

## Begründung

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Volksdorf 38

Vom 04. Mai 2004

Archiv

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). Da das Verfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 243 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Die damalige Stadtentwicklungsbehörde hat am 10. Januar 1996 der Durchführung des Verfahrens als Vorhaben- und Erschließungsplans nach § 7 des damals geltenden Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 623) zugestimmt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Oktober 1996 und 9. Februar 2000 (Amtl. Anz. 1996 S. 2859, 2000 S. 618) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist die nördliche Hälfte des Plangebiets aufgrund des Bürgerbegehrens und dem daraufhin erfolgten Beschluss der Senatskommission am 25. Januar 2001 abgetrennt worden.

#### 2. Anlass der Planung

Die damalige Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr fasste im April 1994 den Beschluss, Wohnungsbau im Einzugsgebiet von Haltestellen des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs zu entwickeln, und zwar für ein etwa 16.200 m<sup>2</sup> großes Baugrundstück in unmittelbarer Nähe der U-Bahn-Station Meiendorfer Weg. Durch Verlagerung der Revierförsterei (Farm-sener Landstraße 100) sollte auch die nördliche Teilfläche für das Wohnungsbauvorhaben verfügbar sein.

Am 28. Oktober 1999 ist ein Bürgerbegehren „Erhalt des Standortes der Försterei Volksdorf“ und Verzicht auf den Wohnungsbau auf dieser Fläche im Bezirksamt Wandsbek (Amtl. Anz. 2000 S. 210) eingegangen. Der Hauptausschuss der Bezirksversammlung Wandsbek ist am 21. August 2000 dem Bürgerbegehren gefolgt und hat beschlossen, die Revierförsterei an ihrem Standort zu belassen und das Bebauungsplanverfahren nur für die südliche Teilfläche fortzuführen

Die Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt, Wirtschaft und Verkehr hat am 25. Januar 2001 ihren damaligen Beschluss aufgehoben und sich für den Verbleib der Revierförsterei an ihrem bisherigen Standort sowie für die Weiterverfolgung des Wohnungsbaus auf der Restfläche ausgesprochen.

### **3. Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Volksdorf 38 Wohnbauflächen dar. Die Farmsener Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Östlich des Plangebiets verläuft eine Schnellbahntrasse.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus "Gartenbezogenes Wohnen" und „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a) und „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für die Flächen Außengebiet aus.

##### **3.2.2 Landschaftsschutz**

Teilflächen der Flurstücke 7117 und 7121 entlang des Bahndamms stehen unter Landschaftsschutz (vgl. Punkt 5.5).

##### **3.2.3 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

##### **3.2.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

#### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

##### **3.3.1 Gutachten / Untersuchungen**

- Städtebauliches Gutachten mit Entwicklung eines Nutzungs- und Baukonzeptes für die Vorhabenfläche vom November 1993;

- Landschaftsplanerische Gutachten mit einem Entwicklungskonzept vom November 1993 und September 1996;
- Lärmtechnische Untersuchungen zu Immissionen aus Straßen- und U-Bahn-Verkehr vom Februar 1994, vom April 1996 sowie vom November 1996;
- Baugrund- und Gründungsgutachten vom August 1996.

### **3.4 Bestand**

#### **3.4.1 Bauliche Nutzung**

Die Vorhabenfläche liegt nördlich der U-Bahn-Station Meiendorfer Weg, zwischen Farmsener Landstraße und dem U-Bahn-Damm der U 1. Die Umgebung ist geprägt durch die westlich der Farmsener Landstraße liegende ortstypische, offene Bebauungsstruktur mit überwiegend eingeschossigen Wohnhäusern, die durchsetzt ist mit mehrgeschossigen Villen.

Nördlich des Plangebiets befindet sich der Betriebshof der Landesforstverwaltung. Das Hauptgebäude Farmsener Landstraße 100 ist unter Denkmalschutz gestellt. Das kurz nach 1900 erbaute Verwaltungs- und Wohngebäude ist das letzte Glied in der Kette der Bauten, die seit dem frühen 18. Jahrhundert an demselben Platz für die Aufsicht über die Waldungen und die Nutzung des Rohstoffes Holz geschaffen wurden. Gerade in den Walddörfern kommt diesen Bauten besondere geschichtliche Bedeutung zu. Das Gebäude stellt überdies eine charakteristische Eigenheit des Stadtbildes und einen Merkpunkt an der alten Verbindungsstraße zwischen dem Stadtteil Volksdorf und Hamburg dar. Unmittelbar westlich liegt das Amalie-Sieveking-Krankenhaus mit seinen z.T. großmaßstäblichen Gebäuden. Südwestlich, auf der gegenüberliegenden Seite des Meiendorfer Weges, liegt eine ebenerdige Park & Ride Anlage für ca. 200 PKW. Südöstlich verläuft, parallel zur Vorhabenfläche, der ca. 6 m hohe U-Bahn-Damm und südlich des Meiendorfer Weges das Stationsgebäude. Der Volksdorfer Wald schließt sich großflächig östlich des U-Bahn-Dammes an.

#### **3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Naturräumlich ist das Gebiet der Hamburger Geest zugeordnet. Das Gelände weist ein schwach ausgebildetes Relief mit dem Tiefpunkt im Verlauf des Diekkampgrabens auf. Die absoluten Geländehöhen liegen im Norden bei ca. 39,2 m und im Bereich des Meiendorfer Weges bei 37,1 m über Normalnull (NN).

Das Gebiet weist eine geringe Versiegelungsrate auf. Lediglich im Bereich der ehemaligen Wohnbebauung am Meiendorfer Weg und der Falkenaufzuchtstation sind durch Überbauung die Bodenfunktionen vollständig oder teilweise beeinträchtigt. Oberflächennaher Sand steht in einer Schichtstärke von 1 m bis 2 m über bis zu 10 m mächtigen Geschiebelehm an.

Das Grundwasser steht mit 0,9 m bis 1,5 m oberflächennah unter der Geländeoberkante an. Der periodisch wasserführende Diekkampgraben stellt die Vorflut für das Plangebiet dar. Die Grundstücksentwässerung erfolgt nördlich des Diekkampgrabens über einen offenen Graben im östlichen Straßenseitenraum der Farmsener Landstraße. Der südliche Abschnitt bis zum Meiendorfer Weg ist verrohrt. Auf dem Gelände verläuft parallel zum Bahndamm eine flache Grabenmulde.

Das Landschaftsbild wird geprägt durch einen dichten Baumbestand entlang der Farmsener Landstraße und waldartigen Gehölzbestand in Höhe der Straße Hirtenkamp. Der Bahndamm ist mit einem geschlossenen Gehölzbestand bestockt. Das Gebiet weist aufgrund der großflächigen Gartenstrukturen mit teilweisen Brachencharakter und des alten, waldartigen Gehölzbestandes sowie der Wallhecke und der Alleebäume an der Farmsener Landstraße wertvolle Biotopstrukturen auf.

#### **4. Umweltbericht**

Für das Vorhaben besteht nach dem UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP (vgl. Punkt 3.2.4).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Vorhabenfläche**

Auf der Vorhabenfläche sind nur Wohngebäude zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass auf der Vorhabenfläche im Rahmen der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nur Wohngebäude errichtet werden. Diese Beschränkung auf die Wohnnutzung ist gerechtfertigt, da die Fläche durch ihre Lagegunst zu einer Haltestelle des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs und zum Erholungsgebiet Volksdorfer Wald für die Wohnnutzung besonders geeignet ist. Die für die Versorgung der Wohnnutzung erforderlichen Läden, Handwerksbetriebe etc. sind in ausreichendem Maß im Ortszentrum Volksdorf vorhanden. Darüber hinaus sind im südlich des Meiendorfer Weges angrenzenden Plangebiet Läden, die der direkten Versorgung des Gebiets dienen, zulässig.

Auf der Vorhabenfläche werden vier Bauzeilen mit einer Tiefe von 13 m senkrecht zur Farmsener Landstraße ausgewiesen. Die Baukörper werden parallel zur Farmsener Landstraße durch eine durchgehende eingeschossige Garagenanlage verbunden. Der südlich, parallel zum Meiendorfer Weg gelegene Baukörper endet an seiner westlichen Seite in einem runden Gebäudekopf, der durch Baulinien festgesetzt ist und über die verlängerte Bauflucht der geplanten Gebäude an der Farmsener Landstraße hinausragt. Die Giebelflächen der nördlich folgenden Baukörper werden nach Süden durch einen Anbau mit einer Bautiefe von 7 m über der Garagenanlage verlängert. Die Geschosse werden zwingend auf drei Geschosse mit einem Staffelgeschoss und die Dachneigung auf maximal 10 Grad festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt; damit wird die für reine und allgemeine Wohngebiete maßgebende Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) eingehalten.

Die Gebäudeanordnung ist aus einem städtebaulichen Gutachten entwickelt worden, in dem die Möglichkeit von Wohnungsbau im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Meiendorfer Weg untersucht wurde. Die wesentlich durch Baugrenzen festgesetzte Bebauung ermöglicht Geschosswohnungsbau, dessen Wohnungen sich hauptsächlich zu den drei lärmabgewandten Wohnhöfen hin

ausrichten. Die Festsetzung von einer zwingenden dreigeschossigen Bauweise mit einem Staffelgeschoss ist notwendig, um in der eng bemessenen Baukörperausweisung eine angestrebte Anzahl von 92 Wohnungen unterzubringen und eine einheitliche Höhenentwicklung der Gebäude sicherzustellen. Die Begrenzung der Dachneigung auf maximal 10 Grad in Verbindung mit den festgesetzten Staffelgeschossen soll hier im Dachgeschoss vollwertige und mit Dachterrassen auch attraktive Wohnungen ermöglichen, jedoch durch die Beschränkung der Dachneigung eine weitere Höhenentwicklung der Dächer verhindern.

Die notwendigen Stellplätze werden im Wesentlichen in der festgesetzten Garagenanlage nachgewiesen. Dieses eingeschossige Bauwerk ist ein optischer Abschluss der wohnungsbezogenen Innenhöfe zur Farmsener Landstraße und dient auch als Lärmschutz. Die Garagenanlage wird von der Farmsener Landstraße über die nördlich anschließende ebenerdige Stellplatzanlage erschlossen.

Die dargestellten Baukörper ergeben in Verbindung mit der eingeschossigen Garagenanlage zur Farmsener Landstraße hin zwar eine zusammenhängende Bebauung, die aber durch die Dominanz der Giebelflächen der Wohnzeilen städtebaulich das Motiv einer offenen Bauweise darstellt. Durch den runden Gebäudekopf der südlichsten Gebäudezeile wird die Ecksituation der Farmsener Landstraße und des Meiendorfer Weges städtebaulich betont und die Gliederung der Wohnanlage durch ein besonderes Architekturelement am Anfang unterstrichen. Um eine Umsetzung dieser Architekturidee sicherzustellen, die aus dem der Planung zugrunde liegenden städtebaulichen Gutachten entwickelt wurde und auch südlich des Meiendorfer Weges vorgesehen ist, wird der runde Gebäudekopf als Baulinie festgesetzt.

Die notwendigen Spiel- und Freizeitflächen werden auf den straßenabgewandten Freiflächen angelegt; ihre genaue Lage wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

## **5.2 Straßenverkehrsflächen**

Die Straßenverkehrsfläche des Meiendorfer Weges wird um etwa 6 m nach Nordosten und die Straßenverkehrsfläche der Farmsener Landstraße um etwa 4,5 m bis 6,5 m nach Südosten verbreitert.

Die Farmsener Landstraße erhält einen straßenbegleitenden Radweg, der weitgehend auf der Trasse des gegenwärtig vorhandenen Weges verläuft. Der Gehweg wird südöstlich des vorhandenen Knicks neu angelegt. Der Meiendorfer Weg erhält auf der Fläche des vorhandenen Gehwegs einen vergrößerten Wartebereich für die Bushaltestelle und neue Parkplätze. Nordöstlich des vorhandenen Knicks wird ein Radweg und ein Fußweg neu angelegt. Durch die Anlage der Radwege werden die Netzlücken im Bereich Farmsener Landstraße und Meiendorfer Weg zum Teil geschlossen. Die Farmsener Landstraße ist Teil des Hauptradwegenetzes.

## **5.3 Oberflächenentwässerung**

Die Flächen der vorgesehenen Oberflächenentwässerung sind im Plan unverbindlich vorgemerkt und unterliegen entlang des Bahndamms den besonderen

## Bestimmungen der Landschaftsschutzverordnung.

Ziel ist es, den örtlichen Boden- und Grundwasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und die Verfügbarkeit von pflanzenverfügbarem Bodenwasser für die Vegetation, insbesondere den Großbaumbestand, sicherzustellen. Lage und Größe der Oberflächenentwässerung werden verbindlich in einem nachfolgendem wasserrechtlichen Verfahren festgelegt.

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht versickert beziehungsweise in Speichereinrichtungen oder Brauchwasseranlagen gesammelt wird, in Gräben und Mulden abzuleiten, sofern ein offenes Entwässerungssystem vorhanden ist (vgl. § 2 Nummer 12). Das anfallende Niederschlagswasser soll in Abhängigkeit der örtlichen Gegebenheiten, vor allem der Bodenverhältnisse, auf dem Baugrundstück zur Versickerung gebracht werden. Dies ist möglich über offene, begrünte Mulden und Gräben mit zusätzlicher Oberflächenwasserrückhaltefunktion. Die offene Grabenentwässerung führt aufgrund des Speicher- und Rückhaltevermögens in Verbindung mit Teilversickerung und Verdunstung zu einer erheblichen Minderung des Oberflächenabflusses aus dem Baugebiet. Im Verlauf der Fließstrecke wird durch die vegetationsbestandenen Mulden und Gräben eine merkliche Reinigung des Oberflächenwassers erreicht. Um Flächenverbrauch und Eingriffe zu vermeiden, die mit frostfreier Gründung von Entwässerungsröhren verbunden sind (zum Beispiel Grabensohlen von mindestens 90 cm Tiefe), sollen die Oberflächenabflüsse oberflächennah in Rinnen und Mulden dem vorgesehenen Entwässerungssystem zugeführt werden. Die für die Oberflächenentwässerung notwendigen Flächen sind in der Planzeichnung unverbindlich vorgemerkt.

Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wegebauaterialien soll den Oberflächenabfluss minimieren, eine dezentrale Teilversickerung ermöglichen und einen Anteil durchwurzelbarer Fläche gewährleisten.

Bei auftretenden besonderen Abflusssituationen (Schneesmelze mit einsetzendem Niederschlag) soll eine Ableitung der anfallenden Wassermengen über den vorgesehenen Notüberlauf erfolgen. Die Höhenlage des Notüberlaufs sowie die Geländehöhen entlang des Speichergrabens sind so gewählt, dass der Stauwasserspiegel in keinem Bereich des betrachteten Areals über dem des Geländes liegt. Ziel ist es, dass die geplanten Maßnahmen den Ist-Zustand im Hinblick auf die wasserwirtschaftlichen Verhältnisse nicht verändern, sondern eher verbessern sollen.

### 5.4 Lärmschutz

Es sind drei lärmtechnische Untersuchungen von 1994 bis 1996 erstellt worden. Sie schließen Lärmimmissionen der Farmsener Landstraße, des Meiendorfer Weges und der U-Bahn-Linie U 1 ein. Auf den Vorhabenflächen wurden Lärmpegel gemessen, die oberhalb der zulässigen Werte für Wohngebiete liegen. Dabei stellen die Straßen im Verhältnis zur U-Bahn die dominierenden Lärmquellen dar.

Da aus stadtbildprägenden Aspekten aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände ausgeschlossen sind, ist der Lärmschutz durch die

Baukörperstellungen und passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet. Dieses ist durch die lärmtechnischen Untersuchungen bestätigt, in dem jedes Gebäude eine Gebäudefront mit einem Beurteilungspegel unterhalb des Nachtimmissionsgrenzwertes (IGW) von 49 dB(A) hat.

Auf der Vorhabenfläche sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 10). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

## **5.5 Baum- und Landschaftsschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Sträucher gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Teilflächen der Flurstücke 7117 und 7121 entlang des Bahndamms unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvestedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 18. November 2003 (HmbGVBl. S. 535). Im Landschaftsschutzgebiet bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

Innerhalb der Straßenverkehrsflächen werden für die beiden Eichen (Standort Straßenecke Farmsener Landstraße / Meiendorfer Weg), sowie den Knick (Eichen, Erlen, Kastanien) parallel der Farmsener Landstraße Erhaltungsgebote festgesetzt. Dieser Baumbestand prägt aufgrund seiner Erscheinung und seines Alters das Orts- und Landschaftsbild und fällt durch seine Größe unter die Baumschutzverordnung. Dieser Gehölzbestand ist ökologisch wertvoll. Die über die Baumschutzverordnung hinausgehende Festsetzung ist erforderlich, um eine angemessene Pflege der Knicks und bei Abgang eine Wiederbepflanzung an dieser prägenden Stelle sicher zu stellen. Die Festsetzung dient der Erhaltung von Knicks (Wallhecken) als landschaftsraumtypisches Element der norddeutschen Kulturlandschaft innerhalb des landschaftlichen Freiraums sowie als gliederndes und verbindendes Element der Biotopvernetzung im Übergang zwischen Landschaft und Siedlungsraum. Um die Lebensbedingungen typischer Pflanzen- und Tierarten und damit die ökologische Funktion des Knicks zu erhalten, ist es erforderlich, regelmäßig Pflegemaßnahmen durchzuführen. Die Ge-

hölze sind mit Ausnahme der Überhälter alle 8 bis 12 Jahre auf den Stock zu setzen, um einen dichten Wuchs der Strauch- und Krautschicht zu gewährleisten.

## 5.6 Begrünungsmaßnahmen

Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen, insbesondere der Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher ist es, den für Volksdorf typischen wald- beziehungsweise parkartigen Charakter des Wohnumfeldes bei der zukünftigen Wohnbebauung zu erhalten und zu entwickeln. Gleichzeitig werden durch die Begrünungsmaßnahmen die Beeinträchtigungen für vorhandene Biotopstrukturen minimiert. Die Ausweisung zur Anpflanzung von Einzelbäumen erfolgt in den Hofinnenräumen auf der Nordseite der Gebäude sowie im Straßenrandbereich vor Kopf der Baukörper zur städtebaulichen Betonung.

Die den Straßenverkehrsflächen zugewandten Grundstückseinfriedungen sind nur als Hecken und Strauchpflanzungen zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Pflanzungen ergänzen das ökologisch wertvolle Knicksystem und stellen einen Teilausgleich dar für die Beeinträchtigungen dieser Biotopelemente. Hecken sind darüber hinaus wichtige Lebensräume für die Vogelwelt. Durch diese Festsetzung wird ein einheitliches Erscheinungsbild der Grundstückseinfriedungen erreicht. Diese Art der Einfriedungen ist für das Erscheinungsbild der Walddörfer typisch und prägt das Ortsbild mit.

Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 3), um die Lebensbedingungen und ein vitales Wachstum langfristig zu sichern. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2), um visuelle Freiraumstrukturen und Lebensraumbedingungen ohne lange Entwicklungszeiten herzustellen. Zudem sind Bäume mit größeren Stammumfängen weniger empfindlich gegenüber Beschädigungen. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auf der Grundstücksfläche soll eine wirksame, landschaftsbildgerechte Eingrünung der Neubebauung gewährleisten und teilweise den Verlust vorhandenen Baumbestandes ausgleichen. Für zu pflanzende Bäume, Sträucher und Hecken sind standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1), um die Nahrungs- und Lebensraumgrundlagen für die heimische Tierwelt zu sichern und die vorhandenen Biotopstrukturen zu ergänzen. Die Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Platz- und Wegeflächen soll ein bioökologisch wirksames Grünvolumen mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion gewährleisten. Naturnahe Gehölzstrukturen sind die Voraussetzung für eine dauerhafte beziehungsweise Durchgrünung des Stadtraumes.

Für die zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Bereich der festgesetzten Bäume und Sträucher unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4), weil sonst Schädigungen im Wurzelbereich auftreten können. Bei unvermeidbaren Eingriffen ist ein fachgerechter Kronenschnitt und eine fachgerechte Wurzelbehandlung vorzunehmen.



Dachflächen von dreigeschossigen Gebäuden mit Ausnahme der Dachterrassen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Dächer von Garagen sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6). Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima durch Vermeidung der Aufheizung der Dachflächen, Staubbindung und Wasserspeicherung / -verdunstung. Der Oberflächenabfluss wird stark reduziert und durch den Rauigkeitswert der Vegetationsoberfläche verzögert. Begrünte Dächer stellen einen Ersatzlebensraum für Tiere (Insekten und Vögel) und Pflanzen dar. Durch diese Festsetzung soll außerdem der begrenzte Freiraum für die Bewohner optisch erhöht und somit die Attraktivität des Wohngebiets gesteigert werden. Die Dachbegrünung dient der landschaftsverträglichen Einbindung der Gebäude und berücksichtigt somit das typische Erscheinungsbild der Walddörfer sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Volksdorfer Wald. Die Festsetzung der unterschiedlichen Mindeststärken der durchwurzelbaren Substrate begründet sich wie folgt: Die Dachflächen der dreigeschossigen Gebäude sind mit einem geringeren Substrataufbau extensiv zu begrünen, da dieser ausreichend ist für einen Bewuchs mit Sedumarten und Kräutern. Dieser bildet auch ohne gärtnerischer Pflege und Bewässerung stabile Bestände aus. Zudem wird der bautechnische Aufwand reduziert. Die von den höheren Geschossen einsehbaren Dachflächen der Garagen sollen mit einem stärkeren Substrataufbau intensiver begrünt werden. So können auch Gräser, Sträucher und Kleingehölze angepflanzt werden, die optisch und ökologisch wirksamer sind.

Die Garagenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7). Fassadenbegrünungen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur landschaftsbildgerechten Einbindung der Bauwerke bei. Begrünte Fassaden stellen als Nistbiotope wertvolle Lebensräume für Vögel dar. Durch diese Festsetzung soll die Wandfläche der Garagen in die Gartengestaltung integriert werden.

## **5.7 Schutz des Bodens und des Wassers**

Ziel ist es, den örtlichen Boden- und Wasserhaushalt zu verbessern und die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetations-, insbesondere den Gehölzbestand zu sichern. Abgesehen von den Versiegelungen durch das Bauvorhaben sollen keine weiteren Einschränkungen für die Grundwasserneubildung erfolgen. Um die qualitativen und quantitativen Aspekte eines vorsorgenden Grundwasserschutzes zu berücksichtigen, wird eine örtliche Versickerung über belebte Bodenzonen angestrebt. Folgende Maßnahmen dienen den o.g. Zielsetzungen für Wasserhaushalt und Boden: Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind außerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen unzulässig. Alternativ können Ökopflaster, Rasensteine, Rasenfugenpflaster oder Schotterrassen verwendet werden. Der Anteil an versiegelter privater Erschließungsfläche soll generell auf ein Minimum beschränkt werden. Die Erhöhung des Anteils potenziell vegetationsfähiger Fläche und bewachsener Fugen leistet einen Beitrag zum Abbau möglicher Tropfolverunreini-

gungen, reduziert den Abfluss und hält anfallendes Niederschlagswasser länger im Plangebiet. Sofern die Bodenverhältnisse es zulassen, ist weiterhin ein hoher Anteil an dezentraler Versickerung gewährleistet.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Die Keller werden in wasserdichter Bauweise ("weiße Wanne") hergestellt. Durch Grundwasserabsenkungen kann es zu irreversiblen Schäden des Waldbestandes oder einzelner Bäume kommen.

## **5.8 Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets**

Für Ausgleichsmaßnahmen wird der Vorhabenfläche eine etwa 5.600 m<sup>2</sup> große Teilfläche des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 964 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt zugeordnet (vgl. § 2 Nummer 11). Das stadt-eigene Flurstück (siehe Anhang zur Begründung) wird zurzeit als extensives Grünland genutzt und soll aufgewaldet werden. Durch die vorgesehene Waldentwicklung werden die auf der Vorhabenfläche nicht ausgleichbaren Werte und Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild ersatzweise wiederhergestellt. Diese Maßnahme entspricht auch den Darstellungen des Arten- und Biotopschutzprogramms, dem "Pflege- und Entwicklungsplan Naturschutzgebiet Wittmoor" und der Ausweisung „Wald“ im Plangebiet des dort geltenden Bebauungsplans Lemsahl-Mellingstedt 11.

Diese Maßnahme soll an Stelle und auf Kosten des Vorhabenträgers durch die Freie und Hansestadt Hamburg durchgeführt werden; näheres regelt der Durchführungsvertrag.

## **6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Bebauung bedeutet insbesondere durch den Verlust zahlreicher geschützter Gehölze eine Beeinträchtigung der Funktionen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Art und Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen sowie der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurden durch zwei 1993 und 1996 erstellte landschaftsplanerische Gutachten ermittelt. Die Ergebnisse der Gutachten stellen die aus naturschutzfachlicher Sicht erforderlichen Maßnahmen dar, die nötig sind, um die Beeinträchtigungen soweit wie möglich zu mindern oder, wenn unvermeidbar, so auszugleichen, dass die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes wiederhergestellt wird.

### **6.1 Boden**

Die Zunahme der Flächenversiegelung in Folge des Bauvorhabens führt zum Verlust beziehungsweise weitergehender Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Es verbleiben bei Verdoppelung des Anteils versiegelter Flächen trotz Minderungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen. Als Eingriffsminderung beziehungsweise Ausgleich sind vorgesehen:

- Wasser- und luftdurchlässige Wegebaumaterialien (vgl. § 2 Nummer 8) gewährleisten eine dezentrale Versickerung anfallender Niederschläge.

- Die Begrünung der Dachflächen der Garagen (vgl. § 2 Nummer 6) mit mindestens 15 cm und der Dachflächen der dreigeschossigen Gebäude (vgl. § 2 Nummer 5) mit mindestens 8 cm vegetationsfähigem Bodensubstrat tragen zu einem Teil zum Ausgleich des Bodenverlustes durch Überbauung bei.

Die Rückhaltung und verzögerte Ableitung des Oberflächenwassers über Grabenmulden sichert die Bodenfunktionen feuchter Standorte und eine den Bodenverhältnissen angepasste Anreicherung des Grundwassers.

## **6.2 Wasser**

Durch Bebauung und Versiegelung können die örtliche Neubildung des Grundwassers und der als Vorflut dienende Diekkampgraben beeinträchtigt werden. Als Eingriffsminderung beziehungsweise Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Das anfallende Regenwasser soll nicht über Siele in die Vorflut abgeleitet, sondern über ein offenes Grabensystem dezentral gesammelt, zurückgehalten, teilweise versickert und gereinigt dem Diekkampgraben zugeführt werden (vgl. § 2 Nummer 12).
- Die Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wegebeläge (vgl. § 2 Nummer 8) soll den Oberflächenabfluss reduzieren und eine dezentrale Teilversickerung ermöglichen.
- Die begrünten Dachflächen (vgl. § 2 Nummern 5 und 6) tragen zu einem verminderten Oberflächenabfluss bei.

## **6.3 Klima / Luft**

Durch die bauliche Verdichtung wird das vorhandene bioklimatisch wirksame Grünvolumen reduziert und der Anteil abstrahlungsintensiver Baumaterialien erhöht. Die Veränderungen des Kleinklimas sind gekennzeichnet durch eine Abnahme der relativen Luftfeuchtigkeit und eine Zunahme der Staubbildung. Als Eingriffsminderung beziehungsweise Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anpflanzung bioklimatisch aktiven Grünvolumens.
- Begrünung der Dachflächen (vgl. § 2 Nummern 5 und 6), die durch die Wasserrückhaltung im Bodensubstrat und in der Vegetation die Verdunstungen erhöhen und die Wärmeabstrahlungen reduzieren. Darüber hinaus trägt die Vegetation zur Staub- und Schadstofffilterung bei.
- Wandbegrünungen (vgl. § 2 Nummer 7) tragen durch Verminderung der Abstrahlungswärme und Staub-/Schadstofffilterung zur Kleinklimastabilisierung bei.

Oberflächenentwässerung wirkt durch Verdunstung sowie Abkühlung positiv auf das Kleinklima.

## **6.4 Arten- und Biotopschutz**

Bebauung, Flächenversiegelung und Intensivierung der Nutzung führen zu

nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der vorhandenen Biotopstrukturen. Für den zu erhaltenden Baumbestand ergeben sich in Folge von Bodenversiegelungen und veränderten Standortbedingungen erschwerte Lebensbedingungen. Der waldartige Bestand in Höhe Hirtenkamp kann, soweit er sich im Plangebiet befindet, nur teilweise erhalten werden.

Als Eingriffsminderung werden für den Arten- und Biotopschutz bedeutende Strukturen wie die Wallhecke an der Farmsener Landstraße und wertvolle Einzelbäume gesichert sowie begrünte Grabenmulden für die offene Oberflächenentwässerung vorgesehen, abschnittsweise in naturnahem Ausbau. Als Ausgleichsmaßnahme sind vorgesehen:

- Anpflanzgebote von Einzelbäumen
- Anlage von Dachbegrünungen (vgl. § 2 Nummern 5 und 6), wobei eine artenreiche Vegetationsausbildung, auf den Staffelgeschossen der Wohngebäude als Extensivbegrünung mit Kräuter-Sedum-Vegetation und auf den Dachflächen der Garagen als Intensivbegrünungen mit Gras-Kräuter-Zwergstrauch-Vegetation vorgesehen ist.

## **6.5 Landschaftsbild**

Das vorhandene Landschaftsbild wird durch das Bauvorhaben vollständig verändert. Als Eingriffsminderung beziehungsweise Ausgleichsmaßnahmen sind vorgesehen:

- Hecken- oder Strauchanpflanzungen als Grundstückseinfriedungen (vgl. § 2 Nummer 2).
- Fassadenbegrünungen der Garagenwände (vgl. § 2 Nummer 7).

## **6.6 Naturschutzfachliche Bewertung und Abwägung**

Mit dem Plan wird gegenüber der Bestandssituation eine weitere bauliche Verdichtung durch Wohnungsbau ermöglicht. Im Verhältnis zur vorhandenen Nutzung stellt die Baumaßnahme eine nachhaltige und erhebliche Veränderung dar. Mit den für das Landschaftsbild und die Naturhaushaltsfaktoren festgesetzten Minderungsmaßnahmen auf den Bauflächen wird ein wesentlicher Beitrag zur Eingriffsbegrenzung geleistet. Mit den innerhalb der Bauflächen und Grünflächen festgesetzten Biotopschutz- und -entwicklungsmaßnahmen kann der vorhabenbedingte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nur zu einem geringen Teil ausgeglichen werden. Es verbleiben erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktion sowie des Wertes für den Arten- und Biotopschutz durch Verlust der Biotopstrukturen. Diese Beeinträchtigungen können durch die Aufwaldung der außerhalb des Plangebiets liegenden Fläche (siehe Ziffer 5.8) ausgeglichen werden.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

Mit dem Vorhabenträger ist ein Durchführungsvertrag abgeschlossen worden.

Danach verpflichtet sich der Vorhabenträger, innerhalb einer bestimmten Frist die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene Bebauung und Begrünung sowie die zugeordnete Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Plangebiets auf eigene Kosten durchzuführen.

## **8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 12.700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 3.200 m<sup>2</sup> (davon neu 1.700 m<sup>2</sup>) benötigt.

### **9.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden für die Freie und Hansestadt Hamburg Kosten für den Umbau von Straßen entstehen.

