südlichen Bereich ein Wohnquartier entstehen soll. Das Wohnquartier soll perspektivisch in drei Grundstücke geteilt werden.

Das Wohnungsbauvorhaben umfasst die Errichtung von zehn Geschosswohnungsbauten mit jeweils drei Vollgeschossen und einem Flachdach. Die Gebäude nehmen die vorhandenen Strukturen auf und führen die Ausrichtung der Bestandsbebauung fort. Gemäß der Planung können insgesamt ca. 180 neue Wohnungen unterschiedlicher Wohnungsgrößen geschaffen werden. Es ist die Herstellung von genossenschaftlichen und geförderten Mietwohnungen sowie Eigentumswohnungen geplant.

Die Neubebauung gruppiert sich mit ihren Stirnseiten um eine gradlinige Stichstraße mit Wendekehre, die an die Straße Wiesenredder angeschlossen werden soll. Diese Planstraße hat eine Länge von ca. 130 m und soll mit einer zweistreifigen Fahrbahn, beidseitigen Längsparkständen und Gehwegen ausgebaut werden. Drei Tiefgaragen, die sich unter mehreren Gebäuden erstrecken, sollen an die Planstraße angeschlossen werden. Die östlichen Nebenflächen der Straße Wiesenredder sollen zugunsten eines regelkonformen Ausbaus des Gehwegs erweitert werden. Angrenzend zur Planstraße werden zwei Netzstationen (Doppelnetzstation), die für eine gesicherte Stromversorgung des Gebiets erforderlich sind angeordnet.

Die Gestaltung der Außenräume ist auf die Wohnnutzung ausgerichtet. Den Gebäuden sollen private Gärten bzw. Freiräume vorgelagert werden und gemeinschaftlich nutzbare Aufenthaltsbereiche sollen hauptsächlich in der grünen Quartiersmitte angeordnet werden. Fünf Kinderspielbereiche mit insgesamt ca. 1.820 m² sollen überwiegend im östlichen Bereich angeordnet werden, während im westlichen Bereich Pflanzflächen die Gebäude einrahmen sollen. Entlang der Fußwege zwischen den Hauseingängen und der Planstraße sollen sich die notwendigen Müllstandplätze und Fahrradabstellmöglichkeiten angliedern. In die Freiflächengestaltung wird der vorhandene prägende Einzelbaumbestand sowie der Gehölzsaum an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze integriert.

Zwischen der Wohnbebauung und der Straße Wiesenredder soll ein ca. 7,80 m breiter attraktiver Grünstreifen entstehen, der eine grüne Verbindung in den angrenzenden Naturraum und den nördlich und südlich gelegenen Siedlungsbereichen bildet.

Im nördlichen Bereich des Vorhabengebiets ist die Renaturierung des verrohrten Bachlaufs Stellau geplant. Ein mäandrierender Verlauf mit flacher Böschung und Verlandungszone soll eine natürliche Umgebung für wasserbezogene Flora und Fauna bieten. Südlich der Stellau, im Anschluss an das Wohngebiet, soll eine Park- und Spielfläche mit Aufenthalts- und Erholungsfunktion entstehen. Für die Fläche nördlich der Stellau ist mit geeigneten Pflanzmaßnahmen in Form einer Aussaat die Eingliederung in den umgebenden Natur- und Landschaftsraum geplant. In diesem Bereich sollen heimische Tier- und Pflanzenarten ungestörten neuen Lebensraum finden.

Mit der Entwicklung der öffentlichen Grünflächen sowie den naturnahen Freiflächen können die Zielsetzungen des Landschaftsprogramms hier umgesetzt werden.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 135 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens. Die Grundzüge des Entwurfs werden im Bebauungsplan festgesetzt, weitergehende Details wie Erschließung, Gestaltung der baulichen Anlagen und Freianlagenplanung werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie über den Durchführungsvertrag gesichert.

Die Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan in Verbindung mit den Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebaulich-freiraumplanerische Planung wider, die innerhalb eines vereinbarten Zeitraums verbindlich umzusetzen ist.

Der zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abzuschließende Durchführungsvertrag soll gemäß § 12 BauGB ergänzend die Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzungen, die nicht Regelungsgegenstand des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind, sowie die Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers regeln. Der Durchführungsvertrag ist eine Voraussetzung zur Umsetzung des Vorhabens im Sinne der §§ 30 und 33 BauGB.

Vorhaben und Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Folglich wird die Art der baulichen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen konkretisierend im Durchführungsvertrag geregelt.

„Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

5.1 Allgemeines Wohngebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich der geplanten Bebauung wird ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017

(BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6) festgesetzt. Ziel der Planung ist die Entwicklung eines überwiegend wohngeprägten Quartiers mit Geschosswohnungsbau, das sich städtebaulich in die bestehende Siedlungsstruktur einfügt und den prägenden Wohncharakter des Bestandsquartiers bewahrt. Die geplante Wohnbaufläche erstreckt sich im südlichen Plangebiet und schließt die Lücke zwischen den östlich und westlich benachbarten Wohngebieten. Dadurch entsteht eine klare und einheitliche Siedlungsgrenze, die den städtebaulichen Zusammenhang stärkt.

Die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO verfolgt das Ziel, eine wohngebietsverträgliche Funktionsmischung zu ermöglichen, die auch den Leitlinien des „Hamburger Maß“ entspricht. Reine Wohngebiete werden regelhaft nicht mehr angestrebt; vielmehr soll das Wohnen als Hauptnutzungsart gesichert und durch ergänzende, verträgliche Nutzungen ergänzt werden. Die nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind mit den städtebaulichen Zielsetzungen vereinbar. Sie tragen zur Versorgung und Belegung des Quartiers bei, fördern die soziale Infrastruktur und sind typischerweise mit einem Wohngebiet verträglich.

Um den prägenden Wohncharakter des Gebiets zu sichern und negative Auswirkungen auf die Wohnqualität und das Verkehrsaufkommen zu vermeiden, werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Damit wird der städtebaulichen Zielsetzungen eines ruhigen, überwiegend wohngeprägten Quartiers entsprochen. Die Planfläche liegt im Randbereich des Siedlungsraums und übernimmt eine besondere Funktion als Übergang zur angrenzenden, überwiegend natürlichen Umgebung. Gerade in diesem sensiblen Bereich ist die Sicherung einer verträglichen Nutzung von besonderer Bedeutung.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, wie unter anderem Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen oder Gartenbaubetriebe, sind typischerweise mit erhöhtem Verkehrsaufkommen und zusätzlichen Immissionsbelastungen verbunden. Ihre Zulassung würde die bestehende Wohngebietsstruktur und die angestrebte Verträglichkeit der Nutzungen gefährden und könnte zu einer Überformung des Wohngebiets führen. Zudem gehen die Nutzungen häufig mit einer Flächeninanspruchnahme einher, sodass nur wenig Fläche für die Schaffung von Wohnraum verbleibt und der Planungsanlass nicht angemessen berücksichtigt wird. Auch die Erschließungssituation am Siedlungsrand, umgeben von ruhigen Wohnstraßen und die Ausbildung einer Sackgasse eignen sich insbesondere für eine Wohnnutzung und lassen die oben aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht erwarten. Durch den gezielten Ausschluss dieser Nutzungen wird die angestrebte städtebauliche Struktur gesichert und die Lebensqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner nachhaltig geschützt.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176, S. 1, 6) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt.

Grundflächenzahl

Die festzusetzende Grundflächenzahl sowie die Geschossigkeit spiegeln das im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte städtebauliche Konzept wider. Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Der Orientierungswert des § 17 BauNVO von 0,4 wird somit überschritten.

Die Überschreitung des Orientierungswerts nach § 17 BauNVO ist städtebaulich vertretbar und aus städtebaulichen Gründen gewünscht, um das städtebauliche Konzept des Vorhabens umzusetzen und um die städtebauliche Leitlinie des flächensparenden Bauens zu verwirklichen. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche (flächensparendes Bauen) kann die bauliche Nutzung von Außenbereichen verhindert werden. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt. Nach den Leitlinien des „Hamburger Maß“ sollen – sofern standortgerecht - auch am Stadtrand insbesondere städtebaulich angemessene Dichten realisiert werden. Darüber kann zugleich auf etwa 40% des Plangebietes Natur- und Erholungsraum hergestellt werden.

Die geplante Dichte ist zudem erforderlich, um den Wohnraumbedarf im Stadtteil Rahlstedt zu decken und gleichzeitig die Flächeninanspruchnahme zu minimieren. Die Konzentration der Bebauung im südlichen Teil des Plangebiets ermöglicht die Schaffung großzügiger öffentlicher und privater Grünflächen, insbesondere einer öffentlichen Parkanlage und naturnaher Flächen im nördlichen Bereich.

Trotz der gegenüber dem Orientierungswert erhöhten städtebaulichen Dichte werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse durch eine ausreichende Belichtung und Belüftung der Wohnungen und folgende mindernde und ausgleichende Maßnahmen gewahrt:

- die Anlage einer großzügigen öffentlichen Grünfläche für Spiel und Erholung,
- die Schaffung hochwertiger privater und gemeinschaftlich nutzbarer Freiflächen im Bereich und im Umfeld der Wohnbebauung,
- die Gestaltung von hochwertigen, geschützten Außenwohnbereichen für die Bewohner, da die Unterbringung des ruhenden Verkehrs weitgehend in Tiefgaragen vorgesehen ist.

Die Umsetzung der vorgenannten, im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Maßnahmen wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden, dass

- eine naturnahe Fläche nördlich der Stellau entsteht,
- öffentliche Grünflächen hergestellt werden

- eine Begrünung der nicht überbauten Tiefgaragenflächen erfolgt,
- eine extensive Begrünung der Gebäudedachflächen erfolgt,
- die Baugrundstücke mit Baumpflanzungen und einem Anpflanzstreifen versehen werden,
- Gehwege auf privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt werden.

Diese mindernden und ausgleichenden Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Mit dem Bau von Tiefgaragen und Abstell- sowie Technikräumen und Nebenanlagen im Untergeschoss, als auch mit der oberirdischen Anlage von Fußwegen und kleinen versiegelten Flächen für beispielweise Müllcontainer, Fahrradabstellplätze oder technische Anlagen, entsteht eine zusätzliche Versiegelung, die zusammen mit dem Hochbau rechnerisch eine GRZ von maximal 0,75 erreicht. Damit wird die Überschreitungsgrenze des § 19 Abs. 4 BauNVO eingehalten.

Die im Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen und Festsetzungen sind geeignet und ausreichend, um im Falle der Planverwirklichung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen und die Auswirkungen auf die Umwelt auf ein vertretbares Maß zu begrenzen. Die städtebauliche Dichte ist mit den Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB und den Grundsätzen des nachhaltigen Städtebaus vereinbar. Die Kompensationsmaßnahmen gewährleisten, dass die Überschreitung der Grundflächenzahl keine unzumutbaren nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt oder die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Quartier hat.

Geschossigkeit

Im allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans für jedes Gebäude drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Aufgrund der bewegten Topografie soll eine Bezugshöhe festgesetzt werden. Diese entspricht der Geländeoberfläche auf der begrünten Tiefgarage im nördlichen Bereich. Wesentliche Höhenpunkte der geplanten Geländeoberfläche über NHN (Normalhöhennull) sollen festgesetzt werden.

„Für die Bemessung der Zahl der Vollgeschosse gilt als Geländeoberfläche eine Höhe von 30,4 m ü. NHN.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)

Die Gebäudehöhe (inklusive Attika) mit drei Vollgeschossen entspricht rund 10 m über der Bezugsebene von 30,4 m ü. NHN (Normalhöhennull). Diese Gebäudehöhen fügen sich in die städtebauliche Umgebung ein. Oberhalb des zulässigen Höchstmaßes werden weitere Geschosse ausgeschlossen. Dadurch sollen einerseits die städtebauliche Maßstäblichkeit und das Ortsbild gewahrt werden, sodass sich die neue Bebauung in die Umgebung einfügt. Die Ausbildung einer einheitlichen Siedlungskante soll sich dabei auch in den Gebäudehöhen widerspiegeln. Andererseits dient die Festsetzung der Umsetzung der beabsichtigten Vorhabenplanung und ermöglicht einen funktional angemessenen Geschosswohnungsbau.

„Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)

Durch das abfallende Gelände nach Nordwesten zu den geplanten Parkanlagen ergibt sich ein Höhenversprung von der Geländehöhe im Wohnquartier (30,4 m ü. NHN) zur natürlichen Geländehöhe in den Parkanlagen (ca. 27,4 m ü. NHN), der die Tiefgaragenwand freilegt. Mit einer sanften Geländemodellierung und einer Anpflanzung vor der Wand, kann die Ansicht der Tiefgaragenwand zurückgenommen bzw. teilweise verdeckt werden.

Die sich aus der Planung rechnerisch ergebende Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt ca. 1,06 und liegt damit unter dem Orientierungswert des § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GFZ 1,2).

5.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Bebauungsstruktur planungsrechtlich sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mit baukörperbezogenen Baugrenzen festgesetzt, um die Qualitäten des städtebaulichen Entwurfs zu sichern.

Die hier festgesetzten überbaubaren Flächen lassen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Höchstmaß der Vollgeschosse (inklusive der unzulässigen Überschreitung als textliche Festsetzung § 2 Nummer 5) Außenwände zu, vor denen gemäß § 6 Absatz 5 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 06. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), zum Teil Abstandsflächen größerer Tiefe liegen müssten.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, dass die nach § 6 HBauO vorgeschriebene Mindestabstandsfläche von 2,50 m zur Grundstücksgrenze in zwei Bereichen im Westen unterschritten werden. Die beiden westlichen Gebäude (Nr. 1 und 10) haben im Eckbereich einen Abstand von ca. 1,60 m zur Grundstücksgrenze. Die Schutzziele der Abstandsflächenregelungen, d.h. die Sicherung der Besonnung, Belüftung und des Brandschutzes bleiben dennoch unberührt, da sich die Abstandsflächen auf einer unbebaubaren Grünfläche befinden. Durch die Freiflächen zwischen den Gebäuden sowie die geplante Anordnung der Baukörper wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Wohnungen gewährleistet. Weitere Überlagerungen der Abstandsflächen untereinander oder auf benachbarte Grundstücke bestehen nicht.

Um eine hohe Wohnqualität zu erzielen, soll jede Wohnung einen privaten Außenraum in Form einer Terrasse, einer Loggia oder eines Balkons erhalten. Die Terrassen und Balkone sind dem Gebäudekörper vorgelagert und überschreiten die Baugrenzen. Durch die vor die Hauptfassade hervortretenden Balkone soll eine gestalterische Gliederung des Baukörpers und eine dreidimensionale Verzahnung von Baukörper und Freiraum entstehen. Deshalb ist eine Überschreitung der Baugrenzen für angemessen große Balkone und Terrassen entsprechend der Vorhabenplanung notwendig. Die gewählte Tiefe wurde so bemessen, dass eine sinnvolle Nutzung der Flächen ermöglicht wird, ohne die zentralen gemeinschaftlichen Freiflächen zu beeinträchtigen. Gleichzeitig werden angemessene Abstände zu den Nachbargebäuden eingehalten, sodass keine unzumutbaren Beeinträchtigungen entstehen.

Eine Überkragung von Balkonen über Straßen oder Parkflächen sieht die Vorhabenplanung nicht vor.

„Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen um bis zu 3,0 m zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone ist um bis zu 2,3 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)

In der Vorhabenplanung sind ebenso Vordächer vorgesehen, die jedoch eine Tiefe von 1,50 m nicht überschreiten und somit privilegiert sind nach § 6 Abs. 6 HBauO, so dass hierfür kein weiterer Regelungsbedarf gesehen wird.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Unterstützung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines quantitativ ausreichenden Grünanteils mit hoher Aufenthaltsqualität auf den Grundstücken, soll aus städtebaulichen Gründen festgesetzt werden, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Zur Anlage von Tiefgaragen sowie unterirdischen Nebenanlagen ist eine Unterbauung auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich. Die Festsetzung von gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen soll die Unterbauung zum Schutz der landschaftsbildprägenden Bestandsbäume und vor allem auch deren Wurzelbereich eingrenzen. Die Umgrenzung für die Tiefgarage ist etwas umfangreicher als die aktuell geplante Tiefgarage und enthält auch unterirdische Nebenanlagen. Zwischen den beiden südöstlichen Gebäudekörpern ist ein Tunnel geplant, der eine fußläufige, unterirdische Verbindung zur Tiefgarage herstellt. Dieser Tunnel (eingeschossig) ist in der Fläche für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie unterirdische Nebenanlagen enthalten.

In der Umgrenzung sind notwendige Kasematten nicht enthalten, da deren Anzahl und Lage aufgrund des derzeitigen Planungsstands noch nicht hinreichend bestimmt werden können. Die Kasematten werden nur auf Privatgrund angeordnet, Kasematten im Bereich des öffentlichen Grunds sind nicht vorgesehen.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Flächen durch Belichtungs- und Belüftungsschächte ist zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

5.2 Erschließung und Verkehr, Verkehrsflächen

5.2.1 Öffentliche Erschließung

Die Straße Wiesenredder soll als Straßenverkehrsfläche gesichert und im Querschnitt nach Osten erweitert werden. Der Gehweg auf der östlichen Seite ist auf der Höhe des Baugebiets mit ca. 1 m Breite im Bestand sehr schmal. Um einen anforderungsgerechten und damit barrierefreien Ausbau der Nebenflächen entlang der Straße Wiesenredder nach Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) und einen Grünstreifen für die Bestandsbäume zu ermöglichen, soll daher die Straßenverkehrsfläche um ca. 2,30 m auf der gesamten Länge im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu Lasten der privaten Flurstücke (7139 und 7140 der Gemarkung Alt-Rahlstedt) erweitert werden. Hierdurch kann ein

Schutzstreifen für die Bestandsbäume von ca. 2,63 m ab Bordsteinkante und im Anschluss ein Gehweg von 2,65 m zuzüglich eines Banketts von 0,30 m hergestellt werden.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts, der vorgesehenen Grundstücksteilung und des geplanten Grünzugs entlang der Straße Wiesenredder, ist die Einrichtung einer Stichstraße erforderlich. Die Stichstraße soll an die Straße Wiesenredder angeschlossen werden und als Sackgasse in einer Wendekehre münden, so dass sie ausschließlich der Erschließung des Plangebiets dienen wird. Diese Planstraße wird als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Planstraße hat eine gradlinige Führung vom Anschluss an die Straße Wiesenredder bis zur Wendekehre und misst eine Länge von ca. 130 m. Die Planstraße folgt dem Verlauf der vorhandenen Fernwärmeleitung, sodass eine Überbauung ausgeschlossen wird. Die Planstraße soll durchgängig anforderungsbedingt mit einem Querschnitt von 15 m ausgebaut werden, um den Anforderungen der Müllentsorgung und der Feuerwehr zu entsprechen. Im Querschnitt soll die Planstraße eine zweistreifige Fahrbahn mit einer Breite von 5,50 m, beidseitigen Längsparkständen im Wechsel mit Baumstandorten von jeweils 2,10 m und beidseitigen Fußwegen von 2,65 m (einschließlich Randeinfassung und Rückenstütze) aufweisen. Die Radfahrer sollen im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Die Wendekehre hat inklusive eines umlaufenden Gehwegs einen Durchmesser von 25,40 m. Die aus der Erschließungsplanung hervorgehende Höhenlage gibt die Anschlusshöhen für den Privatgrund und auch die für die Tiefgaragenanbindung vor. Die Erschließungsplanung richtet sich wiederum nach dem Anschluss an den Wiesenredder an der Grundstücksgrenze, der durch die Straßenentwässerung und Bestandsleitungen vordefiniert ist.

5.2.2 Verkehrliche Auswirkungen

In einer verkehrstechnischen Stellungnahme wurden die verkehrlichen Auswirkungen prognostiziert und die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Straßennetzes geprüft. Auf Basis vorhandener Verkehrsdaten (einer Kfz-Querschnittserhebung im Jahr 2017) ist das werktägliche Verkehrsaufkommen im Analysezustand mit ca. 3.460 Kfz-Fahrten pro Tag anzugeben.

Für den Prognosenullfall wird kein signifikanter Zuwachs im motorisierten Individualverkehr im Umfeld des Bauvorhabens erwartet, so dass die ausgewiesenen Knotenstrombelastungen und DTV-Werte der Verkehrsanalyse näherungsweise ebenso zutreffend für den Prognosenullfall 2030/35 sind.

Die planinduzierenden Mehrverkehre des Vorhabens führen zu einer Erhöhung der werktäglichen Bestandsbelastungen auf dem Wiesenredder um ca. +300 Kfz-Fahrten/ d bzw. etwa +8 %. Diese Zunahme entspricht den üblicherweise auftretenden täglichen Schwankungsbreiten des Analyseverkehrs. In den maßgebenden Spitzenstunden für eine verkehrliche Bemessung des Wiesenredder ist die relative Erhöhung des Verkehrsaufkommens im Vergleich zum Bestand (mit Freibad) sogar noch deutlich unter +5 % anzunehmen.

Die prognostizierten Belastungen an der neuen Einmündung Wiesenredder/Erschließungsstraße sind aus verkehrstechnischer Sicht als nicht kritisch zu bewerten und werden keine

signifikanten negativen Effekte auf die Abwicklung des Verkehrsaufkommens im Umfeld aufweisen.

5.2.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Kfz-Stellplätze sollen ausschließlich in eingeschossigen Tiefgaragen untergebracht werden (§ 2 Nr. 7). Es sind drei Tiefgaragen geplant, die alle an die Planstraße angeschlossen sind. In der nördlichen Tiefgarage mit einer Größe $< 1.000 \text{ m}^2$ sollen 37 PKWs untergebracht werden können, in der östlichen Tiefgarage $< 1.000 \text{ m}^2$ können 29 Stellplätze zur Verfügung gestellt werden und in der südlichen Tiefgarage mit $> 1.000 \text{ m}^2$ sollen 70 Stellplätze realisiert werden. Mithin sollen insgesamt 136 Stellplätze in Tiefgaragen entstehen. Davon sollen 10 Stellplätze mit einem Anschluss an E-Mobility-Ladestationen ausgestattet werden.

Die drei Tiefgaragen sind nach der Hamburger Garagenverordnung § 2 Abs. 1 als Mittelgarage (Tiefgaragen Nord und Ost) bzw. als Großgarage (Tiefgarage Süd) einzustufen. Gemäß § 4 Abs. 4 müssen bei diesen Garagen getrennte Fahrbahnen für die Zu- und Abfahrten vorhanden sein. Gemäß Bauprüfdienstes 1/2013 „Baulichen Anforderungen an Stellplätze und Garagen“ kann eine Abweichung genehmigt werden, wenn bestimmte Kriterien erfüllt werden. Diesen kommt das Konzept nach, so dass die Erschließung der Tiefgaragen jeweils nur über eine einstreifige Rampe erfolgen kann. Für eine reibungslose Abwicklung des Tiefgaragenverkehrs sind die Rampen jeweils mit einer Signalisierung auszustatten. Zudem wird bei der Großgarage eine Warteposition für ein einfahrendes Fahrzeug auf Privatgrund hergestellt. Bei den Mittelgaragen wird auf eine Warteposition verzichtet, da die Zu- und Abfahrten senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie an den öffentlichen Raum angeschlossen und die Sichtfelder auf den Gehweg und die Straße freigehalten werden können.

Bei einer geplanten Anzahl von 180 Wohnungen und der Herstellung von 136 Stellplätzen wird ein Stellplatzschlüssel von rund 0,75 erreicht.

Um der nach ReStra erforderlichen Anzahl an öffentlichen Besucherparkständen für das Vorhaben nachzukommen, sind 24 öffentliche Parkstände, davon zwei Parkstände barrierefrei, in der Planstraße vorgesehen. An der Straße Wiesenredder werden 3 weitere Parkstände neu ausgewiesen. Dies ergibt eine Quote von 15% Besucherparkständen bezogen auf die Zahl der neuen Wohneinheiten.

Die privaten Fahrradparkstände (10% mit einer Ladeeinrichtung für E-Bikes) sollen ebenfalls im Untergeschoss in eigenen Räumlichkeiten nachgewiesen werden. Der Zugang erfolgt über die Zu- und Abfahrtsrampen der Tiefgaragen. Nach aktuellem Planstand können insgesamt 356 Fahrradstellplätze inkl. 5 % Abstellmöglichkeiten für Lastenräder bereitgestellt werden. Damit wird den Vorgaben des Bauprüfdienstes (Mobilitätsnachweis notwendige Stellplätze und Fahrradstellplätze 2022-2) entsprochen. Für Besucher des Wohnquartiers sollen jeweils im Bereich der Hauszugänge oberirdisch auf Privatgrund mindestens weitere 38 Fahrradabstellmöglichkeiten (rund 10% der Gesamtstellplätze gemäß Bauprüfdienst) geschaffen werden.

In der Planstraße sollen zwischen den Längsparkständen und in der Wendekehre 38 (entspricht 20%) öffentliche Fahrradparker hergestellt werden, davon vier für Lastenräder.

5.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Für die vorhandene Fernwärmeleitung soll im Bereich des allgemeinen Wohngebiets ein Leitungsrecht festgesetzt werden. Damit wird die Trasse für die vorhandene Leitung langfristig gesichert und zugänglich gemacht.

Für die Ableitung des Niederschlagswassers von der Planstraße in die Stellau gemäß des Entwässerungskonzepts soll ein Leitungsrecht im Bereich des allgemeinen Wohngebiets eingerichtet werden. Die Lage der Wasserleitung berücksichtigt den Schutz der Bestandsbäume. Eine Kombination mit der Fernwärmetrasse ist nicht möglich. Die mit den Leitungsrechten verbundenen Einschränkungen für den Vorhabenträger sind räumlich begrenzt und auf das notwendige Maß beschränkt.

„Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Verlegung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Leitungsrechten können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)

5.4 Gestalterische Festsetzungen

Um die erforderlichen oder festgesetzten Dachaufbauten (technische Anlagen inklusive Einhausung) aus der Fußgängerperspektive nicht in Erscheinung treten zu lassen und das Ortsbild sowie die Gestaltung der Gebäude nicht zu beeinträchtigen, sollen diese in ihrer Höhe begrenzt und von der Dachkante abgerückt werden.

Von dem Rücksprung ausgenommen sind zum einen Aufzugsüberfahrten, da bei einigen Gebäude die effizienten Grundrisse eine Verortung des Aufzugs nah der Hausfassade vorsehen. Zum anderen sind auch Anlagen zur Gewinnung von solarer Energie ausgenommen. Aus technischen Gründen werden sie ohnehin nicht bis an die Gebäudefassade herangestellt. Jedoch soll die verfügbare Dachfläche nicht zu sehr eingeschränkt werden, um eine Flächenkonkurrenz von Dachbegrünung, technischen Anlagen und Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie zu vermeiden.

„Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind oberhalb der Oberkante der Attika des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Hiervon ausgenommen sind Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)

Aus gestalterischen Gründen und für eine großzügige Freiraumgestaltung werden die privaten PKW-Stellplätze im Untergeschoss untergebracht. Diese Festsetzung unterstützt die Wahrung des Ortsbilds, welches sich durch ein ausgeglichenes Verhältnis zwischen städtebaulicher Dichte und einem durchgrüntem Wohnumfeld auszeichnet.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Flächen durch Belichtungs- und Belüftungsschächte ist zulässig.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)

Zur Gestaltung der Außenräume des Wohnquartiers werden mehrere Festsetzungen zur Begrünung getroffen (siehe Kapitel 5.8).

5.5 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.5.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung eventuell erforderlicher Maßnahmen zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehre und zu erwartenden Mehrverkehre der Straßen Wiesenredder und der Straße Am Sooren berücksichtigt. Für die schalltechnische Untersuchung wurden die durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärken (Montag-Sonntag) berücksichtigt, die sich mit einem Umrechnungsfaktor aus den werktäglichen Verkehrsstärken (Montag-Freitag), wie sie im Kapitel 5.2.2 angegeben sind, ergeben. Bei Verteilung auf die Richtungen ergeben sich auf dem Wiesenredder somit je rund 260 Fahrten pro Tag (DTV) zusätzlich, was einer Verkehrszunahme von weniger als 10 % entspricht.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgte gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ (inkl. Ergänzungen) in Anlehnung an die 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV). Die 16. BImSchV legt die Grenzwerte für den Verkehrslärm fest. Im Ergebnis der gutachterlichen Berechnungen wurden im Plangebiet Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) am Tag und von bis zu 45 dB(A) nachts ermittelt. An maßgeblichen Punkten außerhalb des Plangebiets in der Nachbarschaft ergeben sich an den meisten Immissionsorten Pegelerhöhungen um maximal 3 dB und erreichen im Prognoseplanfall maximal 57 dB(A) am Tag und 47 dB(A). Somit werden an allen Immissionsorten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine und reine Wohngebiete von 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht unterschritten.

Im Ergebnis werden weder Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm für die Wohnruhe im Gebäude noch für die Außenwohnbereiche erforderlich.

5.5.2 Stellplatzlärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch den ruhenden Verkehr im Plangebiet (oberirdische Parkstände und Tiefgaragenzufahrten) erfolgt anhand der „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm“ (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5). Gutachterlich wurden keine weiteren bedeutenden emittierenden Quellen und somit keine Vorbelastungen ermittelt.

Im Plangebiet werden im Nahbereich der Tiefgaragenrampen sowie zu den oberirdischen Parkplätzen Beurteilungspegel von 40 bis zu 50 dB(A) am Tag und 36 bis 46 dB(A) in der lautesten Nachtstunde ermittelt. Somit wird der Immissionsrichtwert der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag an allen Immissionsorten des Plangebiets eingehalten. In der lautesten Nachtstunde ergeben sich jedoch Überschreitungen des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) von bis zu 6 dB

durch die Tiefgaragenzufahrten und den Parkplatz. Dies gilt auch für Pegel durch einzelne Geräuschspitzen. Hauptlärmquellen sind die Tiefgaragenrampen.

Gemäß einschlägiger Rechtsprechung sind Stellplatzimmissionen in Wohnbereichen grundsätzlich als übliche Alltagserscheinungen anzusehen.

Im Plangebiet werden durch die eigenen Tiefgaragenzufahrten und oberirdischen Stellplätze Beurteilungspegel nachts zumeist unter 40 dB(A) (Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete) und nur an zwei Immissionsorten geringfügig über 45 dB(A) erreicht. Somit liegen hier nach gutachterlicher Untersuchung keine unzumutbaren Belastungen vor. Bei den Lärmimmissionen handelt es sich zudem ausschließlich um durch Bewohner genutzte Tiefgaragen. Zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität wird gutachterlich empfohlen, in Bereichen mit Beurteilungspegeln deutlich über 40 dB(A) Maßnahmen zum Schutz vor Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu prüfen. Hierzu zählen insbesondere Maßnahmen wie die teilweise Einhausung der Tiefgaragenrampen oder geeignete Grundrissanordnung (möglichst keine vorrangig zum Schlafen genutzte Räume im Bereich von offenen Tiefgaragenrampen). Nach gutachterlicher Ermittlung lassen sich durch Einhausung der TG-Rampe die Beurteilungspegel im Zufahrtsbereich um 2 dB und im Bereich der noch offenen Rampen bei schallabsorbierender Ausführung der Wände ebenfalls um 2 dB senken. Innerhalb der Einhausung sind deutlich höhere Minderungen möglich, da dort ausschließlich die Geräuschanteile der Zufahrten wirksam werden.

An den maßgeblichen Immissionsorten der Nachbarschaft werden Beurteilungspegel von bis zu 39 dB(A) am Tag und 33 dB(A) in der lautesten Nachtstunde ermittelt. Die Immissionsrichtwert der TA-Lärm für reine Wohngebiete (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) werden somit an allen Immissionsorten der Nachbarschaft eingehalten.

An den Immissionsorten gegenüber dem Wiesenredder werden Spitzenpegel bis zu 65 dB(A) erreicht. Am Tag werden die Richtwerte somit um weniger als 30 dB (maximal zulässige Überschreitung) überschritten. Nachts kann es durch das Türeenschlagen jedoch zu Richtwertüberschreitungen von mehr als 20 dB kommen. An den übrigen Immissionsorten werden geringere Spitzenpegel prognostiziert, sodass dort keine Überschreitungen der Richtwerte um mehr als 20 dB(A) (maximal zulässige Überschreitung) nachts auftreten. Vor diesem Hintergrund besteht keine Erforderlichkeit für weitergehende planungsrechtliche Festsetzungen zur Begrenzung von Maximalpegeln.

Im Ergebnis der Untersuchung liegen insgesamt keine unzumutbaren Lärmbelastungen vor. Die im schalltechnischen Gutachten dargestellten möglichen Überschreitungen von Maximalpegeln (Spitzenpegeln) sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans grundsätzlich in die planerischen Erwägungen einzubeziehen. Zur Erhöhung der Wohnqualität werden Maßnahmen umgesetzt und im Durchführungsvertrag geregelt. Hierzu zählt die teilweise Einhausung der nördlichen und südlichen Tiefgaragenzufahrt. Für die östliche Tiefgaragenzufahrt sind keine weitergehenden Maßnahmen vorgesehen, da im Bereich der Zufahrt keine zum Schlafen genutzten Räume angeordnet sind. Eine vollständige Einhausung aller Tiefgaragenzufahrten ist aus städtebaulichen Gründen nicht sinnvoll. Angesichts der im Gutachten empfohlenen Lösungsmöglichkeiten können auf Ebene der Genehmigungs- und

Ausführungsplanung ergänzende Maßnahmen zur Lösung möglicher Einzelkonflikte und zur weiteren Erhöhung der Wohnqualität geprüft werden.

5.5.3 Klimaschutz

Die Planung sowie Entwicklung des Vorhabens erfolgt unter Berücksichtigung der Zielsetzungen des Bundes-Klimaschutzgesetzes und des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes (HmbKliSchG).

Klimaschutzrelevante Auswirkungen während der Bauphase können von mit fossilen Kraftstoffen betriebenen Baumaschinen verursacht werden, welche unter anderem während des Verbrennungsprozesses Kohlendioxid (CO₂) emittieren. Hinzu kommen Emissionen durch Transporte von Baumaterialien zum Plangebiet und durch Abtransporte von Abriss- und Bodenmaterialien. Darüber hinaus werden in bzw. im Zusammenhang mit der Bauphase mittelbar Treibhausgasemissionen durch die Herstellung von Baumaterialien wie zum Beispiel Zement, Beton, Stahl, Glas oder Kunststoffen verursacht, da für den Herstellungsprozess der Materialien wiederum ein hoher Energieeinsatz erforderlich ist.

Im Betrieb der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen werden Energiebedarfe für Heizung, Warmwasserversorgung, Beleuchtung und den Betrieb von technischen Anlagen benötigt sowie klimarelevante Emissionen verursacht, insbesondere Kohlenstoffdioxid. Das Ausmaß der in der Betriebsphase verursachten Menge an CO₂ ist maßgeblich davon abhängig, welche Art der Energieerzeugung verwendet wird.

Die Berücksichtigung etwaiger Treibhausgasemissionen erfolgt mittelbar durch die Berichterstattung der Bundesregierung gemäß § 10 KSG. Dabei tragen klimarelevante Auswirkungen der in der Bauphase beschriebenen Prozesse zu den Emissionen des Sektors „2. Industrie“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Der Prozess der Verbrennung von Brennstoffen in Handel und Behörden, sowie Haushalten trägt dabei zu den Emissionen des Sektors „3. Gebäude“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei. Die Emissionen durch Nutzung elektrischer Energie fallen in den Sektor „1. Energiewirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Die durch das Vorhaben anfallenden Emissionen im Straßen- bzw. Schienenverkehr fallen in den Sektor „4. Verkehr“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch Landnutzung bzw. Landnutzungsänderungen fallen in den Sektor „7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG. Emissionen durch die Deponierung und Behandlung oder Verbrennung von Abfällen in Folge von Abrissarbeiten tragen zu den Emissionen im Sektor „6. Abfall und Sonstiges“ nach Anlage 1 zu den §§ 4 und 5 KSG bei.

Entsprechend der bundesweiten Ausbauziele für erneuerbare Energien gemäß Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) vom 21. Juli 2014 (BGBl. I S. 1066), zuletzt geändert am 18. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 347 S. 1, 55), sowie der Ziele zur Gebäudeeffizienz gemäß Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 09. Januar 2026 (BGBl. I Nr. 4, S. 1, 5), kann von einer schrittweisen Dekarbonisierung der für die Betriebsphase benötigten Energie- bzw. Wärmeversorgung ausgegangen werden. Zudem trägt sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes die gesellschaftliche und technische Entwicklung auch durch den Ausbau des ÖPNV und der Elektromobilität dazu bei,

die durch den Verkehr bedingten Treibhausgasemissionen weiter zu reduzieren und entsprechend der bundesweiten Sektorenziele bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Dementsprechend liegen keine Hinweise vor, dass die Planung den Zielsetzungen des KSG zuwiderläuft oder eine Zielerreichung nachhaltig gefährdet wäre.

Um die Reduzierung der Treibhausgasemissionen zu unterstützen, soll die Wärmeversorgung ausschließlich über das im Plangebiet vorhandene Fernwärmenetz erfolgen. Die entsprechende Anbindung der Gebäude an das Fernwärmenetz wird im Durchführungsvertrag vertraglich gesichert.

Auf eine Festsetzung zur Errichtung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach wurde verzichtet, da bereits eine gesetzliche Verpflichtung über das Hamburgische Klimaschutzgesetz besteht.

Die Wohngebäude im Vorhabengebiet sollen im Effizienzhaus 55-Standard realisiert werden. Die Umsetzung von technischen Maßnahmen und energetischen Anforderungen zum Klimaschutz werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.6 Wasser

5.6.1 Oberflächenentwässerung

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers und der zusätzlichen Überlagerung mit Stau- und Sickerwässern kann Regenwasser im Plangebiet kaum versickert werden. Eine Ableitung in das öffentliche Regenwassersiel in der Straße Wiesenredder ist auch nur bedingt möglich, da das vorhandene Regenwassersielnetz bereits heute teilweise ausgelastet bzw. überlastet ist. Alternativ kann in den Bach Stellau eingeleitet werden, um das Sielnetz zu entlasten. Die maximale Regenwassereinleitmenge in das Sielnetz oder alternativ die Stellau zur schadlosen Entwässerung beträgt 2 l/s*ha. Eine gedrosselte Einleitung erfordert Rückhalteeinrichtungen.

Zur nachhaltigen Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist für das Plangebiet ein Entwässerungskonzept erstellt worden. Das Oberflächenwasser der Planstraße soll in Rückhalterigolen gesammelt und unterirdisch bzw. oberirdisch in die Stellau eingeleitet werden. Das Entwässerungssystem für die privaten Flächen sieht gemäß des Projekts RegenInfraStrukturAnpassung (RISA) dezentrale Retentionsanlagen auf den Tiefgaragen und Rigolen im Bereich der nicht unterbauten Außenanlagen zur Rückhaltung vor. Die Ableitung des gedrosselten Regenwassers erfolgt z. T. an die Stellau über die zukünftige Parkfläche sowie an das Regenwassersiel in der Straße Wiesenredder.

Auf den Dachflächen der Gebäude ist eine Dachbegrünung mit mindestens 12 cm Substrathöhe zu schaffen (§ 2 Nummer 9 der Verordnung). In der Substratschicht kann das Regenwasser zum einen auf natürliche Weise zurückgehalten und an die Vegetation abgegeben oder über Verdunstung dem Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Der Großteil des anfallenden Niederschlagswassers (vor allem von den Gebäudedächern) auf den privaten Flächen soll in mehreren Bereichen auf den nicht überbauten Tiefgaragendecken zurückgehalten werden. Die Tiefgaragendecken sollen mit einem 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau versehen und begrünt werden. Diese Maßnahme trägt grundsätzlich zur natürlichen oberflächennahen Rückhaltung, Abgabe an die Pflanzen und Verdunstung bei (siehe Kapitel 5.8.2 bzw. § 2 Nummer 11 der Verordnung). Unterhalb der

Substratschicht sollen Retentionsboxen verbaut werden, die eine Regenwasserrückhaltung mit gedrosselter Ableitung ermöglichen. In den Retentionsboxen soll das Wasser „verdunstungs offen“ zurückgehalten werden. Das bedeutet, dass im Bereich der Tiefgarage die Retentionsboxen nach oben offen ausgeführt werden, so dass sich die Pflanzen mittels Kapillarkraft das eingestaute Wasser bei Bedarf zurückholen können und so dass das eingestaute Wasser den Pflanzen über einen längeren Zeitraum zur Verfügung steht. Gleichzeitig kann dadurch die Ableitungsmenge reduziert werden. Die Formulierung einer offenen Rückhaltung schließt grundsätzlich die Anlage von Retentionsdächern mit ein, weswegen sie nicht explizit in die textliche Festsetzung aufgenommen werden.

Nicht in allen Teilbereichen ist eine offene oder verdunstungs offene Rückhaltung möglich. Daher muss die Rückhaltung bereichsweise auch durch unterirdische Anlagen in Form von Rigolenkörpern erfolgen, die ebenfalls mit gedrosselter Ableitung eingesetzt werden.

Im Nordosten des Wohngebiets (im Bereich der Bestandsbäume), entlang der östlichen Grundstücksgrenze, als auch in der geplanten Parkanlage entlang des Wiesenredders hat aktuell das Oberflächenwasser eine natürliche Fließrichtung zur Stellau. Da in diesem Bereich aufgrund der vorhandenen Bäume oder der Anschlüsse an die Bestandshöhen keine Geländemodellierung in Form von Anschüttungen oder Abgrabungen stattfinden kann, soll dieser Bereich auch weiterhin ohne Rückhaltung offen Richtung Stellau entwässern.

Aufgrund der Höhenverhältnisse und der Nähe zur Stellau soll eine gedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers der nördlichen vier Gebäude inklusive Tiefgarage und befestigter Flächen (Teilfläche (A)) in die Stellau erfolgen. Die Ableitung ist unter Berücksichtigung der Topographie zum Teil oderirdisch und zum Teil unterirdisch vorgesehen. Für die südlichen sechs Gebäude ist wegen der Entfernung und der Höhenlage zum neuen Verlauf des Gewässers kein Anschluss an die Stellau möglich. Der Anschluss dieser Flächen soll über eine unterirdische, gedrosselte Ableitung parallel zur südlichen Grundstücksgrenze an das Regenwassersiel im Wiesenredder erfolgen. Eine Sammlung und Nutzung des Regenwassers soll im Sinn eines nachhaltigen Umgangs mit Niederschlagswasser immer möglich sein.

„Sofern und soweit das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird, ist es vor Ableitung durch offene oder verdunstungs offene Anlagen zurückzuhalten. Sofern eine offene oder verdunstungs offene Rückhaltung nicht möglich ist, kann die Rückhaltung auch in geschlossenen Anlagen zugelassen werden. Das im Bereich der Teilfläche mit der Bezeichnung (A) anfallende Niederschlagswasser ist in das nächstgelegene Gewässer abzuleiten.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Die Entwässerung der Planstraße soll über separate Rigolen unter den Parkständen und unter der Wendekehre erfolgen, die über zwei Zuflüsse gedrosselt in die Stellau einleiten. Eine Reinigung des Wassers soll vorgeschaltet werden. Das Wissensdokument „Hinweise für eine wassersensible Straßenraumgestaltung“ wird bei der Ausgestaltung des Straßenraums beachtet.

Das vorgesehene Entwässerungskonzept wird Anlage zum Durchführungsvertrag.

Starkregen

Gemäß der Starkregengefahrenkarte liegt das Plangebiet in einer natürlichen Senke mit Zufluss des Wassers von Osten und Süden in Richtung Stellau. Da das Plangebiet aufgrund der geplanten Versiegelung und der strengen Einleitmengenbegrenzung kein Wasser aus den angrenzenden Flächen aufnehmen kann, werden die Höhen im Plangebiet so ausgebildet, dass der Zufluss des Wassers ausgeschlossen wird. Die Ableitung des Wassers aus den Flächen außerhalb des Plangebiets wurde anhand der Bestandshöhen und der geplanten Höhen im Plangebiet geprüft. Durch die Umsetzung der Planung wird sich die Starkregenableitung für die Oberlieger nicht verschlechtern, da der natürliche Fließweg Richtung Stellau an der Ostseite des Grundstücks gewährleistet bleibt.

5.6.2 Schmutzwasser

Für die Ableitung des Schmutzwassers aus dem Plangebiet wird im Bereich der Planstraße ein neues Schmutzwassersiel geplant. Das aus dem Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

5.6.3 Wasserflächen

Die Stellau ist derzeit innerhalb des Plangebietes weitestgehend verrohrt. Als nachturschutzfachliche Zielsetzung wurden im Pflege- und Entwicklungsplan der Stellau (Stand: 2017) Maßnahmen wie beispielsweise Öffnung der Verrohrung, Förderung des Fließverhaltens, Herstellung von Tiefen- und Breitenvarianz durch Strömunglenker, Schaffung von neuem Lebensraum für aquatische Organismen, und Entwicklung von lebensraumtypischer Ufervegetation vorgeschlagen. Der Pflege und Entwicklungsplan für die Stellau umfasst auch Bereiche außerhalb des Plangebiets, die im Zusammenhang betrachtet werden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans soll entsprechend der Vorplanung zur Öffnung der Stellau ein etwa 10 m breiter Korridor für einen naturnahen, mäandrierenden Gewässerabschnitt vorgesehen werden, der einen Sandfang enthält. Im Bereich des Sandfangs soll die Fläche für die Wasserwirtschaft auf ca. 24 m aufgeweitet werden. Der geplante mäandrierende Verlauf der Stellau wird inkl. Uferböschung als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt (ca. 1.970 m²), um die Renaturierung zu ermöglichen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 wird eine Zufahrt vom Wiesenredder zum Sandfang und im Bereich des Sandfangs eine Geräteaufstellfläche eingerichtet, um erforderliche wasserwirtschaftliche Unterhaltungsmaßnahmen durchführen zu können.

Eine Querung der Stellau als Brücke (als unverbindliche Vormerkung in der Planzeichnung enthalten) soll zur Erlebbarkeit beitragen und eine Verbindung zwischen dem nördlich vorhandenen Weg und der geplanten Parkanlage/Spielfläche herstellen.

5.6.4 Notbrunnen

Im Plangebiet ist ein neuer Standort für einen Notbrunnen vorgesehen. Dieser ist zu beachten und gegenüber konkurrierenden Planungen zu sichern.

5.7 Grünflächen

Nördlich des Bauvorhabens soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Spielfläche für die Freie und Hansestadt Hamburg als Begünstigte festgesetzt werden. Es soll ein Grünraum entstehen, der für den Mensch nutzbar und attraktiv gestaltet sein soll. Diese Parkanlage umfasst ca. 4.510 m². Begrenzt wird die Parkanlage/Spielfläche nach Norden überwiegend von der Stellau. Die Grünfläche wird innerhalb des förmlich festgelegten Landschaftsschutzgebiets liegen. Der Fokus der Gestaltung soll auf Spielbereiche für Kinder und Jugendliche liegen, sowie Flächen, die der Ruhe und Erholung vorbehalten sind. Im Rahmen der konkreten Planung der öffentlichen Parkanlage/Spielfläche sind mögliche Konflikte, insbesondere Immissionen (z. B. Lärmschutz) gegenüber dem angrenzenden Wohngebiet, der Wasserwirtschaftsfläche oder der M1-Fläche, zu berücksichtigen und lösungsorientiert zu gestalten. Insgesamt sind die Nutzungen untereinander verträglich zu gestalten. Mit der Herstellung der öffentlichen Parkanlage/Spielfläche wird ein überwiegendes öffentliches Interesse verfolgt, da sie die Erholungsqualität in der Region erhöht. Zudem stärkt es die Wohnqualität und trägt dazu bei, das Wohnumfeld für die zukünftigen Bewohner attraktiv zu gestalten. Die konkrete Ausgestaltung und Ausstattung der Grünfläche befinden sich noch in der Planung. Für eine Ideensammlung hat im Sommer 2021 eine Bürgerbeteiligung stattgefunden, die in die Gestaltungsplanung einfließen soll. Ein Fuß- und Radweg zur Erschließung soll von der Straße Wiesenredder durch die Parkanlage/Spielfläche geführt werden. Eine Querung der Stellau und eine Anbindung der Parkanlage/Spielfläche an die nordöstlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen ist mittels einer Brücke vorgesehen, die in der Planzeichnung als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet ist. Nördlich der Querung wird der Weg innerhalb der Parkanlage/Spielfläche bis zur Plangebietsgrenze fortgeführt. Es soll ebenso für die Bewohner des zukünftigen Wohnquartiers ein direkter Zugang zur Grünfläche angeboten werden.

Westlich des Bauvorhabens soll ein Streifen als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage für die Freie und Hansestadt Hamburg als Begünstigte hergestellt werden. Die Breite des Grünstreifens beträgt 7,80 m. Nur im nördlichen Bereich, im Übergang zur nördlichen Parkanlage/Spielfläche, verjüngt sich der Grünstreifen auf ca. 6,80 m durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche und die Lage der Baukörper. Dieser Grünzug entspricht der Darstellung des Landschaftsprogrammes, das an dieser Stelle eine Parkanlage vorsieht, die das Waldgebiet Hegen und die Stellauniederung verbinden soll. Damit wird auch zu einer Stärkung der Nord-Süd-Verbindung durch das Quartier Rahlstedt Ost beigetragen.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.8.1 Baumschutz, Landschaftsschutz

Das Plangebiet weist einen prägenden Baum- und Strauchbestand mittleren Alters auf.

In einem Baumgutachten zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des vom Neubauprojektes betroffenen Baumbestandes aus dem Jahr 2024 wurde der Baumbestand erfasst und die Vitalität bewertet.

Der Gehölzbestand auf dem privaten Grundstück befindet sich überwiegend im Randbereich entlang der Nord-, Ost- und Südgrenze und bildet einen dichten Saum. Im Bereich der geplanten Wohnbaufläche befinden sich auch mehrere Baumgruppen. Die Hauptbaumart auf der geplanten Wohnbaufläche stellt die Sandbirke dar. Besonders diese Baumart hat unter den letztjährigen Sommertrockenheiten erheblich gelitten, sodass ein Großteil dieser Baumart als vitalitätsgeschwächt, bzw. sogar abgängig zu beurteilen ist.

Entlang der Straße Wiesenredder befindet sich in den Nebenflächen eine Baumreihe, die überwiegend aus erhaltungswürdigen Linden und Hainbuchen besteht.

Bei der Planung der Bauflächen wurde der wertvolle Baumbestand berücksichtigt, so dass vor allem im Randbereich ein Großteil der Bäume erhalten werden kann. Entlang der Ost- und Südgrenze des allgemeinen Wohngebiets soll ein 2 m breiter Streifen mit einem Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot festgesetzt werden, um den charakteristischen Gehölzsaum zu bewahren und zu entwickeln. Eine (besonders) erhaltenswerte Baumgruppe bestehend aus zwei Holländischen Linden und einer Schwarzerle (Gutachten zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des vom Neubau betroffenen Baumbestands, 2024, Nr. 78, 79, 80) wird mit Einzelbaumfestsetzungen erhalten. Hinzu kommen zwei einzelne (besonders) erhaltenswerte Stiel-Eichen (Gutachten zum Zustand und zur Erhaltungsmöglichkeit des vom Neubau betroffenen Baumbestands, 2024, Nr. 42 und Nr. 60), die ebenfalls mit einer Einzelbaumfestsetzung erhalten werden sollen, um über die Bestimmungen der Baumschutzverordnung hinaus ihren Bestand zu sichern. Falls einer der festgesetzten Einzelbäume dennoch abgängig sein sollte, soll die Ersatzpflanzung den ursprünglichen Charakter aufrechterhalten.

„Für die festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung als Einzelbaum erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Insgesamt wurden im Plangebiet 134 Bäume erfasst. Im Bereich des geplanten allgemeinen Wohngebiets inklusive Erschließung werden voraussichtlich 58 Bestandsbäume gefällt. Im Bereich der Straßenverkehrsfläche am Wiesenredder werden 7 Bäume gefällt. Im nördlichen Bereich, v.a. für die Entrohrung der Stellau, werden voraussichtlich weitere 10 Bestandsbäume gefällt. Aufgrund von Sturmschäden bzw. Verkehrsgefährdung wurden im Jahr 2023 und im Februar 2024 bereits 8 der zu fällenden Bäume entfernt.

Um Bäume dauerhaft zu erhalten, soll deren Vitalität möglichst nicht durch Ablagerungen oder Abgrabungen beeinträchtigt werden.

„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronen- und Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung der betroffenen Bäume dadurch nicht gefährdet ist.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Ebenso soll auch der vegetationsverfügbare Wasserspiegel im Boden nicht abgesenkt werden, damit die Pflanzen versorgt bleiben. Eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts sollen vermeiden werden.

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- und Schichtenwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

5.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Mit dem Durchführungsvertrag, der zwischen dem Vorhabenträger und der Freien und Hansestadt Hamburg geschlossen wird, werden neben der Ausführung und Gestaltung des Vorhabens in einem abgestimmten Freiflächenplan auch die Begrünungsmaßnahmen einschließlich Anzahl und Qualitäten der Baumanpflanzungen im Vorhabengebiet festgelegt.

Dachbegrünung

Sämtliche Gebäudedächer (Hauptanlagen) sollen begrünt werden. Dadurch kommt das Vorhaben der Hamburger Gründachstrategie nach. Von der Dachbegrünung sind diejenigen funktionalen Flächen ausgenommen, welche zum Beispiel für die Zuwegung und Wartung, Be- und Entlüftungsöffnungen oder technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Anlagen für die solare Stromgewinnung sollen als aufgeständerte Anlagen mit einer Dachbegrünung kombiniert werden, da der Wirkungsgrad und damit die Energieausbeute aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht wird.

Durch 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. Zusätzlich verzögern und vermindern Dachbegrünungen den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers durch die Substratschicht und die Bepflanzung und wirken sich somit durch Rückhaltung und Verdunstung positiv auf den lokalen Wasserhaushalt sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur aus.

Eine Mindestsubstratstärke von 12 cm ist erforderlich, damit die Dachbegrünung Bestand hat und ihre Funktion dauerhaft erfüllen kann. Bei einer Substratstärke von 12 cm wird die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus reduziert, wodurch die Langlebigkeit der Dachbegrünung unterstützt wird. Damit werden das Vegetationsbild und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Um eine Kombination mit Solarmodulen zu ermöglichen ist eine extensive Dachbegrünung vorgesehen, um die Effizienz der Solarmodule nicht zu beeinträchtigen, beispielsweise durch Verschattung.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdächer herzustellen und zu mindestens 65 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)

Die dauerhafte Pflege und der Ersatz im Falle eines Abgangs der Dachbegrünung sichern den Fortbestand von Quantität und Qualität der Dachbegrünung.

Fassadenbegrünung

Nicht nur Dachbegrünung, sondern auch Fassadenbegrünung ist ein Baustein des Hamburger Klimaplanes und der Qualitätsoffensive Freiraum um die positiven Auswirkungen auf das Lokalklima und den Stadtraum umfänglich auszuschöpfen. Durch einen hohen Fensteranteil bei den geplanten Wohngebäuden gibt es nur sehr wenige Wandflächen, die sich für eine Fassadenbegrünung eignen. Im Bereich der östlichen Tiefgaragenzufahrt ist die Wandöffnung hinsichtlich dieser Eignung einem Fenster gleichzusetzen. Dennoch trägt auch ein nur vereinzelter Einsatz von Fassadenbegrünung zur Erhöhung des Grünvolumens und einer Erhöhung der Naturvielfalt bei. Der festgesetzte Pflanzabstand stellt bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und gestalterisch wirksamer Grünstrukturen sicher. Der Erhalt und die Nachpflanzverpflichtung sichern den Fortbestand von Quantität und Qualität der Begrünung.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)

Begrünung von Tiefgaragen

Die Errichtung einer Tiefgarage bzw. von Kellergeschossen, die nicht von Gebäuden überbaut sind, führt zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung dieser unterirdischen Anlagen mit einem durchwurzelbaren Substrat mindert die negativen Auswirkungen der Bodenversiegelung, ermöglicht Anpflanzungen von Hecken, Stauden, Sträuchern und Bäumen und trägt so zu einem Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei:

„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen sind mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Zu den überbauten Flächen zählen auch Wege, Fahrradabstellflächen, Müllstandorte, Spielflächen, Terrassen und Flächen für technische Anlagen, in deren Bereichen kein Substrat aufgebracht wird. Die festgesetzten Mindestsubstratstärken sichern den Pflanzen ausreichend Wurzelraum und geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung. Der Erhalt und die Nachpflanzverpflichtung sichern den Fortbestand von Quantität und Qualität der Begrünung.

Anpflanzungen

An der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze soll ein 2 m breiter Streifen zur Erhaltung des bestehenden Gehölzsaums festgesetzt werden. Ebenso soll dieser Streifen mit einem Anpflanzgebot überlagert werden, um den Saumcharakter zu stärken und zu fallende Gehölze zu ersetzen, so dass eine geschlossene Strauch-Baumhecke entsteht. Durch die festgesetzten Mindestqualitäten der Anpflanzungen soll möglichst zeitnah ein hohes

Grünvolumen erreicht werden, das die gewünschten ökologischen und kleinklimatischen Wirkungen erfüllt.

„Auf den Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und durch Anpflanzungen so zu ergänzen, dass sich eine geschlossene, freiwachsende Strauch-Baumhecke entwickelt. Dabei ist für je 2 m² eine Pflanze zu verwenden. Es sind 5 v.H. Bäume als Heister mit einer Höhe von mindestens 2m oder als Hochstämme mit einem Stammdurchmesser von mindestens 16 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, und 95 v.H. Sträucher mit einer Höhe von mindestens 100 cm zu pflanzen. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten. Für die Pflanzungen sind standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Um den Verlust der zur Umsetzung des Planungskonzepts zu fällenden Bäume auszugleichen, soll im Baugebiet eine Begrünungsverpflichtung mit Baumpflanzungen festgesetzt werden. Über die Festsetzung wird ein Mindestmaß an Begrünung bezogen auf die nicht überbaubare Grundstücksfläche gewährleistet. Sie dient der Gliederung und Belebung des Ortsbildes mit Bäumen. Das Anpflanzgebot sichert dabei den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen im Siedlungsraum, welche insbesondere für Vögel und Insekten Lebensraum bieten. Die Bäume, die bestehen bleiben, werden bei der Berechnung der Mindestbegrünung anerkannt. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumpflanzungen sollen für den nach der Baumschutzverordnung erforderlichen Ersatz angerechnet werden.

„Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum oder für je angefangene 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Bezüglich der Qualitäten der Anpflanzungen wird Folgendes festgesetzt:

„Für festgesetzte Baumpflanzungen im Sinne des § 2 Nr. 15 sind standortgeeignete, heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, klein- bis mittelkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Die Verwendung standortgeeigneter heimischer Gehölze wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Die Verwendung heimischer Gehölze hat einen hohen ökologischen Wert und dient auch der langfristigen Erhaltung des gebietstypischen Charakters der vorhandenen Vegetation. Entsprechende Pflanzgrößen bei Jungbäumen und Hecken für Anpflanzungen stellen bereits in kurzer Zeit die Entwicklung

ökologisch, klimatisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicher.

5.8.3 Artenschutz

Im Zuge der Bauleitplanung ist zu prüfen und soweit möglich bereits durch Festsetzungen oder andere Regelungen sicherzustellen, dass die Vorschriften für die nach europäischem Recht besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes, einer Umsetzung der zulässigen Vorhaben nicht entgegenstehen können. Aus diesem Grund wurde durch einen Fachgutachter eine artenschutzfachliche Prüfung zu möglichen Vorkommen besonders und streng geschützter Arten vorgenommen.

Eine faunistische Bestandsdarstellung und Artenschutzuntersuchung wurde im Juli 2023 durchgeführt. Eine Bestandserfassung ergibt das Vorkommen von 33 Brutvogelarten und weiteren Vogelarten, die das Untersuchungsgebiet nur zur Nahrungssuche nutzen. Eine Nachkartierung im Jahr 2024 hat ergeben, dass der Mäusebussard nicht nur als Nahrungsgast das Plangebiet nutzt, sondern auch als Brutstätte. Der Horst befindet sich in einem zur Rodung vorgesehenen Baum.

Fledermäuse haben in den vom Vorhaben betroffenen Bäumen und Gebäuden keine Quartiere.

In Restwasserstellen des abgebrochenen Schwimmbades laichen Grasfrösche. Im Landlebensraum wurden zudem Individuen der Erdkröte gefunden, die vermutlich zu den Laichpopulationen anderer Gewässer im Stellautal gehören. Da der zusammenhängende Lebensraum erhalten bleibt, wird die lokale Amphibien-Population nicht erheblich geschädigt. Für den Verlust der Laichgewässer wird ein Ersatz geschaffen (siehe Kapitel 5.8.4).

Für die Arten, die nach den europäischen Richtlinien (FFH-RL, Anh. IV [Fledermäuse und europäische Vogelarten]) geschützt sind, wird eine artenschutzrechtliche Betrachtung vorgenommen.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen werden nicht zerstört. Die ökologischen Funktionen für die Brutvogelwelt, mit Ausnahme des Mäusebussards bleiben im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben erhalten, da die wesentlichen Lebensräume erhalten bleiben. Im Hinblick auf den streng geschützten Mäusebussard, würde die Fortpflanzungsstätte verloren gehen, so dass ein Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Satz 3 BNatSchG eintritt. Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestand zu verhindern, muss die Lebensstätte ersetzt werden. Dies kann durch die Anbringung künstlicher Horste in der Nähe durchgeführt werden. Um die Chance zu erhöhen, dass ein geeigneter Standort für den Ersatzhorst gewählt wurde, sollen drei künstliche Nisthilfen in geeigneten Bäumen im Plangebiet angebracht werden. Mögliche Standorte, bzw. Bäume im Plangebiet, werden von einem Ornithologen festgelegt und die Anbringung im Durchführungsvertrag gesichert.

Bei einer Verwirklichung des Bebauungsplanes kommt es gemäß der artenschutzfachlichen Untersuchung und mit der Ersatzbrutstätte für den Mäusebussard nicht zum Eintreten eines Verbotes nach § 44 BNatSchG.

Zur Vermeidung von negativen Auswirkungen durch Lichtemissionen auf nachtaktive Insekten, Fledermäuse und Vögel wird bei der Wahl der Beleuchtungsmittel für Außenleuchten und deren Ausbildung der Schutz dieser Artengruppen berücksichtigt. Um weißes und blaues Licht auszuschließen, ist eine Einschränkung der zulässigen Farbtemperatur auf unter 3000 Kelvin erforderlich. Insbesondere Insekten können durch das künstliche Licht angelockt und getötet werden. Deshalb sind geschlossene Leuchtgehäuse zu wählen, deren Oberflächen sich nur bis zu einem gewissen Grad aufheizen.

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gewässer, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“
(§ 2 Nummer 23 der Verordnung)

5.8.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb/ außerhalb des Plangebiets

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz / Kompensation

Der Bebauungsplan bereitet durch die erstmalige Überbauung einer baulich bisher nur gering genutzten, vorwiegend unversiegelten Fläche sowie die geplante Inanspruchnahme eines geschützten Biotops einen naturschutzrechtlichen Eingriff insbesondere in die Schutzgüter Boden und Pflanzen- und Tierwelt vor. Die erforderliche Kompensation aufgrund der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der Ersatz für das in Anspruch genommene Biotop werden sowohl innerhalb als auch außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Maßnahmenfläche innerhalb des Plangebiets

Für eine naturnahe Gestaltung der Fläche nördlich der Stellau mit Integration der gesetzlich geschützten Biotope Trockenrasen und Knick/Strauch-Baumhecke soll die Fläche als Maßnahmenfläche festgesetzt werden. Dieser Bereich soll für den Menschen nicht nutzbar sein, Flora und Fauna sollen sich ungestört entwickeln können. Der Entwicklungsraum soll mit der benachbarten Auenlandschaft zusammenwachsen.

„Auf der mit „M1“ (Naturnahe Gehölz- und Wiesenfläche) bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine extensiv gepflegte Wiese mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Auf der Fläche dürfen keine Dünger und keine Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.“ (§ 2 Nummer 20 der Verordnung)

Zuordnung der Maßnahmenfläche

Die Maßnahmenfläche mit den Bezeichnungen „M1“ dient als Kompensation für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft in den Bereichen des Allgemeinen Wohngebiets und der Straßenverkehrsfläche der neuen Planstraße. Über die folgende Festsetzung erfolgt daher eine entsprechende Zuordnung.

„Die mit „M1“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird für Ausgleichsmaßnahmen dem allgemeinen Wohngebiet und der Straßenverkehrsfläche zugeordnet.“ (§ 2 Nummer 21 der Verordnung)

Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets

Durch die Überplanung des gesetzlich geschützten Biotops (Stillgewässer/ehemaliges Wasserbecken) nach § 30 BNatSchG mit einer Größe von rund 1.600 m² ist eine Kompensationsmaßnahme erforderlich. Ein Ersatz innerhalb des Plangebiets ist aufgrund der Größe nicht möglich, deshalb ist der Ersatz planextern zu leisten. Es soll ein Ersatzbiotop im Bereich Lehmkoppel am Schleemer Bach hergestellt werden.

„Als Ausgleichsmaßnahme des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft (Ersatz des Stillgewässers) wird dem allgemeinen Wohngebiet das außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Flurstück 1151 der Gemarkung Alt-Rahlstedt zugeordnet.“ (§ 2 Nummer 22 der Verordnung)

Das entsprechende Flurstück befindet sich rund 2,6 km Luftlinie entfernt. Im Bebauungsplan Rahlstedt 73/Jenfeld 17 ist das Flurstück als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten (Freie und Hansestadt Hamburg) festgesetzt. Es wird jedoch aktuell nicht als Dauerkleingartenfläche genutzt. Das Flurstück liegt im Landschaftsschutzgebiet „Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt“.

5.8.5 Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushalts

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in die oberen Bodenschichten eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Pflanzen erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Radwege, Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Aufgrund der vorhandenen Bodenverhältnisse können im Plangebiet Stauwasserhorizonte ausgebildet sein, auf die sich die vorhandenen Bäume mit ihrem Wurzelwerk eingestellt haben. Durch Haus- bzw. Keller- oder Tiefgaragendrainagen würden die bestehenden Grundwasser bzw. Stauwasser führenden Schichten dauerhaft abgesenkt und somit die Bestandsbäume in ihrer Wasserversorgung beeinträchtigt und dem Plangebiet Wasser entzogen werden. Um die bestehenden Standortbedingungen für die örtliche Vegetation und Tierwelt sicherzustellen, werden Hausdrainagen ausgeschlossen.

„Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stau- und Schichtenwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Da Hausdrainagen ausgeschlossen sind, sollten Tiefgeschosse zum Schutz gegen Stauwasser in wasserdichter Ausführung (z.B. als Weiße Wanne) hergestellt werden.

5.9 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist erforderlich, um auf einer Brache zum einen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung eines gut erschlossenen und integrierten Wohnstandorts zu schaffen. Dahingehend erfolgt die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets. Zum anderen werden Grün-, Natur und Wasserflächen geschaffen, die Teil der angrenzenden Naturlandschaft werden. Entlang der bestehenden Straße Wiesenredder werden die östlichen Nebenflächen erweitert, um den Ausbau eines regelkonformen Gehwegs und einen durchgehenden Schutzstreifen für die Straßenbäume vorzubereiten.

Für das geplante Wohnquartier mit einer neuen Erschließungsstraße und qualitativ hochwertigen Freiflächen wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan als Grundlage für den Bebauungsplan erstellt. Trotz erhöhter Dichte werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt. Es treten keine unzumutbaren Lärmbelästigungen auf.

Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich durch die Planung gegenüber den derzeitigen planungsrechtlichen Ausweisungen nicht. Durch die naturschutzfachlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden. Die Festsetzungen dienen u.a. der Minderung von Auswirkungen durch die Bodenversiegelung, der ökologisch orientierten Regulierung des Wasserhaushalts, der Erhaltung und Schaffung von Grünstrukturen sowie dem Biotop- und Arterhalt.

5.10 Nachrichtliche Übernahmen

Umgrenzung Landschaftsschutzgebiet

Das Landschaftsschutzgebiet Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt mit Festlegung im Jahr 1950 wird in seiner gültigen Ausdehnung umgrenzt. Eine Entlassung von Teilflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet und damit verbunden eine Änderung des Grenzverlaufs wurde in einem separaten Änderungsverfahren parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Im Februar 2026 wurde die Entlassung der Teilflächen durch den Senat beschlossen.

Biotope

Die in der Biotopkartierung neu vorgefundenen gesetzlich geschützten Biotope sind nachrichtlich übernommen.

5.11 Kennzeichnungen

Vorhabengebiet

Das Vorhabengebiet umfasst sämtliche Flächen, für die vertragliche Regelungen im Durchführungsvertrag getroffen werden. Für das Vorhabengebiet wurde ein Vorhaben- und Erschließungsplan erstellt.

Höhenlage bestehende Geländeoberfläche, über NHN

Wesentliche, unveränderte Geländehöhen sind zum Verständnis der Topografie im Plangebiet gekennzeichnet.

Vorhandene unterirdische Fernwärmeleitung

Die Fernwärmeleitung ist gekennzeichnet.

Unverbindliche Vormerkung

Die Lage der geplanten Brücke über die Stellau wird als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

Vorhandene Gebäude

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Stand Februar 2025.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung, Bodenordnung

Die Planung innerhalb des Vorhabengebietes soll zügig umgesetzt werden. Für das Vorhaben wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch den Vorhabenträger. Neben dem Durchführungsvertrag wird auch ein öffentlich-rechtlicher Erschließungsvertrag geschlossen.

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

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 30.800 m².

Die einzelnen Flächen teilen sich wie folgt auf:

Gehölzfläche (M1)	4.130 m ²
Flächen für die Wasserwirtschaft	1.970 m ²
Parkanlage / Spielfläche (FHH)	4.510 m ²
Parkanlage (FHH)	610 m ²
Allgemeines Wohngebiet	15.620 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.960 m ²

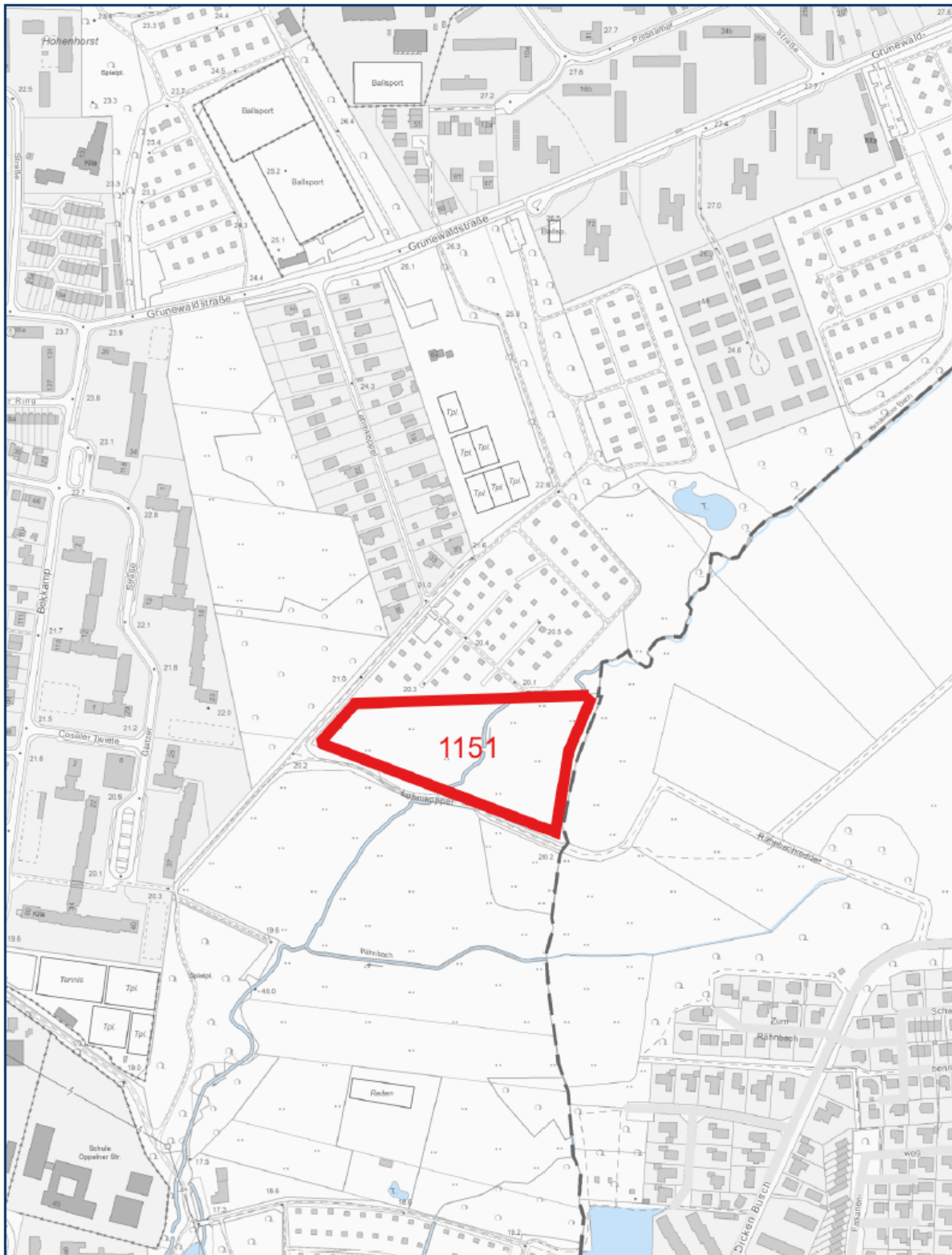
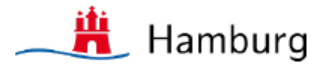
8.2 Kostenangaben

Die Kosten für das vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren sowie die Umsetzung des Vorhabens einschließlich der Querung der Stellau, der Herstellung der Parkanlage/Spielfläche und der Erschließung trägt der Vorhabenträger.

Anlage: Lage der Ausgleichsfläche

Anlage: Lage der Ausgleichsfläche

Ersatz des Stillgewässers (ca. 1.600 m²) auf dem außerhalb des Bebauungsplangebiets
liegenden Flurstück 1151 der Gemarkung Alt Rahlstedt (vgl. § 2 Nummer 21 der Verordnung)



0 50 100 150 200m

Herausgeber:
Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

1:5000