

B e g r ü n d u n g  
zum Bebauungsplan Volksdorf 13

Eigentum der Plankammer  
Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36  
Ruf

Archiv

30. Mai 1989

1. Grundlage und Verfahrensablauf

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 für Flächen beiderseits der Walddörferbahn wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 6/78 vom 29. September 1978 (Amtlicher Anzeiger Seite 1745) eingeleitet; am 2. Oktober 1987 wurde das Plangebiet durch Änderung des Aufstellungsbeschlusses erweitert (Amtlicher Anzeiger Seite 2045).

Vor der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet geteilt; der Planbereich östlich der Walddörferbahn behält die Bezeichnung Volksdorf 13. Für den Bereich westlich der Walddörferbahn sollte ein Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Volksdorf 30 weitergeführt werden. Aufgrund mangelnder Realisierungsaussichten wurde diese Planung am 14. Dezember 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2385) aufgehoben.

Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und eine erste öffentliche Auslegung des Plans haben

...

nach den Bekanntmachungen vom 22. Januar 1979 und 16. Oktober 1987 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 109, 1987 Seite 2113) stattgefunden. Aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen wurden Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen, die eine zweite öffentliche Auslegung erforderlich machten; diese hat nach der Bekanntmachung vom 19. August 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1517) stattgefunden.

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Außerdem sind in geringem Umfang Grünflächen dargestellt.

## 3. Anlaß der Planung

Aufgrund von geänderten städtebaulichen Vorstellungen im Bereich des Volksdorfer Ortskerns und der Entwicklung südlich des Straßenzuges Claus-Ferck-Straße/Im Alten Dorfe soll die Bebauung im Plangebiet unter Berücksichtigung des Bestandes neu geordnet werden. Das bisher den Ortskern prägende Erscheinungsbild soll dabei erhalten bleiben.

## 4. Angaben zum Bestand

Der Straßenzug Claus-Ferck-Straße/Im Alten Dorfe bildet zusammen mit einer südlich anschließenden Fußgängerzone das

...

Geschäftszentrum in Volksdorf. Die Erdgeschosse der Gebäude werden ausschließlich gewerblich genutzt, und zwar durch Einzelhandelsgeschäfte, Gaststätten, Dienstleistungsbetriebe, Geldinstitute, Handwerksbetriebe und ein Kino. In den Obergeschossen befinden sich außer Büro- und Praxisräumen überwiegend Wohnungen. Auf dem Grundstück Dorfwinkel 7 ist ein Tischlereibetrieb vorhanden. Flurstück 145 sowie die rückwärtigen Flächen der Flurstücke 2672 und 1738 sind unbebaut und werden z.T. als Hausgärten genutzt. Das Plangebiet ist aufgrund seines Wasserhaushaltes, seiner Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sowie der Talraumsituation empfindlich gegenüber baulichen Veränderungen:

- Der Saselbektalraum trägt zur Grundwasserneubildung bei. Im Saselbektal ist der Flurabstand des Grundwassers geringer als 3 m und im übrigen Plangebiet geringer als 5 m. Ein Flurabstand von weniger als 2 m führt in kurzen Zeiträumen nach dem Niederschlagsereignis zu intensiver Grundwasserneubildung. Auch bei einem mittleren Flurabstand (2 m - 5 m) ist noch eine nennenswerte Neubildung des Grundwassers zu verzeichnen. Der Wasserstand der Saselbek ist von der Möglichkeit der Grundwasserneubildung in den angrenzenden Flächen abhängig. Bodenversiegelung und Eingriffe in den Grundwasserhorizont würden die Grundwasserneubildung behindern.
  
- Nach einem für die Umweltbehörde erstellten Gutachten (Hans-Henning Hentschel, Dr. Holger Kurz, Universität Hamburg, Zoologisches Institut und Zoolog.Museum, veröffentlicht in "Freie und Hansestadt Hamburg: Naturschutz und Landschaftspflege in Hamburg, Schriftenreihe der Umweltbehörde, 17/1987") werden große Teile des Talraums der Saselbek als "wertvoll" eingestuft. Dazu zählt auch der im Plangebiet liegende Teilbereich.

...

- Das Landschaftsbild des Saselbektals im Plangebiet wird durch die vorhandene Gehölzstruktur im Rockenhofpark, die nach Süden angrenzenden Gärten und Obstgärten und durch die Bebauung geprägt. Durch diesen Abschnitt des Talraums verlaufen wesentliche Verbindungen des Saselbekgrünzuges.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Kerngebiet

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teil des Volksdorfer Geschäftszentrums. Nach den 1983 durchgeführten Untersuchungen eines Gutachters über künftige städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten hat der Straßenzug Claus-Ferck-Straße/Im Alten Dorfe eine wichtige Erschließungsfunktion für den autobezogenen Einkaufsverkehr im Ortskern, die als solche nicht aufgegeben werden darf. Das ortskernbezogene Wohnungsangebot ist verstärkt auszubauen. Die gewachsenen Baustrukturen von Volksdorf sowie die Nachbarschaft zum Museumsdorf, welches östlich an das Plangebiet anschließt, erfordern hinsichtlich der Stadtbildpflege ein Eingehen auf die herkömmliche für Volksdorf typische Bauweise. Die Fußwegverbindungen sollen eine gute Durchlässigkeit innerhalb des Zentrums und nach außen zum Bahnhof, zu den Parkhäusern am Uppenhof sowie zum Saselbek-Grünzug gewährleisten.

Auf der Grundlage dieser gutachterlichen Untersuchungen ist im Bebauungsplan auf den Grundstücksflächen parallel zu dem Straßenzug Claus-Ferck-Straße/Im Alten Dorfe sowie nördlich der Straße Dorfwinkel zweigeschossiges Kerngebiet festgesetzt worden; im rückwärtigen Bereich sind z.T. eingeschossige überbaubare Flächen ausgewiesen. Damit wird sich ein Ausbau der Geschäftsflächen im wesentlichen auf die vorhandenen Einrichtungen beschränken. Auf die Festsetzung einer Bauweise

konnte aufgrund der getroffenen Baukörperausweisungen weitgehend verzichtet werden. Oberhalb des ersten Vollgeschosses sind Wohnungen zulässig, weil dies den bestehenden Nutzungsaufteilungen der Gebäude entspricht.

Die Begrenzung der überbaubaren Flächen überwiegend in Anpassung an die vorhandene Bebauung erfolgt mit dem Ziel, den Gebäudebestand im Hinblick auf die bauliche kleinmaßstäbliche Charakteristik zu erhalten. Ein stärkerer Ausbau der Geschäftsnutzungen ist für den Ortskern nicht zu vertreten, weil nach dem in den 70er Jahren erfolgten Ausbau des Ortskerns im Bereich der Fußgängerstraße Weiße Rose (südlich außerhalb des Plangebiets) derzeit keine wesentlichen Geschäftsflächenerweiterungen in Volksdorf mehr vorgesehen werden sollten.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurde für die Flurstücke 506 und 98 (nördlich Dorfwinkel) anstelle einer zunächst vorgesehenen Baukörperausweisung eine Flächenausweisung vorgenommen, um die hier vorhandene rückwärtige Bebauung weitgehend in die überbaubaren Flächen einzubeziehen. Dem Bestand entsprechend erfolgte die Festlegung einer offenen Bauweise. Die neu festgelegte Grundflächenzahl wird mit Rücksicht auf die Nachbarschaft zum Saselbektal und dem hier erforderlichen Schutz des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes auf 0,3 begrenzt. Auf dem Flurstück 98 befindet sich eine Sargtischlerei (mit kleinerer Möbelreparaturwerkstatt), die zu einem Bestattungsunternehmen gehört. Beschwerden über diesen Betrieb, der seit langem an diesem Standort ansässig ist, liegen bisher nicht vor. Der Tischlereibetrieb kann an seinem jetzigen als Kerngebiet ausgewiesenen Standort verbleiben. Langfristig ist jedoch die planungsrechtliche Verfestigung dieser Nutzung im Kerngebiet unter Berücksichtigung

...

der mit dem Bebauungsplan angestrebten städtebaulichen und landschaftpflegerischen Ziele nicht erwünscht.

Ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung wurde auf dem Flurstück 143 (Im Alten Dorfe/Ecke Dorfwinkel) die überbaubare Fläche vergrößert. Dadurch soll die Möglichkeit geschaffen werden, den vorhandenen Baukörper zu umbauen und im äußeren Erscheinungsbild der ortstypischen Bauweise anzupassen.

Nach § 2 Nummer 1 sind im Kerngebiet 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. Diese Festsetzung erfolgte aufgrund von Bedenken und Anregungen aus der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Diese Vorschrift ist notwendig, um einer Verdrängung der im Ortszentrum städtebaulich erwünschten Nutzungen (Läden, Dienstleistungsbetriebe) durch Spielhallen und ähnliche Unternehmen entgegenzuwirken. Es ist zu befürchten, daß durch eine Zulassung solcher Einrichtungen ein Attraktivitätsverlust für den Volksdorfer Ortskern eintreten würde, der als nachteilige Strukturveränderung zu bewerten wäre. Bei der Zulassung von Spielhallen ist die Gefahr einer Verdrängung bestehender Einzelhandelsgeschäfte insbesondere dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als Inhaber von hier üblichen Geschäften. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereichs dar. Die Nutzung durch Spielhallen beeinträchtigt den Verweilcharakter für Käufer und Passanten. Dies führt zu einem Verlust an Attraktivität, bezogen auf die hier ansässigen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien. Sowohl die beschriebe-

...

nen Auswirkungen auf die Situation des Volksdorfer Zentrums als auch die Bemühungen um den Erhalt dieser Nutzungsstruktur verdeutlichen, daß eine geordnete und planvolle städtebauliche Entwicklung den Ausschluß von "Fremdnutzungen" erfordert. Deshalb werden im Kerngebiet auf der Grundlage der nach § 1 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) erforderlichen "besonderen" (speziellen) städtebaulichen Gründe Spielhallen und ähnliche Unternehmen ausgeschlossen. Der ebenfalls aufgrund von Bedenken und Anregungen nach der ersten öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommene Ausschluß von Sex-(Video-) Kinos, Peep-Shows und ähnlichen Life-Darstellungen ist notwendig, um die Funktionsfähigkeit des Zentrums zur Versorgung der Bevölkerung Volksdorfs nicht durch eine städtebauliche Fehlentwicklung zu gefährden.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Der Volksdorfer Ortskern zeichnet sich durch besondere Standortvorteile aus. Das attraktive Geschäftszentrum, die Nähe einer U-Bahnhaltestelle, zahlreiche vorhandene Infrastruktureinrichtungen sowie die Anbindung an weitläufige Grünflächen bieten hervorragende Voraussetzungen für die im Plan angeordneten Wohnbauflächen. Da aufgrund eines 1986 erstellten landschaftsplanerischen Gutachtens der Talraum der Saselbek wegen der hier festgestellten geringen Flurabstände zum Grundwasser hinsichtlich des Arten- und Biotopschutzes sowie seiner Funktion zur Grundwasserneubildung als empfindlich einzustufen ist, können Neubaumöglichkeiten beiderseits des vom Dorfwinkel in westlicher Richtung abzweigenden Fußweges - Bäckerstieg (Flurstücke 145, 2672 und 1738)-jedoch nur unter Berücksichtigung von Einschränkungen ermöglicht werden. Wegen der engen Verbindung dieser Bereiche zu den Kerngebieten

...

wird hier allgemeines Wohngebiet mit einer zweigeschossigen Bebauung festgesetzt, so daß auch andere Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, zulässig sind.

Aufgrund von Bedenken und Anregungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans ist die Festsetzung der überbaubaren Fläche des Flurstücks 145 geändert worden. Durch die jetzt anstelle der zunächst vorgesehenen Baukörperausweisung gewählte Form der Flächenausweisung mit Begrenzung der Grundfläche der baulichen Anlagen auf 550 m<sup>2</sup> sowie der Festsetzung einer offenen Bauweise kann eine Bebauung mit wenigen Einzelbaukörpern ermöglicht werden, die der Nachbarschaft zur Grünanlage und den hier gegebenen ökologischen Erfordernissen Rechnung trägt. Diese Planänderung machte auch eine neue Anordnung der Baukörperausweisung im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 2672 und 1738 erforderlich. Anstelle der bislang vorgesehenen "abgewinkelten" Baukörperform wurde in Anpassung an die geänderten Ausweisungen auf dem Flurstück 145 eine rechteckige Baukörperausweisung vorgenommen. Eine rückwärtige Bebauungsmöglichkeit beider Flurstücke, unabhängig voneinander, kann aus folgenden Gründen nicht ermöglicht werden.

- Ein eigenständiger Baukörper auf dem Flurstück 1738, dessen westliche Außenwand auf der Grundstücksgrenze stände, könnte nach Westen keine Fenster haben.
- Die Südfassade eines auf dem Flurstück 1738 errichteten Gebäudes würde unmittelbar an die Baumkrone der hier vorhandenen Rotbuche angrenzen; die Folge wäre eine nicht tragbare Verschattung von Wohnräumen.
- Die beabsichtigte gemeinsame Erschließung des Baukörpers schließt eine "Einzelbebauung" auf dem Flurstück 2672 aus.



Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2), weil Gewerbebetriebe hier unter Berücksichtigung der Lage des Wohngebiets in unmittelbarer Nähe zur Parkanlage und dem sich daraus ergebenden Schutzbedürfnis als Beeinträchtigung anzusehen sind. Die textliche Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anschluß der Wohnbebauung auf den Flurstücken 1738 und 2672 der Gemarkung Volksdorf ist über das Flurstück 207 (Dorfwinkel) vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 4), weil eine Anbindung der Wohnbauflächen auf den rückwärtigen Teilen der Flurstücke 1738 und 2672 über einen sogenannten Pfeifenstiel an die Straße Im Alten Dorfe städtebaulich unerwünscht ist. Des weiteren können bei einer Erschließung über die Straße Dorfwinkel Beeinträchtigungen für die Bebauung entlang der Straße Im Alten Dorfe durch zusätzlichen An- und Abfahrtsverkehr vermieden werden.

Für den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie für den in § 2 Nummer 3 getroffenen Ausschluß zum Überschreiten der Baugrenze wird auf die Begründung in Ziffer 5.6.3 verwiesen.

### 5.3 Gestaltung der Gebäude

Die Bebauung im Ortskern Volksdorf wird bestimmt durch zweigeschossige Gebäude mit rotem Klinkermauerwerk und steil geneigten Dächern. Dieses Erscheinungsbild wird durch Gebäude vornehmlich aus der jüngeren Vergangenheit beeinträchtigt, und zwar durch Verwendung anderer Fassadenmaterialien und durch Ausbildung von Flachdächern zum Teil in Verbindung mit Staffelgeschossen.

Es ist planerisches Ziel, daß neu zu errichtende oder zu ändernde Gebäude sich in ihrer Ausgestaltung in die für Volksdorf charakteristische Bebauung einfügen sollen. In § 2 Nummer 15 sind daher Gestaltungsanforderungen aufgeführt, die sich an den im Ortskern vertretenen Bauten aus den 20er bis 50er Jahren orientieren. Die dort vorherrschende Bauart soll für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten als Leitbild dienen. Nach § 2 Nummer 15 gelten für bauliche Anlagen nachstehende gestalterische Anforderungen:

Für die Außenwände von Gebäuden sind rote Klinker zu verwenden. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen, Giebeldreiecke und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, wenn die Verwendung von roten Klinkern vorherrschend bleibt. Es sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 40 Grad zulässig, sofern nicht geringere Dachneigungen festgesetzt sind.

Für die Dachdeckung sind anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden.

Es sind nur weiße Fensterrahmen mit Gliederung der Scheibflächen zulässig; ausgenommen sind Schaufenster im Erdgeschoß. Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

Durch Einhaltung der vorgenannten Gestaltungsanforderungen soll eine harmonische Verbindung von Alt- und Neubauten erreicht werden. Insbesondere sollen die Vorgaben zur Dachneigung steil geneigte Dächer als Bestandteil des ortstypischen Erscheinungsbildes in Volksdorf sichern. In Abweichung hiervon ist in einem Fall (Flurstück 146 nördlich der Straße Im Alten Dorfe) eine geringere Dachneigung (flacher als 15 Grad) vorgeschrieben, um bei der hier gegebenen größeren Gebäudebreite eine übermäßige Höhenentwicklung bei einer Änderung des Daches zu vermeiden. Für eingeschossige Anbauten sind

...

Flachdächer festgesetzt, damit sich diese der zweigeschossigen Bebauung unterordnen. Das eingeschossige Flachdach-Gebäude (Café) auf Flurstück 5338 (östlich Claus-Ferck-Straße) bildet einen prägnanten Punkt am Rande der Parkanlage und soll in seiner Eigenart erhalten bleiben. Die entlang der Claus-Ferck-Straße vorgenommene Festsetzung von Walmdächern entspricht dem Bestand.

#### 5.4 Erschließung/Stellplätze

Die Straßenflächen werden weitgehend dem Bestand entsprechend übernommen. Die Straßenverbindung Claus-Ferck-Straße/ Im Alten Dorfe soll für den Fahrverkehr erhalten bleiben.

Untersuchungen zur Einbeziehung des südlichen Abschnitts der Claus-Ferck-Straße in die Fußgängerzone ergaben, daß der gegenwärtig bestehende Zusammenhang zwischen der vorhandenen Erschließungsform und der Siedlungs- und Nutzungsstruktur für die zukünftige Entwicklung erhalten bleiben muß. Das "Volksdorf-typische Einkaufen" liegt in der Zufahrt über die vorhandenen Straßen mit dem hier gegebenen Kurzparkangebot im Straßenraum. Eine Verlängerung der Fußgängerzone über die Claus-Ferck-Straße bis zur U-Bahn-Haltestelle Volksdorf würde zu einem verstärkten Fahrzeugverkehr in die Innenbereiche der Flurstücke führen und die Errichtung von privaten oberirdischen Parkbauten für die Unterbringung von Besucher- und Kundenstellplätzen erfordern. Eine Massierung von Stellplätzen auf den rückwärtigen Grundstücksteilen muß aber als Qualitätsverlust für die vorhandenen Nutzungen und als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes (Parkanlage) gewertet werden. Die planerische Zielsetzung geht deshalb davon aus, die vorhandenen Stellplätze neu zu ordnen und diese Flächen zu durchgrünen.

...

Für die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet stehen auf den privaten Grundstücksflächen ca. 160 Stellplätze zur Verfügung; erforderlich wären ca. 230. Der zusätzliche Bedarf von ca. 70 Stellplätzen soll nicht durch oberirdische Parkbauten, sondern durch Errichtung weiterer Tiefgaragen (bisher vorhanden : eine Tiefgarage auf dem Flurstück 5334, Dorfwinkel 11) im Bereich der vorhandenen ebenerdigen Stellplatzflächen gedeckt werden.

Teilbereiche der Flurstücke 145 (westlich Dorfwinkel) und 147 (Claus-Ferck-Straße/Ecke Im Alten Dorfe) werden als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen; die Festsetzung entspricht den bisherigen Gegebenheiten. Teilbereiche des Flurstücks 98 (nördlich Dorfwinkel) werden ebenfalls als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die südliche Teilfläche dieser Flurstücke wird bereits für Straßenzwecke genutzt; die östliche Teilfläche wird benötigt, um die hier vorhandene Fußwegverbindung zur Parkanlage unter Berücksichtigung eines vorhandenen Baumes im öffentlichen Grund zu sichern. Auf dem Flurstück 3556 sind Parkplätze angelegt worden.

Bei Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen soll besondere Rücksicht auf die vorhandenen Straßenbäume genommen werden. Dies betrifft insbesondere Fußwegbereiche und Parkplätze. Eine Pflanzung weiterer Straßenbäume ist vorgesehen.

## 5.5 Grünflächen

Der nördlich an die Baugebiete angrenzende Park am Rockenhof mit seinem Bestand an alten und großen Bäumen wird als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Die Grünfläche ist Teil des Saselbekgrünzugs, der sich östlich des Plange-

biets fortsetzt und westlich der U-Bahn-Linie an die Teichwiesen-Niederung anschließt.

Innerhalb der Grünfläche befinden sich der Dorfteich und die Saselbek; diese Wasserflächen wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

## 5.6 Maßnahmen zum Schutz des Naturhaushalts und Landschaftsbildes

Durch die im Bebauungsplan vorgenommenen Festsetzungen soll erreicht werden, daß Beeinträchtigungen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig stören, bei einer späteren Realisierung des Bebauungsplans unterlassen, minimiert oder, soweit sie unvermeidbar sind, ausgeglichen werden. Die vorgesehene **Bebauung auf bisher unbebauten Garten- bzw.**

**Obstgartenflächen der Flurstücke 2672, 1738 und 145** ist ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild der nördlich angrenzenden Talauen der Saselbek. Der Eingriff wird gemindert durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen, den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch die Festsetzungen in § 2 Nummern 3, 5, 6, 8, 11, 12 und 13. Diese Festsetzungen sollen durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren durchgesetzt werden.

### 5.6.1 Begrünungsmaßnahmen auf Stellplätzen und Tiefgaragen

Nach § 2 Nummer 5 ist auf Stellplatzanlagen je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Diese Festsetzung ist aus gestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Durch die Pflanzung erfolgt eine Einbindung der Stellplätze in die Bebauung und

...

die Landschaft. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind zur Sicherung einer dauerhaften und wüchsigen Begrünung mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 6). Damit soll das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf Tiefgaragendächern ermöglicht werden. Nur die geforderte Mindeststärke für eine durchwurzelbare Überdeckung garantiert, über eine längere Trockenperiode hinweg ohne zusätzliche Bewässerung, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten.

#### 5.6.2 Maßnahmen zur Erhaltung des Talauen-Charakters der Saselbek

Die Festsetzung, wonach die Wiesen in der Parkanlage maximal viermal jährlich zu mähen sind (vgl. § 2 Nummer 7) ist notwendig, weil die Parkanlage neben der besonderen Bedeutung für die Erholungsnutzung auch für den Naturhaushalt wichtig ist. Durch die extensive Pflege soll die Erhaltung des naturnahen Charakters des Saselbektalraumes auf Dauer gefördert werden. Mit der weiterhin getroffenen Festsetzung, daß die mit "(A)" bezeichnete Fläche in der Parkanlage nach Abgang der vorhandenen Bäume als Wiese zu entwickeln ist, soll der Talraum der Saselbek in seiner Ausdehnung verdeutlicht und als landschaftlicher Raum erlebbar gemacht werden.

...

Die Geländekante an der Nordgrenze der Flurstücke 145, 506 und 98 darf nicht durch Abgrabungen oder Aufschüttungen verändert werden (vgl. § 2 Nummer 8). Damit soll das Relief des Saselbektales vor nachhaltigen Eingriffen geschützt werden.

### 5.6.3 Baumschutz und sonstige Schutzmaßnahmen

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gelten 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 Verordnungsblatt Seite 167). Die besonders schützens- und erhaltenswerten Bäume sind darüber hinaus durch Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen gesichert worden, weil diese Bäume neben ihrer ökologischen Funktion auch prägend sowohl für das Ortsbild von Volksdorf, als auch für das Landschaftsbild im Saselbektal sind. In § 2 Nummer 9 ist eine Ersatzpflanzverpflichtung für diese Bäume aufgenommen worden, um bei Abgang die ursprüngliche Situation wieder herzustellen. Hiernach sind für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Um eine langfristige Sicherung des Baumbestandes zu erreichen, ist außerdem bestimmt worden, daß Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume unzulässig sind. Dadurch wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume ausgeschlossen werden.

Entlang der nördlichen Grenze des Flurstücks 5339 wurde eine 5 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die im rückwärtigen Bereich dieses Flurstücks vorhandenen Stellplätze gegenüber der Parkanlage gestalterisch abzuschirmen bzw. Beeinträchtigungen der Parkanlage zu vermeiden.

...

Zur Erhaltung des Landschaftsbildes wurde in § 2 Nummer 10 festgelegt, daß für An- und Ersatzpflanzungen einheimische standortgerechte Arten zu verwenden sind. Dadurch können wildlebenden Tieren, soweit als unter den gegebenen Umständen möglich, artgerechte Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten geboten werden. Die Festsetzung der Pflanzgröße der Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden ermöglicht, daß schon nach kurzer Zeit die ursprüngliche Situation wahrnehmbar wieder hergestellt wird.

Die Festsetzung in § 2 Nummer 11, nach der auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind, soll den Anteil an Versickerungsflächen für Regenwasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil erhöhen. Der Ausschluß von den die **Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen** wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung soll sicherstellen, daß der Grundwasserstand nicht absinkt und langfristig nicht zu einer Schädigung des Naturhaushalts, insbesondere der Großbaumvegetation im Saselbektal führt.

Die Wiederherstellung der Durchlässigkeit gewachsenen Bodens nach baubedingter Verdichtung (vgl. § 2 Nummer 12) ist besonders zur Erhöhung der Wasseraufnahmekapazität, zur Förderung des Bodenlebens und zur Erhaltung des Baumbestandes erforderlich.

Der Ausschluß von baulichen und technischen Maßnahmen, die eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken (vgl. § 2 Nummer 13), soll eine Schädigung des Wasserhaushaltes im Plangebiet (geringer Flurabstand des Grundwassers) und damit eine Schädigung des Naturhaushaltes (Feuchtgebiet Saselbektal) vermeiden. Talräume, wie das Saselbektal, tragen entscheidend zur Grundwasserneubildung bei.



Südlich des Dorfteiches und der Saselbek sind auf den in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans schraffierten Flächen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen. Der Zuschnitt der Fläche wurde nach der **ersten öffentlichen Auslegung** den unter Ziffer 5.1 und 5.2 beschriebenen Planänderungen angepaßt. Ferner wurde ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung in § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß die Baugrenze in dem mit "(B)" bezeichneten Abschnitt durch Gebäudeteile nicht überschritten werden darf. Damit soll eine mindestens 10 m breite Uferzone entlang der Saselbek von jeglicher Bebauung freigehalten und mit der hier vorhandenen Vegetation erhalten werden. Die Freihaltung von Bebauung trägt dem Grundwasserschutz und dem Biotopschutz Rechnung; ebenso dient die erreichte optische Aufweitung des Grünzuges dem Ziel der Landschaftbildpflege.

#### 5.6.4 Maßnahmen zur Gestaltung der Oberflächengewässer

Der Dorfteich und die Saselbek werden der vorhandenen Situation entsprechend als Wasserflächen **nachrichtlich übernommen**. Die naturhafte Anlage des Saselbeklaufs unterhalb des Dorfteiches soll bis an die Claus-Ferck-Straße fortgesetzt werden, so daß hier die Verrohrung aufgehoben wird; dieser Bereich wird als vorgesehene Oberflächenentwässerung im Plan unverbindlich vorgemerkt. Die verbindliche Festlegung erfolgt erst in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren ( vgl. Ziffer 6).

Die Bedeutung von naturnahen Wasserflächen und Gewässerrandbereichen für den Naturhaushalt und die Biotopentwicklung erfordern die in § 2 Nummer 14 enthaltene Festsetzung, daß die Ufer der Gewässer innerhalb der Parkanlage naturnah zu erhalten und zu entwickeln sind. Nur Uferbereiche, die der

natürlichen Zonierung eines Baches entsprechen und mit einem Röhrrichtsraum gestaltet sind, sind wirksame Teile des Ökosystems. Künstliche Uferbefestigungen stellen dagegen einen Eingriff in dieses System dar, weil sie die Ansiedlung von standortgerechten Pflanzengesellschaften verhindern und für viele Tiere unüberwindbare Hindernisse darstellen. Verrohrte Bachabschnitte sind von Pflanzen und Tieren nicht zu besiedeln und sind deshalb ein störendes Element im Bachverlauf.

#### 5.6.5 Hinweis zu Straßenabwässern/Versickerung von Oberflächenwasser

Unabhängig von den planerischen Festlegungen sollen alle Möglichkeiten genutzt werden, die dem Teich in der Parkanlage zugeführten Straßenabwässer über einen Leichtstoffabscheider zu reinigen.

Das Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken selbst zur Versickerung gebracht werden, um die Grundwasserneubildung anzuregen. Ferner kann dadurch die mit dem Grundwasser in Verbindung stehende Saselbek mit Wasser angereichert werden, was sich insbesondere bei Trockenperioden positiv auf die Gewässerqualität auswirkt.

#### 5.7 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 5 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 6 bis 14 sowie

für die Erhaltung von Einzelbäumen erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird der Bebauungsplan Volksdorf 6 vom 14. Januar 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 1530) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 mit der Änderung vom 9. Oktober 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 335, 1986 Seite 322). Wenn mit Einwendungen Dritter **nicht** zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 38 300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 7 800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 300 m<sup>2</sup>), für die Parkanlage etwa 7 000 m<sup>2</sup> und für Wasserflächen etwa 2 000 m<sup>2</sup> benötigt.

Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sind unbebaut und müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Sielbau, den Straßen- und Wegeausbau sowie durch die Verlängerung des offenen Bachlaufs der Saselbek 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 un Zweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. 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.