

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122).

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, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Der Bebauungsplan enthält außerdem Festsetzungen zur Unterschutzstellung nach dem Denkmalschutzgesetz.

Parallel zu der städtebaulichen Planung wird nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), ein Grünordnungsplan aufgestellt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 4/82 vom 4. August 1982 eingeleitet (Amtlicher Anzeiger Seite 1489). Am 26. April 1989 wurde für die Flurstücke 1321, 1384, 1385 (östlich Bredeneschredder) sowie 893, 2519 und 881 (südlich Volksdorfer Damm) dieser Aufstellungsbeschuß aufgehoben (Amtlicher Anzeiger Seite 893).

...

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. April 1984 und 17. November 1989 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 654, 1989 Seite 2445) stattgefunden. Da der Bebauungsplan vor der Bekanntmachung der Neufassung der Baunutzungsverordnung öffentlich ausgelegt hat, sind die Vorschriften der Baunutzungsverordnung vom 15. September 1977 mit der Änderung vom 19. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I 1977 Seite 1764, 1986 Seite 2665) anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet im wesentlichen als Wohnbauflächen dar. Im Südwesten sind Grünflächen dargestellt, von denen ein erheblicher Teil als Naturschutzgebiet umgrenzt ist.

3. Anlaß der Planung

Im Zuge der Entwicklungsüberlegungen für den Stadtteil Bergstedt hat sich die Notwendigkeit ergeben, die Versorgungsfunktion des Ortskerns weiter auszubauen. Die historische Substanz und der dörfliche Charakter einschließlich der naturräumlichen Gegebenheiten sind dabei zu wahren und die zentrale Funktion als Ortsmittelpunkt in behutsamer Weise zu fördern. Insgesamt soll sich eine Neubebauung lediglich auf einige wenige freie Grundstücke innerhalb der gewachsenen Baublöcke beschränken. Die dörfliche Grundstruktur in der Ortsmitte und die Einfamilienhausbebauung in den Randbereichen geben dabei den Rahmen zur Festsetzung der baulichen Nutzung vor.

Zur Sicherung von historisch bedeutsamen Einzelgebäuden und zur Erhaltung des Ortsbildes als Gesamtanlage enthält der Bebauungsplan für Teile des Ortskerns Festsetzungen zur Unterschützstellung nach dem Denkmalschutzgesetz.

4. Angaben zum Bestand

Im Stadtteil Bergstedt befinden sich im Zentrumsbereich noch zahlreiche landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Im Zusammenhang mit den Freiflächen des Bergstedter Marktes und der "Woold" ergibt sich ein gut erhaltener dörflicher Gesamteindruck. Die Bergstedter Kirche prägt den Charakter des Ortskerns wesentlich und grenzt gleichzeitig den Ortskernbereich im Norden ab. Insgesamt stellt der Ortskern Bergstedt eine historische Besonderheit für den nördlichen Stadtrandbereich von Hamburg dar.

Außer den baulichen Merkmalen ist auch die Einbeziehung der offenen Kulturlandschaft in die Ortsmitte eine Besonderheit. So besteht eine unmittelbare Beziehung zwischen dem Naturschutzgebiet Hainesch-Iland und dem Bergstedter Markt mit seinem erheblichen Baumbestand.

Der historische Ortskern wird von Einfamilienhausgebieten umgeben, die ein- bis zweigeschossig bebaut sind.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

In den Randzonen des Ortskernzentrums wird dem Bestand entsprechend überwiegend eine eingeschossige Bebauung in

...

offener Bauweise festgesetzt. In Teilbereichen (südlich Rodenbeker Straße, nördlich Bergstedter Alte Landstraße) sind aufgrund der bestehenden Bebauung auch zweigeschossige Gebäude möglich. Wegen der Nähe zur offenen Kulturlandschaft, des Naturschutzgebietes Hainesch-Iland, sowie zur Erhaltung des dörflichen Charakters werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 17. September 1977 zulässigen Höchstwerte (Grundflächenzahl 0,4, Geschoßflächenzahl 0,5) nicht ausgeschöpft.

Darüber hinaus sind zur Sicherung der Einfamilienhausstruktur nur Einzel- oder Doppelhäuser sowie zwei Wohnungen pro Hauseinheit zulässig. Für das Flurstück 872 an der Bergstedter Alte Landstraße sind diese Festsetzungen nicht vorgenommen worden, weil eine Mehrfamilienhausbebauung vorhanden ist.

Ebenfalls wird für das Flurstück 2415 Rodenbeker Straße/Ecke Furtredder dem Bestand entsprechend eine Einzelhausbebauung ausgewiesen. Zwischen Bergstedter Markt/Furtstieg und Furtredder werden auf rückwärtigen Grundstücksteilen Baumöglichkeiten für eingeschossige Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser geschaffen. Die Ausweisungen gewährleisten, daß Durchgrünung und aufgelockerte Bebauung im Ortskern erhalten bleiben. Die Erschließung soll durch sog. Pfeifenstiele erfolgen, weil keine zusammenhängende Bebauung vorgesehen ist, die eine Erschließung durch öffentliche Straßen rechtfertigen würde.

Einen größeren zusammenhängenden Bereich stellt der rückwärtige Teil des Flurstücks 845 dar, der über einen befahrbaren Wohnweg von der Rodenbeker Straße aus erschlossen werden soll. Hier sollen eingeschossige Einfamilienhäuser

als Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Die Zielsetzungen des Bebauungsplans werden in gleicher Weise wie bei der rückwärtigen Bebauung auf den Flächen am Furtredder gewahrt.

Eine zweigeschossige Bebauung östlich der Rodenbeker Straße würde der charakteristischen Gestalt des historischen Dorfkerns nicht entsprechen, weil ein baulich geschlossener Straßenraum hier untypisch ist. Der Erhalt dieser charakteristischen Gestalt ist u.a. eine Zielsetzung des Bebauungsplans.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde für das Grundstück Rodenbeker Straße 1 (Flurstück 838) die Ausweisung in "Allgemeines Wohngebiet" geändert (siehe Ziffer 5.2).

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen zwischen Bergstedter Markt und Bergstedter Chaussee sowie einige unmittelbar angrenzende Teilbereiche sind zur Entwicklung der zentralen Funktion als Ortsmittelpunkt als ein- bis zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen worden. Diese Festsetzung ermöglicht die Einrichtung von Läden und Versorgungseinrichtungen, so daß hier eine Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnungen erfolgen kann, die sich in den dörflichen Charakter einfügen soll.

Ein Schwerpunkt der baulichen Entwicklung im Ortskern entfällt auf Flächen östlich des Bergstedter Marktes. Zur städtebaulichen Aktivierung dieser zentralen Zone ist ein Fußgängerbereich vorgesehen, der sich vom Wohldorfer Damm zur Bergstedter Chaussee erstreckt. Der Fußgängerbereich

...

soll mit den der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben umbaut werden. Nur diese Einrichtungen sind nach § 2 Nummer 8 Satz 1 in den Erdgeschossen der Gebäude zulässig. Nach Satz 2 ist für Läden eine Obergrenze von jeweils 500 m² Verkaufsfläche festgesetzt, um eine dem Charakter des Ortskerns angepaßte bauliche Nutzung mit kleinen Geschäften, die der Versorgung der Bevölkerung dienen, zu sichern. Negative Auswirkungen durch zusätzliche Immissionen, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung oder die verkehrliche Situation sind nicht zu erwarten, so daß eine Ausweisung als Sondergebiet Einkaufszentrum nicht erforderlich ist.

In den Obergeschossen sind Wohnungen allgemein zulässig, sie können auch im Dachgeschoß im Rahmen bauordnungsrechtlicher Vorschriften errichtet werden. Hierdurch wird für diesen Bereich des allgemeinen Wohngebiets trotz der Ladennutzungen in den Erdgeschossen ein hoher Wohnanteil sichergestellt.

Damit der geplante Fußgängerbereich auf den Flurstücken 888 und 2592 für die Öffentlichkeit zugänglich wird, ist ein 8 m breites Geh- und Fahrrecht zugunsten der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesen; es umfaßt die Befugnis, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Das außerdem festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Bundespost, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Die Lage des Fußgängerbereiches ergibt sich aus der Stellung der vorhandenen Gebäude eines ehemaligen Hofes sowie einer Strohdachkate an der Bergstedter Chaussee. Ein weiterer Grund für die diagonale Ausrichtung des Fußgängerbereichs ist in dem Standort der sog. Siemerschen Eiche zu sehen, die einen für Bergstedt besonderen Orientierungspunkt darstellt.

Dabei ist das Zusammenwirken der historischen und denkmalgeschutzwürdigen Bestandteile sowie der Neubebauung von besonderer Bedeutung. Der südliche Teil des zentralen Bereichs wird baulich vom Siemerschen Hof und der Strohdachkate bestimmt. Aus diesem Grund ist auf den Bauflächen östlich der großen Hofanlage des Siemerschen Hofes eine zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Die überbaubaren Flächen im Umfeld der kleinen eingeschossigen Strohdachkate sind ebenfalls eingeschossig ausgewiesen. Eine zweigeschossige Bebauung in diesem Bereich würde die gewünschte Maßstäblichkeit beeinträchtigen.

Innerhalb des Fußgängerbereiches ergeben sich platzartige Aufweitungen, die die zentrale Funktion unterstreichen. Die überbaubare Fläche östlich der Fußgängerzone wird im Bereich der Strohdachkate unterbrochen, um die Besonderheit dieses denkmalgeschutzwürdigen Gebäudes hervorzuheben und um die Kate räumlich und gestalterisch in den Platz mit einzubeziehen. Vor der westlichen Randbebauung soll diese Öffnung durch die Anpflanzung von Bäumen und das Zurücksetzen der Bebauung gestalterisch aufgenommen werden. Auf der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Fläche sind im Fußgängerbereich zur räumlichen Abgrenzung und zur Einbeziehung der durchgrünter Umgebung 20 Bäume zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11).

...

Auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen innerhalb der zentralen Zone sind die Giebelwände zu begrünen (vgl. § 3 Nummer 6). Durch diese Maßnahme wird der Charakter der Umgebung, der wesentlich durch die vorhandene Durchgrünung mitbestimmt wird, auch auf die Neubauzonen übertragen.

Zur Sicherung der Einfamilienhausstruktur sind in Teilbereichen nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Außerdem werden auch im allgemeinen Wohngebiet wegen der Nähe zur offenen Kulturlandschaft, des Naturschutzgebietes Hainesch-Ilnd sowie zur Erhaltung des dörflichen Charakters die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 17. September 1977 zulässigen Höchstwerte nicht ausgeschöpft.

In den ehemaligen Hofgebäuden westlich des Fußgängerbereiches ist als Ersatz für die Begegnungsstätte Bergstedt (Bergstedter Kirchenstraße 15) die Unterbringung einer generationsübergreifenden Begegnungsstätte geplant. Mit dieser Maßnahme soll einem Bedarf entsprochen werden, der seit Jahren von zahlreichen Gruppen des öffentlichen Lebens geäußert wurde. Auf der Fläche südlich des Hauptgebäudes auf dem ehemaligen Hofgelände sind mit Ausnahme eines Kinderspielplatzes Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Damit soll dem historisch bedeutsamen Hausgiebel Rechnung getragen und ein Freiraum für die geplante Begegnungsstätte geschaffen werden. Abgerückt vom Gebäude soll im südlichen Teil der Gartenfläche der vorgesehene private Kinderspielplatz angelegt werden.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurde nach der öffentlichen Auslegung die Festsetzung der Art der Nutzung für das Grundstück Rodenbeker Straße 1 (Flurstück 838) geändert. Wegen der langjährigen gewerblichen Nutzung des

Grundstücks sowie seiner zentralen Lage im Ortszentrum wurde allgemeines statt reinem Wohngebiet ausgewiesen. Außerdem wurde die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 2085 (Wohldorfer Damm 5) erweitert. Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben unverändert, es soll jedoch ein Wohngebäude ermöglicht werden, das inklusive des vorhandenen Gebäudes eine Grundfläche von ca. 24 m x 9 m aufweist. Es ist vorgesehen, ein Wohngebäude für acht junge behinderte Erwachsene mit Betreuung zu ermöglichen.

5.3 Dorfgebiet

Südwestlich des Bergstedter Marktes und an der Bergstedter Chaussee/Ecke Volksdorfer Damm befinden sich landwirtschaftliche Betriebsgebäude. Ihre Existenz trägt wesentlich zur Charakteristik des Ortsbildes bei. Im Zusammenhang mit den Festsetzungen zum Denkmalschutz sollen sie erhalten bleiben. Zur Sicherung der betrieblichen Funktionsfähigkeit wird für die entsprechenden Flurstücke Dorfgebiet festgesetzt. Im Bereich südlich des Bergstedter Marktes sind in diese Ausweisung die Freiflächen einbezogen, die den Übergang zum Naturschutzgebiet Hainesch-Iland darstellen.

Neue Gebäude sollen sich an der giebelständigen Ausrichtung zum Bergstedter Markt orientieren. Damit wird auf die historische Siedlungsform des "Rundlings" Bezug genommen. Eine besondere Bedeutung im Rahmen dieser Festsetzung ist dem Flurstück 886 zugemessen. Zum örtlichen Erscheinungsbild tragen maßgeblich die exponierte Lage im Ortszentrum und an der Bergstedter Chaussee bei. Zum Schutz angrenzender Wohngebiete vor Beeinträchtigungen aus dem Dorfgebiet wird die nach Baunutzungsverordnung zulässige Nutzung eingeschränkt. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung von land- und forstwirtschaftlichen Erzeugnissen, Gartenbaubetriebe und

Tankstellen sind deshalb nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Festsetzung kann eine allgemeine Gewerbenutzung ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sind Betriebe der Tierintensivhaltung auf gewerblicher Basis unzulässig, um eine ortsuntypische Intensivproduktion von landwirtschaftlichen Gütern zu verhindern (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Ausweisung von Dorfgebiet dient der Sicherung der betrieblichen Funktionsfähigkeit und bietet nach einer eventuellen Aufgabe der bäuerlichen Nutzung eine Vielzahl anderer im Dorfgebiet zulässiger Nutzungen, die auch mit den Zielsetzungen des Bebauungsplans im Einklang stehen. Aufgrund von Bedenken und Anregungen wurden nach der öffentlichen Auslegung die Baugrenzen auf dem Flurstück 886 geändert, um eine angemessene Ausnutzung des Grundstücks zu ermöglichen.

Außerdem wurden aufgrund einer Einwendung nach der öffentlichen Auslegung die Ausweisungen für die Flurstücke 2618 und 2587 (Bergstedter Markt 7) geändert. Zur Sicherung der betrieblichen Existenz war die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten erforderlich. Deshalb wird auf dem Flurstück 2618 südlich des Furtstiegs im Bereich der alten Holzscheune der Bau einer Anlage für sportliche Zwecke (Reithalle) ermöglicht. Die vorhandene Halle auf dem Flurstück 2587 bleibt als landwirtschaftliches Betriebsgebäude erhalten. Auf den Flurstücken 2618, 2587 und 2788 entfallen die Festsetzungen von Dachneigung und Traufhöhe.

5.4 Gestaltung der Baukörper

Im Hinblick auf die Erhaltung des historischen Ortsbildes sind für die Bebauung im zentralen Bereich (Flurstück 888)

besondere gestalterische Festsetzungen nach § 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), getroffen worden:

- Die Drenpelhöhe wird beidseitig auf je 50 cm begrenzt (vgl. § 3 Nummer 1). Die Festsetzung erfolgt in der Absicht, die Baukörper in ihrer Erscheinungsform gegenüber den angrenzenden Bebauungen nicht zu massiv und überhöht wirken zu lassen.
- Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände sind in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn rotes Mauerwerk vorherrschend bleibt. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen in anthrazitfarbenem Farbton zu verwenden (vgl. § 3 Nummern 2 und 3). Diese Vorschriften sind notwendig, um die Erhaltung des Ortsbildes zu sichern und eine aufeinander abgestimmte Material- und Farbwahl zu gewährleisten.
- Für die Dachgeschosse sind nach § 3 Nummer 4 Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 45 Grad festgesetzt, um ortsübliche Stilelemente aufzugreifen und die gestalterische Einbindung in den dörflichen Charakter zu fördern. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere Bezug auf die an der Bergstedter Chaussee liegende Strohdachkate genommen. Das vorhandene Satteldach stellt ein Gestaltungselement dar, das die bauliche Struktur des alten Bergstedt prägt.

...

- In § 3 Nummer 5 werden Staffelgeschosse ausgeschlossen, weil sonst eine für das Plangebiet und dessen Umgebung untypische Baukörperform entstehen würde.

- Nach § 3 Nummer 6 sind auf Teilflächen des Plangebiets die Giebelwände zu begrünen. Durch diese Maßnahme wird der Charakter der Umgebung, der wesentlich durch die vorhandene Durchgrünung mitbestimmt wird, auf die dortigen Neubauzonen übertragen.

- Mit der für die Flurstücke 888, 2618, 2788 und 2587 festgesetzten Firstrichtung soll eine für das Ortsbild typische Traufständigkeit der Bebauung erhalten bleiben. Untergeordnete Zwerggiebel sollen im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Gesamteindruck der Traufständigkeit gewahrt bleibt. Weiterhin sind auf dem Flurstück 888 die Traufhöhen (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der festgesetzten Geländeoberfläche) für eingeschossige Gebäude auf 3 m, für zweigeschossige Gebäude auf 6 m begrenzt worden. Diese Maßnahme erfolgt in der Absicht, die im Dorfbereich traditionell niedrigen Traufhöhen aufzunehmen und auf neue Gebäude zu übertragen.

Aufgrund von Einwendungen sind auf den Flurstücken 2618, 2788 und 2587 die Festsetzungen von Dachneigung und Traufhöhe entfallen. Durch die Festsetzung "Denkmalschutz" werden alle vorhandenen und neuen Gebäude, die zu dem Bereich der Gesamtanlage gehören, dem Schutz des Denkmalschutzgesetzes unterstellt. Sie unterliegen somit dem Genehmigungsvorbehalt der §§ 9 ff des Denkmalschutzgesetzes. Das gilt auch für den geplanten Neubau einer Anlage für sportliche Zwecke auf dem Flurstück 2618. Damit besteht die rechtliche Möglichkeit, im Genehmigungsverfahren darauf hinzuwirken, daß der Charakter des Ortskernes gewahrt bleibt.

5.5 Denkmalschutz

Der Bergstedter Ortskern hebt sich aus dem Zusammenhang der hamburgischen "Walddörfer" und aus dem gesamtstädtischen Siedlungsbild des nördlichen Stadtrandbereiches eindeutig heraus. Einmal ist dafür die Tatsache wichtig, daß der Ortskern von einer offenen Kulturlandschaft umgeben ist. Zum anderen ist die charakteristische Gestalt des Dorfkerns ausschlaggebend. Durch die vorgesehene Bebauung wird ein Teil der bisher landwirtschaftlich genutzten Flur aufgezehrt und damit die Geschlossenheit des Kulturlandschaftsringes rund um den Ortskern aufgehoben.

Um so mehr wird künftig die Gestalt des Ortskerns selbst die entscheidende Rolle bei der Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes in Bergstedt spielen.

Als Dorf geht Bergstedt möglicherweise noch auf die alt-sächsische, vorkarolingische Zeit zurück. Es wurde das Missionszentrum und Kirchdorf für das ganze mittlere Alstertal, als es zum Standort der Kirche und zum Zentrum eines der um 1150 gegründeten Urkirchspiele Stormarns wurde (1248 erste urkundliche Nennung). Die Gestaltmerkmale des Dorfkerns ergeben sich aus seiner Topographie, das heißt dem Dorfgrundriß und dem Baumbestand. Ursprünglich lagen - fast in der Art eines "Rundlings" - acht Höfe um den Dorfplatz (Bergstedter Markt), der mit seinem Teich als Viehtränke den natürlichen Mittelpunkt der Siedlung bildete. Der davon ausstrahlende Dorfgrundriß zeigt das außerordentlich charakteristische Grundmuster einer Straßenspinne, die von der alten Landstraße von Hamburg nach Lübeck (dem alten "Königsweg", heute Bundesstraße 434) an der Ostseite tangiert wird.

...

Die einzelnen Straßen führen in die Feldflur, insbesondere zur "Alten Mühle" an der Saselbek (und dann zur ehemaligen Mellenburg), zur ehemaligen Mühle an der Rodenbek (und dann nach Lemsahl), nach Wohldorf, Ohlstedt sowie Volksdorf; hinzu kommt die Landstraße, die Bergstedt mit den Nachbarorten Hoisbüttel und Sasel verbindet. Die nördliche Hälfte des Dorfes ist durch einen Ringweg umschlossen (Furtredder, Bergstedter Kirchenstraße), die südliche öffnet sich in die Landschaft (Hainesch). Als historische Verkehrswege und Grenzen der Hofstellen bildet das überlieferte Straßennetz das Grundgerüst des alten Dorfkerns.

Noch heute sind die alten Fluren in der Kulturlandschaft ablesbar. Die aus dem Dorfkern heraus möglichen Sichtbeziehungen und die bei Annäherung an den Dorfkern auf allen Straßen erlebbare Einbindung in diese Kulturlandschaft machen ein Stück Siedlungsgeschichte des nordelbischen Raumes noch anschaulich nachvollziehbar. Das topographische Grundmuster verbindet sich mit einer Reihe von Gebäuden zu einem räumlichen Ensemble, das die Erlebniseinheit "Dorf" in für Hamburg seltener Prägnanz bietet. Einzelbauten und Gruppen von Gebäuden (im Maßstab von Bauernhäusern und ihren Nebengebäuden, in traditioneller Bauweise nach Material und Gestaltung), Findlingsmauern als Einfassung der Anwesen, Freiflächen und Baumbestand bilden ein "auf den ersten Blick" anmutendes Ortsbild.

Es handelt sich bei diesem Ortskern um eine denkmalschutzwürdige Gesamtanlage im Sinne von § 2 des Denkmalschutzgesetzes. Die Erhaltung als Gesamtanlage liegt aus geschichtlichen Gründen und zur Wahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse. Die Grenzen der Gesamtanlage sind aus dem Bebauungsplan ablesbar. Innerhalb dieser Umgrenzung gehören alle Flurstücke

und Flurstücksteile mit den darauf befindlichen Bauten und unbeweglichen dörflichen Bestandteilen zur Gesamtanlage (vgl. § 2 Nummer 1 der vorliegenden Verordnung). Im einzelnen enthält das Ortsbild in charakteristischer Ausprägung alle die Elemente, die funktional und im Erinnerungsbild jedes Menschen zum "Dorf" gehören und die dessen historische Produktionsbedingungen, gesellschaftlichen Verhältnisse und Funktionszusammenhänge signalisieren:

- Die Kirchspielkirche (in ihrem Baubestand bis auf das 13. Jahrhundert zurückgehend, 1745 zuletzt maßgeblich neu gestaltet) mit Pastorat und Kirchhof.

- Die historischen und neuzeitlichen Hofanlagen am Bergstedter Markt 1, 3, 7, Hof Bergstedter Chaussee 145, Strohdachkate Bergstedter Chaussee 141, Kate Volksdorfer Damm 262.

- Die Läden der Gründerzeit (ehemalige Bäckerei mit Backstube - Volksdorfer Damm 271, Schlachtereierod - Rodenbeker Straße 13) und der 30er Jahre (Bergstedter Markt 15, Volksdorfer Damm 270), die von der Versorgung einer seit dem 19. Jahrhundert zunehmenden Bevölkerung zeugen, aber auch von zunehmender Arbeitsteilung im Dorf.

- Die gründerzeitlichen Kleinwohnhäuser (Wohldorfer Damm 5, Volksdorfer Damm 274, Bergstedter Markt 8, Breddeneschredder 2), die Schmiede sowie der Brennstoff- und Futterhandel (Alte Schmiede 6 und 12), das Fuhrunternehmen (Rodenbeker Straße 1 - Wohnhaus mit Remise) und die Gastwirtschaft bei der Kirche (Wohldorfer Damm 10).

...

- Der Feuerweherschuppen (Bergstedter Markt 5) gehört zur Ausstattung des Gemeinwesens, das sich im Dorfbild ausdrückt, ebenso wie die kleine Reihe von Denkmälern (Friedenseiche von 1871 mit Gedenkstein für die Befreiungskriege auf dem Bergstedter Markt, Schleswig-Holstein-Gedenkstein Ecke Wohldorfer Damm/Volksdorfer Damm, Kriegerdenkmal 1914 - 1918 auf dem Kirchhof, historische Grabdenkmäler, Linde zum Gedenken an Kaiser Friedrich III. auf dem "Woold").
- Die Freiräume Bergstedter Markt und "Woold" geben Auskunft über die räumliche Gliederung des alten Dorfes.
- Die in den Dorfkern eingestreute jüngere Bebauung (30er und 50er Jahre bis zur Gegenwart) hält sich im wesentlichen nach Maßstab, Nutzung und Baumaterialien im Rahmen des Herkömmlichen und trägt insofern den Eindruck des Dorfkerns als einheitlich erlebbares Gesamtbild mit. Diesem dörflichen Erscheinungsbild ordnet sich als markanter Auftakt der historischen Dorfbauten auch die Schlachtereier am Nordeingang zum Ortskern zu (Rodenbeker Straße 13).

Der Denkmalrat hat sich als unabhängiges Sachverständigen-gremium am 28. November 1985 abschließend mit der Gesamt-anlage befaßt. Er hat mit einstimmigem Votum die Schutz-würdigkeit der Gesamtanlage in den vorliegenden Grenzen bestätigt, und zwar wegen der geschichtlichen Bedeutung und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadt-bildes.

Die Gesamtanlage wird daher nach § 7 Absatz 2 des Denkmal-schutzgesetzes dem Denkmalschutz unterstellt. Dies kann nach § 5 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungs-blatt Seite 89),

...

zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), im Bebauungsplan erfolgen. Nach Inkrafttreten des Bebauungsplans ist die Gesamtanlage nach § 6 Absatz 1 des Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste einzutragen.

Damit finden die Vorschriften des Denkmalsschutzgesetzes unmittelbare Anwendung, insbesondere wird ein Genehmigungsvorbehalt des Denkmalschutzamtes für alle Veränderungen an der Gesamtanlage begründet. Eine Genehmigung zur Veränderung der Gesamtanlage bzw. von deren Bestandteilen kann versagt werden, wenn Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen. Ferner ist der Verfügungsberechtigte verpflichtet, das Denkmal in einem denkmalgerechten Zustand zu erhalten und dem Denkmalschutzamt einen Eigentumswechsel anzuzeigen. Arbeiten an oder im Zusammenhang mit den unter Schutz gestellten Denkmälern sind nach § 1 Absatz 4 der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung nicht von dem Erfordernis einer Baugenehmigung freigestellt.

Die Gesamtanlage umschließt einige Kulturdenkmäler, die bereits früher in die Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen wurden. Eine zusätzliche Unterschutzstellung als Bestandteil der Gesamtanlage ist unabhängig davon möglich. Für diese Kulturdenkmäler wurde der bereits bestehende Denkmalschutz als eigenständige unbewegliche Baudenkmäler zusätzlich nachrichtlich im Bebauungsplan vermerkt. Es handelt sich um die Bergstedter Kirche (eingetragen 17. Juni 1940) und das Bauernhaus Bergstedter Markt 3 (eingetragen 11. Februar 1976). Weiter wurde am 29. November 1983 das Gebäude Volksdorfer Damm 271 mit den Flurstücken 2591 und 2592 (früher 887) im Vorwege als Teil

...

der Gesamtanlage "Dorfkern Bergstedt" aufgrund akuter Veränderungsabsichten in die Denkmalliste eingetragen. Diese Eintragung wird mit der Eintragung des gesamten Ortskernes in die Denkmalliste zusammengeführt.

5.6 Gemeinbedarfsflächen

Die Flächen um die Bergstedter Kirche werden ihrer Funktion entsprechend als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen ermöglichen im Bereich der Bergstedter Kirchenstraße Erweiterungen der vorhandenen Gebäude, im übrigen sichern sie den Bestand. Die Erweiterungsmöglichkeiten östlich des Kirchengebäudes werden für die baulichen Einrichtungen der ev.-luth. Kirchengemeinde Bergstedt zwei überbaubare Flächen bestimmt, um hier die notwendigen Einrichtungen des Gemeindehauses und eines Pastorates unterzubringen. Durch ausreichend bemessene Baugrenzen sind die Voraussetzungen für Erweiterungen der eingeschossigen Gebäude gegeben. Dies entspricht dem konkreten Bedarf auf dem Kirchengrundstück. Südlich der Kirche ist ebenfalls eine überbaubare Fläche ausgewiesen; hier ist ein Pastorat untergebracht. Eine Erweiterung des Kirchengebäudes ist ausnahmsweise zulässig. Nach § 2 Nummer 6 können die Baugrenzen des Kirchengebäudes auf dem Flurstück 2704 durch Gebäudeteile um maximal 10 m überschritten werden. Damit sollen geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten für die Kirche eröffnet werden, die im funktionellen Zusammenhang mit der gottesdienstlichen Nutzung der Kirche stehen. Dies ergibt sich aus dem Nebeneinander von Denkmalschutz und der im Bebauungsplan erfolgten Baukörperfestsetzung. Insofern müssen konkrete Erweiterungsabsichten zu gegebener Zeit mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt werden, da nur auf diese Weise die Intention des Plangebers, den Standort der Kirche mit seiner Umgebung städtebaulich zu sichern, in Einklang zu bringen ist.

5.7 Stellplätze, Standplätze für Müllgefäße

Die erforderlichen Stellplätze für die Gebäude im Bereich zwischen Alte Schmiede, Volksdorfer Damm und Bergstedter Chaussee sind als Gemeinschaftsanlagen ausgewiesen.

Für die Bebauung auf dem Flurstück 888 werden im Bereich der Erschließungsstraßen Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße ausgewiesen, um eine reibungslose Entsorgung durch die Fahrzeuge der Stadtreinigung zu gewährleisten. Im Bebauungsplan sind die Gemeinschaftsanlagen mit einer Zuordnung der Grundstücksteile festgesetzt.

Um den Bedarf an Stellplätzen für die Altbebauung und die geplanten Bebauungen decken zu können, sind Stellplätze und Garagen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Zur optischen und ökologischen Einbindung der Stellplatzflächen in das Orts- und Landschaftsbild wird in § 2 Nummer 10 festgesetzt, daß je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Diese Baumpflanzungen werden langfristig zu einer Klimastabilisierung (Staubbindung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Lufttemperaturausgleich) beitragen. Art und Ausmaß der Baumpflanzungen werden im Grünordnungsplan näher bestimmt.

...

5.8 Straßenverkehrsflächen

Im Rahmen der Entwicklungsüberlegungen zum Ortskern Bergstedt sind Untersuchungen zum künftigen Verkehrsaufkommen im Bereich des Ortskerns Bergstedt durchgeführt worden. Sie haben ergeben, daß die Belastung auf der Bergstedter Chaussee aufgrund von Siedlungstätigkeit in Bergstedt und Umgebung zunehmen wird.

Südlich der Einmündungen Alte Schmiede und Bredeneschredder muß deshalb mit einer Überlastung der Bergstedter Chaussee langfristig gerechnet werden. Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind an der Bergstedter Chaussee unter Berücksichtigung verkehrlicher, städtebaulicher und ökologischer Belange sowie von Anliegerinteressen Verbesserungen vorgesehen, die auf absehbare Zeit eine sichere und leistungsgerechte Verkehrsabwicklung ermöglichen. Dazu gehören Aufweitungen der Fahrbahn in der Bergstedter Chaussee für Abbiegespuren in die Straßen Alte Schmiede, Bredeneschredder und Volksdorfer Damm. Die vorhandenen Nebenflächen (Parkstreifen, Geh- und Radwege) der Bergstedter Chaussee sind gerade im zentralen Bereich Bergstedts nach Breite und Ausbaustandard unzureichend. Aus diesem Grund wird die Straßenverkehrsfläche um ca. 2 - 3 m erweitert. Diese Erweiterung ist auf der westlichen Straßenseite im Bereich der dort vorhandenen Freiflächen des ehemaligen Siemerschen Hofes und des Woold vorgenommen worden. Dadurch kann eine Inanspruchnahme der teilweise schmalen privaten Vorgärten auf der Ostseite der Straße vermieden werden.

Insgesamt können dann durch Neuaufteilung der Straßenquerschnitte Geh- und Radwege sowie einige Parkplätze vorgesehen werden. Es wird auf die vorhandene Natursteinmauer, die Teilbereiche des ehemaligen Siemerschen Hofes einfaßt, Rücksicht genommen. Die Zahl der Fahrstreifen wird nicht verändert. Ein Zeitpunkt für einen solchen Ausbau ist zur Zeit nicht absehbar.

Im übrigen wird im Ortskernbereich das historisch gewachsene Straßensystem im wesentlichen beibehalten.

Auf der Nordseite der Rodenbeker Straße muß der Gehweg um 3 m verbreitert werden. Diese Maßnahme erfolgt zum Zweck der Schulwegsicherung.

Auf dem Flurstück 845 nordöstlich dieser Straße ist zur Erschließung der Blockinnenflächen ein 6 m breiter Wohnweg ausgewiesen. In der 11 m breiten Aufweitung im östlichen Teil des Wohnweges ist ein Wendepplatz vorgesehen.

Im Bereich des Flurstücks 1588 am Südennde des Furtredders sind Straßenverkehrsflächen für eine Kehre erforderlich, um einen störungsfreien Verkehrsablauf - insbesondere für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge - zu gewährleisten. Der Fußweg nordöstlich der Alten Schmiede in Höhe des Hofgebäudes wird in die Straßenverkehrsfläche einbezogen.

5.9 Lärmschutz

Aufgrund der gegebenen Verkehrsbelastung ist für die umliegenden Flächen entlang der Bergstedter Chaussee und entlang des Volksdorfer Dammes mit erhöhten Lärmimmissionen zu rechnen. Um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms zu begegnen, sind Lärmschutzvorkehrungen notwendig.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind.

Da weder Veränderungen der Linienführung noch aktive Lärmschutzmaßnahmen an der Straße selbst (wie etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) wegen der nur gering verfügbaren Flächen und im Hinblick auf den Denkmalschutz zu vertreten sind, verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um die Lärmimmissionen wirksam zu mindern.

...

Dazu wird in § 2 Nummer 5 festgesetzt, daß an den zur Bergstedter Chaussee und zum Volksdorfer Damm gerichteten Außenwänden der Gebäude bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern vorzusehen sind. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung 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 Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) maßgebend.

5.10 Grünflächen

Die Freiflächen des Bergstedter Marktes und der "Woold" sind für das Ortsbild von entscheidender Bedeutung. Sie stellen in ihrer Lage, in der Ausgestaltung und im Vergleich mit anderen dörflichen Siedlungsformen des nördlichen Stadtrandbereiches eine Besonderheit dar. Aus diesem Grunde sollen die Flächen als öffentliche Parkanlage gesichert werden, um die Erhaltung und Pflege zu gewährleisten. Der Bereich um den Bredeneschteich zwischen Bredeneschredder und Bergstedter Chaussee wird aus demselben Grunde einschließlich der Uferzonen als Grünfläche ausgewiesen.

...

5.11 Flächen für die Landwirtschaft

Westlich des Einmündungsbereichs Bergstedter Chaussee/Alte Schmiede ist auf Teilen des Flurstücks 2405 eine Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine vorhandene Weidefläche, die sich als Teil einer landwirtschaftlichen Nutzfläche nach Westen in das Naturschutzgebiet erstreckt. Der in § 2 Nummer 3 festgesetzte Ausschluß von baulichen Anlagen auf der landwirtschaftlichen Fläche erfolgt in der Absicht, im Eingangsbereich zum Ortskern Bergstedt die Aussicht auf das angrenzende Naturschutzgebiet Hainesch-Iland nicht zu beeinträchtigen und die historisch begründete Einbindung von Freiflächen an das Ortszentrum zu sichern.

5.12 Entsorgung

Zum sicheren und schadlosen Ableiten des Schmutzwassers ist im Westen des Plangebiets auf dem Flurstück 1588 (Ecke Furtredder/Furtstieg) ein Schachtpumpwerk erforderlich. Die dafür benötigte Fläche ist als Entsorgungsfläche ausgewiesen. Die östlich vom Furtredder ausgewiesenen Baulandflächen auf den Flurstücken 827, 828, 829 und 830 können im freien Gefälle nur zum Schmutzwassersiel im Furtredder entsorgt werden. Das in 5 m Breite ausgewiesene Leitungsrecht dient zum Herstellen und Betreiben eines Schmutzwassersiels; der Freien und Hansestadt Hamburg ist in § 2 Nummer 4 das Leitungsrecht eingeräumt. Die Anfahrbarkeit der Sielschächte durch Sielbetriebsfahrzeuge ist durch die geplante Erschließung mit sogenannten Pfeifenstielen gegeben.

...

Die unterirdische Abwasserleitung auf dem Flurstück 2711 (Bergstedter Markt) dient als Regenwassersiel mit Vorflut, um das Niederschlagswasser aus dem Wohldorfer Damm/Volksdorfer Damm in den Teich einzuleiten. Für die Funktion des Teiches als Rückhalte- und Absetzbecken ist ein Teichvolumen von rund 100 m³ mit einer Ausbautiefe von 50 cm herzustellen. Der Teich hat einen Überlauf durch die vorhandene Grabenverrohrung im Furtstieg mit Vorflut in den offenen Graben Furtbek. Im Furtstieg befindet sich eine Grabenverrohrung. Die Kapazität muß erweitert werden, damit sich keine Abwassermißstände im Bereich des Bergstedter Marktes ergeben. Dazu soll die Verrohrung aufgehoben und ein offener Graben hergestellt werden. Aus ökologischer Sicht dient die Wiederherstellung des offenen Gewässers vor allem der Verbesserung der Wasserqualität und stellt zugleich eine Ausgleichsmaßnahme für die zunehmende Bodenversiegelung, die sich aus den zu erwartenden Erschließungsmaßnahmen ergibt, dar. Die geringe Lichtweite der Gewässerverrohrung bietet in Rücksicht auf das zukünftig aufgrund der fortschreitenden Bodenversiegelung vermehrt und schneller anfallende Oberflächenwasser nicht mehr die Gewähr, daß es nicht zu Entwässerungsmißständen kommt. Da eine erneute Verrohrung mit größerer Lichtweite aus den obengenannten ökologischen Gründen nicht in Frage kommt, bleibt auch aus entwässerungstechnischer Sicht nur die Wiederherstellung des offenen Gewässers. Die bestehende Hecke soll dabei erhalten bleiben. Gleichzeitig ist neben dem Graben ein Ausbau des bestehenden Geh- und Radweges vorgesehen, um die historisch begründete Wegebeziehung vom Dorfmittelpunkt in die freie Landschaft zu sichern. Für die vorgenannten Maßnahmen ist eine Verbreiterung des Furtstieges auf 7 m erforderlich.

5.13 Baum-, Natur- und Landschaftsschutz

Für die im Plangebiet befindlichen Bäume und Hecken gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seite 167).

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach 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 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Ordnungsblatt Seiten 5, 7). Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung ist die Erhaltung der Landschaftsschönheit und die Gestaltung der in dieser Gemarkung liegenden stadtnahen Erholungsgebiete.

Im Zusammenhang mit der Schutzgebietskonzeption hat das Landschaftsschutzgebiet eine wichtige Pufferfunktion für das südlich angrenzenden Naturschutzgebiet Hainesch-Iland und stellt eine wichtige Ost-West-Verbindung zwischen den angrenzenden Landschaftsverbindungen dar.

Eine Überprüfung des Bebauungsplanes hinsichtlich des Landschaftsschutzes hat ergeben, daß das Schutzgebiet trotz der beabsichtigten Bebauung mit ca. 10 bis 15 Wohneinheiten in der jetzigen Form bestehen bleiben soll. Bei der Ausweisung einer Grundflächenzahl von 0,2 ist ein hoher Freiflächenanteil sichergestellt.

Nach § 2 Absatz 2a der Landschaftsschutzverordnung bedarf insbesondere die Errichtung neuer Bauten aller Art der Zustimmung der Naturschutzbehörde. Die Genehmigungsfähigkeit erscheint für maßstabsgerechte Veränderungen nicht ausgeschlossen.

Das südlich vom Furtstieg liegende Flurstück 2617 ist Teilfläche des umfassenden Naturschutzgebietes Hainesch-Iland. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung über das Naturschutzgebiet Hainesch-Iland vom 7. Januar 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 26), zuletzt geändert am 14. Februar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27). Im Naturschutzgebiet gilt die Baumschutzverordnung nicht.

Im Bereich Bergstedter Chaussee/"Woold" befindet sich die sogenannte "Siemersche Eiche". Mit einem Kronendurchmesser von ca. 20 m stellt sie ein besonderes naturräumliches Merkmal dar. Die dauerhafte Sicherung erfolgt in einem Grünordnungsplan.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan wird insbesondere der Baustufenplan Bergstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 221 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 32 900 m² (davon neu etwa 3 450 m²), für eine Gemeinbedarfsfläche etwa 20 800 m², für ein Schachtpumpwerk etwa 100 m² (neu) und für Parkanlagen etwa 13 200 m² benötigt.

...

Die Flächen müssen teilweise noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neu ausgewiesenen Flächen für Straßen und Schachtpumpwerk sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Wegebau, den Sielbau, den Bau eines Schachtpumpwerks, die Herrichtung von Grünflächen, die Öffnung der Grabenverrohrung zwischen Teich und Furtbek sowie den Umbau des Teiches am Bergstedter Markt als Rückhalte- und Absetzbecken entstehen. Ferner können Kosten für die Errichtung einer neuen Begegnungsstätte entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (zum Beispiel nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

