

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Volksdorf 23

06. Feb. 1989

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Archiv

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 8/84 vom 3. August 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1305) eingeleitet. Am 3. November 1987 wurde dieser Aufstellungsbeschluß geändert (Amtlicher Anzeiger Seite 2221). Unter Berücksichtigung des im Flächenzuschnitt geänderten Plangebiets haben die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans nach den Bekanntmachungen vom 16. November 1984 und 17. November 1987 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1878, 1987 Seite 2261) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

...

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Dreiundsiebzigsten Änderung stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen, Grünflächen sowie Flächen für Bahnanlagen mit einer Schnellbahnlinie dar. Die Straße Halenreie ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im Nordwesten des Volksdorfer Ortskerns neue Baumöglichkeiten für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und ein besseres Parkplatzangebot geschaffen werden. Hierdurch wird das Angebot von Arbeitsplätzen im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Volksdorf erhöht. Die bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen (Post und Ortsamt) die U-Bahnflächen und die vorhandenen Markt- und Grünflächen werden planungsrechtlich gesichert.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Gebäuden bebaut; im Bereich Halenreie/Farmsener Landstraße sind in den Erdgeschossen Läden untergebracht. Entlang der Schnellbahnlinie befinden sich ein Gebäude der Hamburger Hochbahn AG und das Ortsamt Walddörfer. Im Norden des Plangebiets ist ein Bürogebäude, das von Versicherungsunternehmen genutzt wird, vorhanden. Weitere Nutzungen sind eine Fernsprechortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost und ein Vereinshaus eines Sportvereins. Ausschließlich Wohnzwecken dient das Gebäude Kattjahren 24. Das

historische Reetdach-Gebäude auf dem Flurstück 123, Kattjahren 18/20, wurde dem Denkmalschutz unterstellt. Das städtische Flurstück 615 wird teilweise als Lagerplatz des Tiefbaureviers Walddörfer und als Parkplatz für Wochenmarktbesucher genutzt. Im westlichen Bereich dieses Flurstücks befindet sich eine Verdachtsfläche für Altablagerungen. Hierbei handelt es sich um eine Fläche der sog. A-Kategorie (eine nach Luftbildauswertung festgestellte aufgehöhte Fläche). Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden. Außerdem befinden sich im Plangebiet Flächen des Volksdorfer Wochenmarktes, öffentliche Grünanlagen und Flächen für die Walddörferbahn.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Für die Grundstücke nördlich Kattjahren werden Möglichkeiten für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen geboten. Dadurch wird in begrenztem Umfang ein Ausgleich für die an der Straße Uppenhof (außerhalb des Plangebiets) festgesetzten Gewerbegebiete, die inzwischen anders genutzt werden, geschaffen. In § 2 Nummer 1 wird festgesetzt, daß im Gewerbegebiet nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe mit einem auf die jeweilige handwerkliche Nutzung bezogenen Geschoßflächenanteil von jeweils maximal 200m² für den Verkauf zulässig sind. Darüber hinausgehende Einzelhandelnutzungen sowie luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sind unzulässig. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, daß die betreffenden Flächen ausschließlich orts- und zentrumsbezogenen gewerblichen Nutzungen vorbehalten bleiben.

....

Diese kleingewerblichen Nutzungen, für die an anderer zentrumsnaher Stelle keine ausreichenden Flächen mehr zur Verfügung stehen, sind Bestandteil eines umfassenden Versorgungsangebotes im Stadtteilzentrum Volksdorf. Die hier vorgesehenen Betriebe sind ihrerseits auf eine zentrumsnahe Lage angewiesen. Darüber hinaus kann es für diese Art kleingewerblicher Nutzung erforderlich sein, neben dem eigentlichen Gewerbe in begrenztem Umfang auch betriebsbezogenen Verkauf auszuüben, um gleichermaßen Rentabilität wie Attraktivität der Betriebe sicherzustellen. Sonstige über einen Geschoßflächenanteil von 200m² für den Verkauf hinausgehende Einzelhandelsbetriebe würden die an dieser Stelle erwünschte Ansiedlung kleingewerblicher Betriebe erschweren und werden daher ausgeschlossen.

Der Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben erfolgt im Hinblick auf die Nachbarschaft empfindlicher Nutzungen (Büroflächen, Freizeiteinrichtungen und Wochenmarkt).

Die Beschränkung, daß im Gewerbegebiet nur kleingewerbliche Handwerksbetriebe mit einer dazugehörigen Verkaufsfläche von 200 m² zulässig und darüberhinausgehende Einzelhandelsnutzungen unzulässig sind, wurde nach der öffentlichen Auslegung aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die als Grundzug der Planung anzusehenden Möglichkeiten für die Ansiedlung gewerblicher Nutzungen.

...

Auf den Flurstücken 122 und 123 wird unter Berücksichtigung der vorhandenen erhaltenswerten Gebäude eine zusätzliche Bebauung ermöglicht. Das Flurstück 615 ist überwiegend als eingeschossiges Gewerbegebiet festgesetzt. Diese Ausweisung sichert den Verbleib des vorhandenen Bauhofs, ermöglicht jedoch bei Verlagerung auch andere gewerbliche Nutzungen. Die eingeschossigen Baukörperausweisungen auf dem Flurstück 123 berücksichtigen das ehemalige Landarbeiterhaus Kattjahren 18/20 aus der Zeit um 1850 bis 1870 mit reetgedecktem Krüppelwalmdach und Sprossenfenstem, das zu den charakteristischen Eigenheiten des Volksdorfer Ortskerns gehört. Für die gewerbliche Nutzung des Gebäudes wird ein nach Norden ausgerichteter Anbau ermöglicht. Ein weiterer Baukörper wird östlich des ehemaligen Landarbeiterhauses ausgewiesen. In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, daß im eingeschossigen Gewerbegebiet südlich der Parkfläche die Gebäude durch Materialien, Farbgebung und Dachform als einheitliche Baugruppe zu gestalten sind. Diese Festsetzung soll sicherstellen, daß ein Neubau dem unter Denkmalschutz gestellten Reetdach-Gebäude optisch angepaßt wird.

Für die Gewerbegebiete sind auf den Flurstücken 122 und 615 Flächenausweisungen festgesetzt worden; dadurch sollen Erweiterungen und Neubebauungen ermöglicht werden. Auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden, um einen größtmöglichen Spielraum bei der Realisierung zu gewährleisten.

Die auf dem Flurstück 122 vorhandene Wohnnutzung steht der angestrebten städtebaulichen Neuordnung dieses zentralen Bereichs entgegen und wird daher nicht planungsrechtlich gesichert.

...

Wegen der Lage inmitten eines großen Landschaftsraumes mit wertvollem alten Baumbestand muß besonderer Wert auf die Gestaltung der gewerblichen Bauflächen gelegt werden. Dabei sollen der naturhafte Charakter erhalten bleiben und die baulichen Anlagen harmonisch in die Landschaft eingeordnet werden. Zur Anpassung an die vorhandene Gebäudestruktur im Ortsgefüge Volksdorfs sowie wegen der Lage im Nahbereich von öffentlichen Grünflächen wird das Maß der baulichen Nutzung in dem zweigeschossigen Gewerbegebiet (Flurstück 122) auf eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 0,8 und in dem eingeschossigen Gewerbegebiet (Flurstück 615) mit einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,5 begrenzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerte werden damit unterschritten.

Für die Gewerbegebiete wird ein Schmutzwassersiel mit Anschluß an das vorhandene Vorflutsiel in der Straße Halenreie erforderlich, um die einwandfreie Beseitigung des Abwassers sicherzustellen.

Weiterhin sind bei Errichtung baulicher Anlagen Traufhöhen einzuhalten, die im zweigeschossigen Gewerbegebiet 8 m und im eingeschossigen Gewerbegebiet südlich der Parkfläche 3 m und östlich der Parkfläche 4 m betragen (Bezugspunkt für die Traufhöhe soll die Geländeoberfläche sein). Durch die Festlegung der Traufhöhen (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) soll die Höhenentwicklung der Bebauung den vorhandenen Gebäuden im Bereich des Bebauungsplans angepaßt werden. Außerdem wird mit dieser Maßnahme Rücksicht auf den naturhaften Charakter der Landschaft genommen. Die Traufhöhenfestlegung von 3 m für das eingeschossige Gewerbegebiet geschieht in Anpassung an das unter Denkmalschutz gestellte Gebäude.

5.2 Kerngebiet

Im Nordwesten des Plangebiets wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung zweigeschossiges Kerngebiet ausgewiesen. Die überbaubaren Flächen sind so erweitert worden, daß die Realisierung einer zusätzlichen Geschoßfläche von ca. 4.300 m² möglich wird.

Zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen wird eine Flächenausweisung vorgenommen. Der eingeschossige Baukörper im westlichen Bereich des Flurstücks 119 ist seinem Bestand entsprechend ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 begrenzt. Die damit verbundene Unterschreitung der nach § 17 BauNVO zulässigen Höchstwerte ist mit derselben planerischen Zielsetzung wie bei den Gewerbegebieten (siehe Ziffer 5.1) begründet. Auf die Festsetzung einer Bauweise ist verzichtet worden, um einen möglichst großen Spielraum bei der Verwirklichung der Bebauung zu gewährleisten. Für den südlichen Bereich des Kerngebiets ist eine Traufhöhe von maximal 8 m bestimmt, um sowohl die Höhe des bestehenden Gebäudes im Kerngebiet zu berücksichtigen, als auch eine Höhenanpassung an das südlich anschließende Gewerbegebiet zu erreichen.

5.3 Mischgebiet

Die Ausweisung des Mischgebietes südlich der Marktfläche im Eckbereich Halenreie/Farmsener Landstraße entspricht der gegenwärtigen Nutzung (Läden, Büros, Praxen, Wohnungen). Durch die getroffenen Festsetzungen (zweigeschossig, geschlossene Bauweise, Arkade mit einer lichten Höhe von mindestens 2,9 m, Baulinie) soll das vorhandene Gebäude in seinem Bestand gesichert werden.

5.4 Ausschluß von Spielhallen

Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung in § 2 Nummer 2 bestimmt, daß im Mischgebiet und im Gewerbegebiet Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig sind. Städtebauliche Zielsetzung ist einerseits die Sicherung von Flächen für kleingewerbliche Handwerksbetriebe und andererseits - bezogen auf das Mischgebiet - der Erhalt der Attraktivität einer "Eingangszone" zum Haupteinkaufsbereich des Zentrums Volksdorf. Die Regelung des § 2 Nummer 2 ist notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet und im Mischgebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (Kleingewerbliche Handwerksbetriebe/Läden) durch Spielhallen, Sex-(Video)-Kinos, Peep-Shows oder ähnliche Life-Darstellungen entgegenzuwirken. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten wird. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Nutzungen aus dem Gewerbegebiet und dem Mischgebiet ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als die "normalen" Betriebe. Die vorgenommene Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Ein Ausschluß von Spielhallen im Kerngebiet ist nicht erforderlich, da dieser Bereich nicht zum Haupteinkaufsbereich des Volksdorfer Zentrums zu zählen ist. Darüber hinaus sind städtebauliche Fehlentwicklungen aufgrund gegenwärtiger Nutzungen (Versicherungen, Vereinshaus) hier nicht zu erwarten.

5.5 Ausschluß von Nebenanlagen

Auf den Bauflächen entlang der Straßen Kattjahren und Halenreie werden Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, damit die hier vorhandenen und schützenswerten Eingrünungen erhalten bleiben bzw. die Vorgartenflächen nicht durch bauliche Anlagen und Einrichtungen beeinträchtigt werden. Über die notwendigen Zu- und Abfahrten der Grundstücke wird im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

5.6 Gestaltungsvorschriften

Die Gestaltung der Baukörper soll an die kleinmaßstäbliche ortsübliche Bebauung anknüpfen, die den Charakter des Volksdorfer Ortskerns ausmacht. Dazu werden gestalterische Anforderungen festgelegt, die ein Anknüpfen an traditionelle Bauformen sichern und fremdartige Stilelemente (wie überdimensionale Glasflächen, Mauerscheibenfassaden, aufgeständerte Gebäude) ausschließen. Für Gebäude, die das Bild der Straßen Kattjahren und Halenreie mitbestimmen, sind deshalb im einzelnen folgende Vorschriften festgesetzt:

- Die Außenwände der Gebäude sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn rotes Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt (vgl. § 2 Nummer 4).

...

- Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 45 Grad zulässig, Staffelgeschosse sind ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5).

5.7 Gemeinbedarfsflächen

Das südlich der Straße Kattjahren stehende Ortsamt Walddörfer wird bestandsentsprechend ausgewiesen.

Die nördlich der Straße Kattjahren auf dem Flurstück 5217 bestehende Fernsprechortsvermittlungsstelle der Deutschen Bundespost sowie die dazugehörige Zuwegung von der Straße Halenreie werden ebenfalls als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Die festgesetzten zwei Geschosse entsprechen dem Bestand. Durch die Flächenausweisung werden geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen. Die GRZ von 0,3 und die GFZ von 0,6 sind in Anpassung an die baulichen Möglichkeiten der Nachbargrundstücke festgelegt worden. Im Hinblick auf diese bauliche Anpassung ist auch die Traufhöhe auf 7 m festgelegt worden.

5.8 Bahnanlagen

Im Osten des Plangebiets sind die oberirdische Bahnanlage sowie die dazugehörigen Gebäude ihrem Bestand entsprechend übernommen.

5.9 Markt- und Parkfläche, Straßenverkehrsflächen

Die für den Wochenmarkt genutzten Flächen zwischen den Straßen Kattjahren/Halenreie/Farmsener Landstraße sind entsprechend dem Bestand als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Marktfläche) ausgewiesen.

Parkplätze für Wochenmarktbesucher sollen teilweise auf der nördlich Kattjahren ausgewiesenen Parkfläche (ca. 130 Parkplätze) angeboten werden. Weitere Parkplätze befinden sich entlang der StraßenHalenreie und Kattjahren sowie auf Flächen an der Halenreie und an der Farmsener Landstraße außerhalb des Plangebiets. Nördlich der Straße Kattjahren wird eine neue Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, um die Herrichtung einer Zufahrt zur Parkfläche und zum eingeschossigen Gewerbegebiet östlich der Parkfläche zu ermöglichen. Die Versiegelung der Flächen, insbesondere nördlich Kattjahren ist möglichst gering zu halten. Die ausgewiesene Parkfläche soll in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden.

Die Straßenverkehrsflächen Halenreie, Kattjahren und Farmsener Landstraße sind entsprechend dem Ausbauzustand ausgewiesen.

5.10 Lärmschutz

Eine 1985 zur Beurteilung der Lärmsituation durch den Straßenverkehr durchgeführte lärmtechnische Überprüfung (überschlägige Berechnung der Mittelungspegel auf der Grundlage einer Verkehrsmenge von 15.000 KfZ/24 Std. bei 5 % Lkw-Anteil) hat gezeigt, daß die Festsetzung von planerischen Maßnahmen auf Grund der Verkehrsbelastung und Verkehrsstruktur nicht notwendig ist.

Für das unmittelbar an der Straße Halenreie liegende Gebäude sind aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall oder -wand) aus verkehrstechnischer und städtebaulicher Sicht nicht realisierbar; auch eine vom Gebäude abgerückte Führung der Straße ist wegen des Baumbestandes nicht gegeben. Soweit hier Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, muß hierüber im Rahmen eines

bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren entschieden werden. Maßgebend sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619).

5.11 Gehrecht

Das nördlich der Parkfläche festgesetzte 3 m breite Gehrecht umfaßt die Befugnis, für den Anschluß des Kerngebiets (Flurstücke 119, 3956, 3957 und 5864) eine Zuwegung zur Parkfläche anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 3). Hierdurch wird für die Kerngebietsnutzungen eine kurze Wegeverbindung zur Parkfläche geschaffen und gleichzeitig eine intensivere Nutzung der Parkfläche, die von Wochenmarktbesuchern nur an Markttagen beansprucht wird, ermöglicht.

5.12 Grünflächen

Die vorhandene Grünanlage westlich der Walddörferbahn wird dem Bestand entsprechend als Parkanlage übernommen. Das Flurstück 129 nördlich Kattjahren wird teilweise in die Grünfläche einbezogen. Hierdurch wird der Eingangsbereich der Wanderwegverbindung nach Ohlstedt besonders betont.

5.13 Schutz des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes

5.13.1 Maßnahmen zum Schutz des Baumbestandes/Landschaftsschutz

Teile des Plangebietes unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt,

Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - k), zuletzt geändert am 2. September 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 278). Im Rahmen einer Überarbeitung der Landschaftsschutzverordnung werden die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes innerhalb des Bebauungsplangebiets neu festgelegt.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten (auch im Bereich der Landschaftsschutzverordnung) die Beschränkungen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Aus der städtebaulichen Situation der baulichen Anlagen im Plangebiet zum westlich angrenzenden und unter Landschaftsschutz stehenden Naturraum "Volksdorfer Teichwiesen" ist es notwendig, den besonders erhaltenswerten Gehölzbestand - insbesondere auf der Marktfläche, innerhalb der Parkanlage sowie im Kerngebiet und im Gewerbegebiet - mit Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Baumgruppen und Sträuchern zu schützen, um den Zusammenhang des Grünraumes in seiner heutigen Gestalt zu sichern.

Die dazu notwendigen Festsetzungen sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans enthalten. Darüber hinaus ist im einzelnen festgelegt worden:

- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 8). Hierdurch soll die vorhandene Vegetation bzw. die Durchgrünung des Plangebietes, besonders im Hinblick auf den benachbarten Naturraum "Volksdorfer Teichwiesen" und somit die naturräumliche Einbindung langfristig erhalten werden. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, daß das Erscheinungsbild und die biologischen Leistungen der Bäume wertgleich wiederhergestellt werden können.

- Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Durch diese ebenfalls zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes getroffene Bestimmung wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume weitgehend ausgeschlossen werden können. Nach der genannten Vorschrift sind im Bereich von Straßenverkehrsflächen Abweichungen zulässig, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Im Fall von Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt (einschließlich Wundverschluß) und/oder Wurzelbehandlung zu sichern. Als Wurzelbehandlungsmaßnahmen kommen Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß und Wurzelvorhänge in Betracht.

- Darüber hinaus wird als weitere Schutzmaßnahme für den Wurzelbereich der Bäume festgesetzt, daß im Kronenbereich der zu pflanzenden und der zu erhaltenden Bäume eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen ist (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Vegetationsflächen sind wichtige Bereiche für den Luftaustausch im Boden, die Versickerung von Oberflächenwasser und damit auch für die Sicherung und Erneuerung von für das Bodenleben wichtigen Humusschichten. Bei Aufgrabungen im Wurzelbereich sowie bei der Bearbeitung des humosen Oberbodens sind die DIN 18 915

- "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" -

und die DIN 18 920

- "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" -

sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB)" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen zu beachten.

5.13.2 Begrünungsmaßnahmen zum Schutz des Landschaftsbildes

Die besondere städtebauliche Situation der baulichen Anlagen zu benachbarten Grünflächen macht intensive Begrünungsmaßnahmen erforderlich:

- Zur Abschirmung der baulichen Anlagen im Gewerbegebiet, im Kerngebiet und auf Gemeinbedarfsflächen gegenüber der öffentlichen Parkanlage und der Parkfläche werden bis zu 5 m breite Flächen für die Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern entlang der Grundstücksgrenzen festgesetzt. Außerdem sind entlang der Straßen Halenreie und Kattjahren Standorte für die Anpflanzung von Strauchgruppen und von Einzelbäumen ausgewiesen, um hier in Festsetzung der bereits vorhandenen Anpflanzungen auf dem Flurstück 119 optisch einen Übergang von den westlich und nördlich außerhalb des Plangebiets vorhandenen Grünflächen unter Einbeziehung privater Flächen zu schaffen und dadurch den Grüncharakter dieses Gebiets auch weiterhin zu erhalten.

- Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden in ihrer Art und Qualität durch Festsetzungen in § 2 Nummern 11 und 12 bestimmt. Die Festsetzung, daß für die Anpflanzung von Einzelbäumen großkronige Laubbäume zu pflanzen sind, die einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen müssen, dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung zu erreichen. Die Verwendung der vorgeschriebenen Baumgrößen garantiert schon nach kurzer Zeit ein optisch wahrnehmbares und biologisch aktives Grünvolumen. Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Arten für Baum- und Strauchpflanzen soll dazu dienen, daß Pflanzungen neben ihren gestalterischen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht zum Teil eine sehr enge Verflechtung; so können sich z.B. einige Insektenarten nur auf bestimmten Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Die Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

- Zur optischen und ökologischen Einbindung der Stellplatzflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird festgesetzt, daß je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Baumpflanzungen werden langfristig zu einer Klimastabilisierung (Staubbindung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Lufttemperaturausgleich) beitragen.

5.13.3 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wassers

Die Verdichtung des Oberbodens führt zu einer Zerstörung der Bodenkapillaren, so daß die Bodendurchlüftung und die Wasserführung nicht mehr gewährleistet sind. Die Wasserversickerungsfähigkeit wird eingeschränkt. Um eine für die Vegetation schädigende Verdichtung des Bodens zu vermeiden und um den Wasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen, ist in § 2 Nummer 14 festgesetzt, daß die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen ist.

Für das gesamte Plangebiet gilt das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen, um die Grundwasserverhältnisse so wenig wie möglich zu verändern. Um die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers gering zu halten, wird in § 2 Nummer 13 festgesetzt, daß auf den privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zu Schädigungen des wertvollen Baumbestandes im Plangebiet selbst und zu einer Beeinträchtigung des angrenzenden "Naturraumes Teichwiesen" führt. Die Bäume haben sich hinsichtlich ihrer Nährstoff- und Wasseraufnahme auf den derzeitigen Grundwasserspiegel eingestellt. Ein sinkender Grundwasserspiegel könnte

...

- verursacht durch Überbauung und der damit einhergehenden Versiegelung - in Verbindung mit extremen Wetterlagen (lange Trockenheit oder Frostperiode) und der aktuellen Luftbelastung (Verkehrsimmissionen) ein Absterben der älteren Bäume zur Folge haben. Soweit das Oberflächenwasser nicht zur Versickerung gebracht werden kann, erfolgt die Oberflächenentwässerung des Plangebiets über Regensiele in den unteren Verlauf der Gussau und somit unmittelbar in die Volksdorfer Teichwiesen. Dieses Oberflächenwasser soll außerhalb des Plangebietes vor Einleitung in die Gussau einer Reinigung unterzogen werden, damit langfristig eine Stabilisierung und Sicherung des Wasserhaushaltes und der Gewässerqualität und somit der Pflanzen- und Tiergesellschaften erreicht wird. Eine Oberflächenwasserreinigung soll mit Hilfe von Röhrlicht und Wasserpflanzen soweit wie möglich über vegetationsbedingte Abbauprozesse erfolgen. Für den Bau dieser Abwasserreinigungsanlage ist ein wasserrechtliches Planfeststellungs- bzw. Genehmigungsverfahren notwendig. Um die Funktionsfähigkeit der Abwasserreinigungsanlage mit Hilfe von Wasserpflanzen und Röhrlicht sicherzustellen, ist in § 2 Nummer 15 bestimmt, daß die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln auf allen nicht überbauten Flächen untersagt ist. Außerdem dürfen Tausalze und tausalzhaltige Mittel außerhalb der öffentlichen Straßen nicht ausgebracht werden (vgl. § 2 Nummer 16). Diese Festsetzungen dienen dem Schutz des Bodens vor Verunreinigungen sowie der Sicherung der Funktionsfähigkeit der Sickerfläche.

5.14 Zuordnung der Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 **Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167)**. Die Festsetzungen in §2 Nummern 8 bis 16 erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

5.15 Denkmalschutz

Für das Gebäude Kattjahren 18/20 (siehe hierzu auch Ziffer 5.1) ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich in den Plan übernommen worden. Für diese dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Mit der Feststellung des Bebauungsplans werden insbesondere der Bebauungsplan Volksdorf 7 vom 14. Januar 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27) und der Bau-stufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Fest-stellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) für das Plangebiet aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 68.100 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8.400 m² (davon neu etwa 250 m²), für Park-flächen etwa 4.250 m², für Marktflächen etwa 10.400 m², für Parkanlagen etwa 9.500 m² (davon neu etwa 400 m²), für Gemeinbedarfsflächen etwa 4.700 m² und für Bahnanlagen etwa 6.900 m² benötigt. Die neu für öffentliche Zwecke be-nötigten Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten durch Straßen- und Siedlungsmaßnahmen sowie durch die Herrichtung von Parkflächen, öffentlichen Grünflächen und die Her-richtung einer Anlage für die Oberflächenwasserreinigung (außerhalb des Plangebietes). Für den Fall einer Ver-legung des Bauhofs entstehen weitere Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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