

Begründung

zum Bebauungsplan Volksdorf 37

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 BauGB nach den bisher geltenden Vorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/96 vom 20. Mai 1996 (Amtl. Anz. S. 1369) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 24. Oktober 1996 und 8. Juli 1998 (Amtl. Anz. 1996 S. 2859, 1998 S. 1857) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Wohnungsbau im Einzugsbereich der U-Haltestelle Meiendorfer Weg geschaffen werden, um dem Bedarf an Wohnungen in attraktiven, verkehrsgünstig gelegenen Wohnlagen Rechnung zu tragen. Des Weiteren soll der Bau eines Parkhauses für den Park+Ride-Verkehr insbesondere aus dem Einzugsbereich Volksdorf ermöglicht und der Verlust von ebenerdigen Stellplätzen durch den Wohnungsbau kompensiert werden.

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 Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Des Weiteren werden eine Schnellbahntrasse mit Haltepunkt sowie das Symbol „P+R-Anlagen“ dargestellt. Die Farmsener Landstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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 Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Gleisanlage, oberirdisch“ und „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm sind diese Flächen als Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), „Gleisanlagen“ (14d) und „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bebauungspläne

Der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Plangebiet Flächen für die Forstwirtschaft sowie eine Parkplatzfläche und die Bahnstrecke aus.

Landschaftsschutz

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 30. August 2005 (HmbGVBl. S. 373).

Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Es liegen für das Plangebiet folgende Untersuchungen und Gutachten vor:

- ein städtebauliches Gutachten vom November 1993,
- ein landschaftsplanerisches Gutachten vom November 1993,
- eine lärmtechnische Untersuchung vom November 1993.

3.3 Bestand

3.3.1 Bauliche Nutzungen

Im Plangebiet (Flurstück 5358) befindet sich der oberirdische, mit Asphalt befestigte Parkplatz für den P+Ride-Verkehr mit etwa 210 Stellplätzen sowie die Haltestelle Meiendorfer Weg der U-Bahn-Strecke Ohlstedt - Garstedt. Außer den Eingangsgebäuden der Haltestelle befinden sich keine weiteren Gebäude im Plangebiet.

Das Umfeld (außerhalb des Plangebiets) wird städtebaulich geprägt durch die Bebauung nordwestlich der Farmsener Landstraße mit zwei- bis viergeschossigen Gebäuden mit Flachdach, einer zweigeschossigen Villa mit Walmdach und einem eingeschossigen Kirchengebäude. Südwestlich vom Plangebiet - getrennt durch ein Waldstück - liegt das denkmalgeschützte zweigeschossige Gebäude mit Staffelgeschoss des Stresowstifts. Nordöstlich des Meiendorfer Wegs befindet sich viergeschossiger Wohnungsneubau mit ca. 90 Wohneinheiten (vorhabenbezogener Bebauungsplan Volksdorf 38).

3.3.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Gelände des Plangebiets fällt von 39 m über Normalnull (NN) im Süden bis etwa 37 m über NN am Meiendorfer Weg ab. Der U-Bahndamm weist eine Höhe von etwa 5 m über Geländeoberkante auf. Weitere lineare Reliefbewegungen sind durch Knickwälle und Gräben gegeben. Oberflächlich stehen Sande in einer Stärke von 1 m bis 2 m über Geschiebelehm/-mergel mit einer Mächtigkeit von bis zu 10 m an. Teilweise sind Sandstreifen eingeschlossen.

Das oberflächennahe Grundwasser weist einen Flurabstand von 80 cm bis 2 m auf, der sich z.T. innerhalb der Lehmschichten befindet. Der Boden ist daher als grundwasserbeeinflusst einzustufen.

Parallel zum U-Bahndamm und zum Knick an der Farmsener Landstraße sind periodisch wasserführende Gräben mit einer Einschnittstiefe von etwa 1 m vorhanden. In die Gräben an der Farmsener Landstraße wird auch das Oberflächenwasser der Straße sowie der P+R-Anlage eingeleitet. Das Gelände der P+R-Anlage ist mit Ausnahme der Vegetationsflächen versiegelt. An den Rändern befinden sich naturnahe, offene Gehölzaufwuchsflächen.

Bedeutsam für den Biotop- und Artenschutz sind die Gehölzbestände, insbesondere auf dem Bahndamm, die Knicks entlang der Farmsener Landstraße und des Meiendorfer Wegs sowie der südlich an das Plangebiet angrenzende Wald. Das Landschaftsbild wird durch die Knicks und den Bahndamm in Hochlage mit seinen Gehölzbeständen geprägt.

4. **Planinhalt**

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Grundlage für die Gestaltung der Flächen nördlich (vorhabenbezogener Bebauungsplan Volksdorf 38) und südlich des Meiendorfer Wegs ist ein städtebauliches Gutachten aus dem Jahre 1993, das auf die städtebauliche Torsituation im Einmündungsbereich des Meiendorfer Wegs mit der dahinterliegenden Hochbahnhaltestelle und dem P+R-Haus abzielt und die architektonische Gestaltung mit Ensemblewirkung besonders hervorhebt.

Auf Teilen der Flurstücke 5357 und 5358 werden zwei Wohngebäude in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise mit je einem Staffelgeschoss festgesetzt. Die 12 m bzw. 13 m tiefen Baukörper, die parallel zu den angrenzenden Straßen Farmsener Landstraße und Meiendorfer Weg ausgerichtet sind, werden im Wesentlichen durch Baugrenzen begrenzt. Die Gebäude werden durch einen niedrigeren zweigeschossigen Gebäudeteil miteinander verbunden.

Für das 13 m breit ausgewiesene Gebäude am Meiendorfer Weg ist eine maximal eingeschossige Erweiterung durch eine Baugrenze nach Südwesten festgesetzt. Das Gebäude wird nach Nordwesten - im Bereich der Einmündung des Meiendorfer Wegs in die Farmsener Landstraße - im Erdgeschossbereich durch eine halbkreisförmige Baugrenze und in dem Bereich des zweiten und dritten Vollgeschosses durch eine zurückgestaffelte halbkreisförmige Baulinie begrenzt.

Das Gebäude parallel zum Meiendorfer Weg grenzt bis auf einen Streifen von 1 m direkt an die erweiterte Straßenverkehrsfläche des Meiendorfer Wegs an. Der 1 m breite Grundstückstreifen bis zur neuen Straßenbegrenzungslinie ermöglicht z.B. die Einrichtung von Pflanzflächen für Fassadenbegrünung und eine Betonung der Eingänge durch Heranrücken an die Straßenbegrenzungslinie. Im Erdgeschossbereich wird die überbaubare Fläche nach Südwesten durch einen eingeschossigen Gebäudeteil erweitert, um eine ausreichende Fläche für Einzelhandelsgeschäfte bereitzustellen. Die Flächenausweisung ermöglicht eine Geschossfläche von etwa 1.000 m². Der Baukörper wird über die Straßenfront des an der Farmsener Landstraße gelegenen Gebäudes hinausgeführt und endet in einem halbkreisförmigen Gebäudekopf. Für die darüber liegenden Geschosse wird eine Baukörperausweisung mit einer Gebäudetiefe von 13 m vorgenommen. Im Bereich des eingeschossigen Baukörpers wird zum Innenhofbereich sowie zur unmittelbar angrenzenden P+R-Anlage hin eine Fassadenbegrünung im Plan festgesetzt, um so eine Durchgrünung des Innenhofbereichs zu gewährleisten.

Das parallel zur Farmsener Landstraße ausgewiesene Gebäude ist entsprechend des außerhalb des Plangebiets südwestlich befindlichen Gebäudes des Stresowstifts von der Straße deutlich mit einer Abstandsfläche von ca. 15 m abgesetzt. Es wird mit einem nochmals zurückgesetzten zwingend zweigeschossig festgesetzten Baukörper mit den Gebäuden am Meiendorfer Weg verbunden, um einen lärmabgewandten Blockinnenbereich zu schaffen. Das zweimalige Zurücknehmen der Gebäudeteile betont die städtebauliche Signalwirkung des kreisförmigen Gebäudekopfes des Nachbargebäudes.

Die zwingende Festsetzung von drei Vollgeschossen mit einem Staffelgeschoss soll sicherstellen, dass hier der städtebauliche Entwurf entsprechend dem städtebaulichen Gutachten vom November 1993 umgesetzt und eine ausreichende Anzahl von Wohnungen erstellt wird.

Durch die Festsetzung von geschlossener Bauweise und die Ausweisung von Baukörpern mit Baulinien und Baugrenzen soll die Verbindung zur U-Bahn-Haltestelle städtebaulich betont werden und ein vom Verkehrslärm abgeschirmter Blockinnenbereich entstehen. In diesem Blockinnenbereich sind die nach der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) notwendigen Kinderspiel- und Freizeitflächen anzulegen. Bei der Bemessung der Flächen im Baugenehmigungsverfahren soll der Richtwert von 10 m² pro Wohneinheit angewandt werden.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466, 479) zulässige Obergrenze der Grundflächenzahl von 0,4 wird überschritten, um eine Ladennutzung im Erdgeschossbereich des Gebäudes am Meiendorfer Weg zu ermöglichen und im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltstelle eine möglichst hohe Bebauungsdichte zu erreichen. Ein Ausgleich erfolgt durch die im § 2 Nummern 3 und 6 festgesetzte Dach- und Fassadenbegrünung. Somit wird sichergestellt, dass diese Fläche in die Gartengestaltung des Innenhofbereichs einbezogen wird.

Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wurde verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Baukörperausweisung und durch die zwingend festgesetzte Geschossigkeit ausreichend bestimmt ist.

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze weitere Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Durch diese Festsetzung werden die notwendigen Stellplätze vor und unter dem Gebäude angeordnet, so dass ein ruhiger, zum Wohnen geeigneter Innenhof entsteht. Eine offene Stellplatzlösung im Innenbereich würde die Wohnruhe erheblich beeinträchtigen. Da sich die Stellplatzanlage in den Erdgeschossbereich der Wohngebäude erstrecken kann, sollen in den direkt angrenzenden Erdgeschossbereichen nur Nebenräume untergebracht werden. Ein genereller Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss ist jedoch nicht gerechtfertigt, da sich zum Blockinnenbereich im Erdgeschoss durchaus auch Wohnungen entwickeln lassen.

Die Stellplätze werden über eine Zufahrt, für die die festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Knicks im südwestlichen Plangebietsbereich unterbrochen ist, an die Farmsener Landstraße angebunden. Die Lage ist verkehrstechnisch günstig, da sie einen ausreichenden Abstand für den Aufstellungsbereich zur Ampelanlage am Meiendorfer Weg hat und die Umschaltphasen der Ampelanlage für das Ein- und Ausfahren genutzt werden können.

Durch die Festsetzung, für vier Stellplätze einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2), soll die Stellplatzanlage vor dem Gebäude begrünt werden. Die Bäume bieten einen Sichtschutz für die angrenzenden Wohnungen und sind

ein wichtiges Gestaltungselement für die dem Straßenraum zugewandte Grundstücksfläche.

Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 7 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Durch die Beschränkung der Dachneigung soll eine weitere Ausnutzung der Staffelgeschosse durch Aufsetzen von Steildächern verhindert werden, da diese einen dominanten Gebäudeabschluss ergeben würden, der sich stadtgestalterisch nicht in die umgebende Bebauung einfügt. Die Festsetzung beeinträchtigt die Ausnutzung des Dachgeschosses unwesentlich, da in der Planzeichnung der Dachausbau als Staffelgeschoss festgelegt ist. Zudem wird die Möglichkeit für das Anlegen von Terrassen auf Dachflächen gegeben, so dass dadurch eine bewohnerbezogene Nutzung der Dachflächen ermöglicht wird.

Die Dachflächen - soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden - sind bis einschließlich des dritten Vollgeschosses mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Die Festsetzung einer extensiven Begrünung erfolgt, um den relativ kleinen Freiraum für die Bewohner wohnlich zu gestalten. Außerdem bietet ein begrüntes Dach bessere bauphysikalische Eigenschaften (Schallschutz, Wärmedämmung, Schutz der Dachhaut vor Witterungseinflüssen) gegenüber konventionellen Bedachungen.

Die Dächer des Staffelgeschosses sind von dieser Regelung jedoch ausgenommen, da sie optisch nicht wahrgenommen werden und deshalb die entstehenden Mehrkosten im Vergleich zur konventionellen Dacheindeckung nicht angemessen sind.

4.2 Straßenverkehrsfläche

Das Plangebiet wird im Nordwesten durch die Farmsener Landstraße und in nordöstlicher Richtung durch den Meiendorfer Weg begrenzt. Beide Straßenverkehrsflächen sollen erweitert werden, um einen Rad- und Fußweg - unter Einbindung eines vorhandenen 4 m breiten Knicks - anzulegen.

Die Farmsener Landstraße dient der Abwicklung des innerstädtischen und überörtlichen Verkehrs, sie ist im Flächennutzungsplan als „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Innerhalb der bestehenden Straßenverkehrsfläche bestehen deutliche Defizite für den Fußgänger- und Radverkehr. Zudem sind keine öffentlichen Parkplätze für die geplante Neubebauung vorhanden. Es ist daher beabsichtigt, die Straßenverkehrsfläche um 8 m zu erweitern, um zwischen den Allee-bäumen und dem Straßengraben einen Radweg anzulegen. Der Fußweg wird auf der östlichen Seite des Knicks mit Bezug zur Wohnbebauung neu angelegt (siehe auch die im Plan aufgenommene unverbindliche Schnittzeichnung A). Die Parkplätze sollen zwischen den Allee-bäumen so angeordnet werden, dass ausreichende Wurzelbereiche für die Bäume verbleiben.

Die erhebliche Ausweitung der Straßenverkehrsfläche ist auch notwendig, um den innerhalb dieser Fläche vorhandenen 4 m breiten Knick mit dem Straßengraben sowie

die Alleebäume zu erhalten. Der Knick wird wegen seiner ortsbildprägenden Wirkung und wegen seiner ökologisch wertvollen Gehölzstruktur in der Planzeichnung als „Fläche für die Erhaltung von Knicks“ festgesetzt.

Die Straßenverkehrsfläche des Meiendorfer Wegs wird ebenfalls um 8 m bis auf einen Meter an die geplante Wohnbebauung erweitert, um südwestlich des dort festgesetzten ortsbildprägenden Knicks einen leistungsfähigen Fußweg anlegen zu können. Dieser Weg erschließt zum Einen die im Erdgeschoss vorgesehenen Einzelhandelsgeschäfte, zum Anderen dient er der direkten Verbindung von den angrenzenden Wohngebieten sowie dem Amalie-Sieveking-Krankenhaus zur U-Bahnstation. Auf der nordöstlichen Seite des Knicks ist die Anlage eines Radwegs vorgesehen. Entlang des Meiendorfer Wegs sind wegen der als erhaltenswürdig eingestuften Baumbestands keine öffentlichen Parkplätze möglich.

Der Vorplatz des Eingangsgebäudes der Hochbahnhaltestelle wird bestandsgemäß als Verkehrsfläche ausgewiesen, ein Erweiterungsbedarf besteht nicht.

4.3 Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Südöstlich an das allgemeine Wohngebiet grenzt eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „P+R-Anlage“ (Flurstücke 5341, 5358 und 5359). Auf dieser Fläche ist ein zwingend dreigeschossiges, 29 m breites oberirdisches Parkbauwerk mit Dachparkplätzen parallel zum Bahndamm ausgewiesen. Die Erweiterung dieser Flächen nach Südwesten über den Flächenbedarf des Parkhauses hinaus ist notwendig, um ein Regenrückhaltebecken für das von dem Gebäude anfallende Regenwasser anzulegen. Diese Fläche ist unter Einbeziehung der Fassadenbegrünung des Gebäudes gärtnerisch zu gestalten. Der vorhandene Bahngraben muss verrohrt werden, da seine Fläche vom Parkhaus überbaut wird.

Das Parkhaus wird als maximal 110 m langer und maximal 29 m breiter Baukörper durch Baugrenzen festgesetzt. Es grenzt direkt an das Wohngebäude am Meiendorfer Weg an und bildet hier eine gemeinsame Straßenfront. Die langgestreckte Form ist notwendig, um genügend Raum für den nordwestlichen angrenzenden Wohnhof zu lassen. Das Parkhaus wirkt gleichzeitig als Lärmschutz gegenüber der Bahn. Die dreigeschossige Ausweisung mit der Möglichkeit, das Dach des dritten Geschosses als Parkdeck zu nutzen, bietet die Möglichkeit, etwa 400 Pkw unterzubringen.

Die Anlage soll überwiegend für die auf dieser Fläche vorhandenen offenen 210 P+R-Stellplätze Ersatz schaffen sowie das Angebot an P+R-Stellplätzen erweitern. Zusätzlich sollen etwa 30 Besucherstellplätze, die nach § 48 Absatz 1 der HBauO vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183) in der geltenden Fassung nachzuweisen sind, für eine mögliche Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des angrenzenden Gebäudes am Meiendorfer Weg untergebracht werden. Die Größenordnung des neuen P+R-Gebäudes wird trotz der aufgegebenen Verlagerung von ca. 140 Stellplätzen im Bereich der U-Bahn-Haltestelle Volksdorf beibehalten, um Mehrkapazitäten u.a. für die

geplante angrenzende Wohnbevölkerung zu schaffen. Für die wegfallenden Bike-and-Ride-Boxen im Bereich der P+R-Anlage ist im Einzugsbereich der U-Bahnhaltestelle im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch unter Berücksichtigung des neuen P+R-Gebäudes Ersatz zu schaffen.

Das Parkhaus soll über eine Fußgängerbrücke direkt mit dem Bahnsteig verbunden werden. Auf die Darstellung der Brückenanlage in der Planzeichnung wurde verzichtet, da die Lage der Brücke erst im Hochbauentwurf des P+R-Hauses ermittelt werden kann. Die Lage und Anzahl von besonderen Parkplätzen für Behinderte und Frauen soll ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden. Deshalb ist weiterhin sicherzustellen, dass mindestens ein Zugang vom Parkhaus zum Bahnsteig für Rollstuhlfahrer benutzbar ist.

Darüber hinaus sind folgende gestalterische Festsetzungen getroffen worden:

- Die dem allgemeinen Wohngebiet zugewandte nordwestliche Außenwand des Parkhauses ist geschlossen auszuführen (vgl. § 2 Nummer 5). Obwohl die nordwestliche Außenwand des Parkhauses geschlossen auszuführen ist, soll die P+R-Anlage als offenes, dreigeschossiges Parkbauwerk errichtet werden. Dies ist möglich, da die für ein offenes Parkbauwerk lüftungstechnisch notwendigen Wandöffnungen in den drei weiteren Gebäudewänden untergebracht werden können. Bei Schließung der nordwestlichen Wand wird erreicht, dass der Wohninnenhof der angrenzenden Wohnanlage vor Lärm und Abgasen durch den Betrieb der P+R-Anlage und den angrenzenden Hochbahnbetrieb geschützt ist. So entsteht ein beruhigter Blockinnenbereich zwischen Parkhaus und Wohngebäude, in dem auch der für die Wohnanlage notwendige Kinderspielplatz untergebracht werden kann.
- Durch die in § 2 Nummer 6 getroffene Ausgestaltung der in der Planzeichnung ausgewiesenen Fassadenbegrünungen sollen die dem Blockinnenbereich zugewandten Gebäudewände in die gärtnerische Gestaltung des Blockinnenbereichs einbezogen werden, um so die Wohnqualität für die Bewohner zu erhöhen. Die Fassadenbegrünung kann durch vertikale, geschlossene Fensterbänder, die der Belichtung des P+R-Gebäudes dienen, unterbrochen werden. Die Anzahl dieser Fensterbänder muss durch die Ausführungsplanung bestimmt und im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden. Die Fassade ist so herzustellen, dass eine Beschädigung durch die Pflanzen ausgeschlossen ist.

Diese Festsetzungen sind notwendig, um eine Kombination von Wohngebäuden und einer P+R-Anlage sowie die bessere Ausnutzung dieser Fläche in unmittelbarer Nähe zu einer Schnellbahnhaltestelle verwirklichen zu können. Die qualitativ und quantitativ rechtfertigt die angestrebte Lösung gegenüber einem Parkhaus ohne zusätzliche Wohnbebauung. Eine Begrünung des Parkhausdaches ist jedoch nicht möglich, da es als offenes Parkdeck (Dachstellplätze) genutzt werden soll.

4.4 Bahnanlage

An der südöstlichen Plangebietsgrenze verlaufen Bahnanlagen der U-Bahnstrecke Ohlstedt - Garstedt (Flurstück 781). Diese werden dem Bestand entsprechend, einschließlich Bahndamm und Eingangsgebäude (Meinendorfer Weg 125), als oberirdische Bahnanlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die zwei Brücken über den Meiendorfer Weg sind ebenfalls entsprechend dem Bestand dargestellt. Änderungen der Bebauung in diesem Bereich unterliegen nicht den Regelungen dieses Bebauungsplans, sondern erfolgen nach den Bestimmungen des Personenbeförderungsgesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (BGBl. I S. 1691), zuletzt geändert am 7. Juli 2005 (BGBl. I S. 1954, 1969). Teilflächen des Flurstücks 781 (Bahngraben) werden als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

4.5 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll in Mulden, Gräben und Rückhaltebecken zurückgehalten und weitestgehend versickert werden. Zurzeit wird das Oberflächenwasser der versiegelten ebenerdigen P+R-Anlage über den Straßengraben an der Farmsener Landstraße in den Diekkamp-Graben (außerhalb des Plangebiets) eingeleitet.

Durch ein wasserrechtliches Verfahren wird angestrebt, dass sich die aus der Bebauung anfallende Wassermenge gegenüber der derzeitigen Wassermenge nicht erhöht und eine Beeinträchtigung des angrenzenden Waldbestandes durch Abgrabungen im Wurzelraum sowie durch Veränderungen des Bodenwasserhaushalts vermieden wird. Die endgültige Lage der in der Planzeichnung als „vorgesehene Oberflächenentwässerung“ gekennzeichneten Bereiche wird in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756) geregelt.

4.6 Baum- und Landschaftsschutz / Begrünungsmaßnahmen

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).

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. Die Fläche der oberirdischen Bahnanlage und die nordöstlich daran angrenzenden Straßenverkehrsflächen liegen im Landschaftsschutzgebiet. Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes sind in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme dargestellt.

Ziel der naturschutzrechtlichen Festsetzungen ist es, die nachhaltige Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts sowie eine Begrünung des Baugebiets zu erreichen bzw. zu sichern.

Über die Bestimmungen der Baumschutzverordnung hinaus werden die bestehenden Knicks innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen Farmsener Landstraße und Meiendorfer Weg, die aufgrund der Bedeutung sowie ihrer optischen Wirkung besonders schützenswert sind, mit einem Erhaltungsgebot für Knicks gesichert.

In § 2 Nummer 1 Satz 2 wird festgesetzt, dass nicht überbaute Stellplatzanlagen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind und für je vier dieser Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Um das anfallende Niederschlagswasser von befestigten Flächen nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen, sind die offenen nicht überbauten Stellplatzanlagen in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand, grobfugig verlegtem Pflaster oder Klinker (Fuganteil etwa 20 %), Rasengittersteine usw. . Durch Verwendung solcher Materialien wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen weiter erhöht. Dabei sind die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung unzulässig.

Die nach dieser Festsetzung zu pflanzenden Bäume erhöhen den Grünbestand im Plangebiet und verbessern das Kleinklima. Ferner soll durch die Mindestbegrüpfungsvorschrift der zu pflanzenden Bäume ein bioökologisches Grünvolumen mit lokalklimatischer Ausgleichsfunktion geschaffen werden.

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). So ist z.B. der Bau von Kellergeschossen nur möglich, wenn diese als „wasserdichte Wannen“ ausgeführt werden. Drainagen sind unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Großbaumbestands führen.

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 20 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Festsetzung dient der Strukturierung und Schaffung von Grünvolumen auf diesen Grundstücken und der Vermeidung von monotonen Rasenflächen. Es soll vielmehr die Biotopvielfalt erhöht werden, um ausreichend Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu schaffen.

Für festgesetzte Knicks (Wallhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt (vgl. § 2 Nummer 8). Diese Festsetzung ist notwendig, damit die Knicks als Element des Landschaftsbilds und die Lebensbedingungen typischer Pflanzen und Tierarten langfristig gesichert werden. Zu ihrer Pflege sind Knicks unter Erhalt von Einzelbäumen (Überhältern) alle acht bis zehn Jahre auf den Stock zu setzen. So wird die Funktionsfähigkeit erhalten. Der Abstand der Einzelbäume soll zur Schaffung einer op-

timalen Struktur 30 m bis 40 m betragen. Vorhandene Lücken sind durch Neuanpflanzungen zu schließen.

Die festgesetzten Fassadenbegrünungen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Die Dachflächen - soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden - sind bis einschließlich des dritten Vollgeschosses mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Die festgesetzten Dach- und Fassadenbegrünungen schaffen Grünvolumen, erhöhen die biologisch aktive Strukturvielfalt, schaffen neuen Lebensraum für besondere Pflanzen und Tierarten, insbesondere für Vögel und Insekten. Zudem wird eine Verbesserung des Kleinklimas bewirkt und eine landschaftsgerechte Einbindung der Bauwerke ermöglicht.

4.7 Lärmschutz

Das Plangebiet ist insbesondere durch den Fahrverkehr auf der Farmsener Landstraße und dem Meiendorfer Weg lärmbelastet. Eine 1993 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung nach dem vereinfachten Berechnungsverfahren der DIN 18005 hat ergeben, dass die Immissionsbelastung planerische Schutzmaßnahmen erfordert. Dies wurde in der Baukörperstellung berücksichtigt. Dadurch werden in weiten Bereichen deutliche Pegelminderungen gegenüber dem Fall ohne Bebauung erreicht. Für die Hofbereiche sind Pegelminderungen bis zu 12 dB (A) zu verzeichnen. Darüber hinaus ist im Rahmen der Abwägung geprüft worden, welche zusätzlichen Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem, unter Berücksichtigung dieser Vorbelastung, zumutbaren und erträglichen Lärmwert zu gelangen. Eine Verlegung der Trassen scheidet aus, aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) sind wegen der nicht verfügbaren Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht möglich. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden, um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärms wirksam begegnen zu können. Deshalb ist im Falle einer Neubebauung bei Realisierung der festgesetzten geschlossenen Bauweise darauf hinzuwirken, dass durch entsprechende Gebäudeanordnung jeweils eine von der Straße abgewandte ruhigere Wohnseite geschaffen werden kann. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Grundrissgestaltung der Lärmsituation angepasst wird. Um eine von Straßenlärm möglichst wenig beeinträchtigte Nutzung von Wohn- und Schlafräumen zu ermöglichen, wird in § 2 Nummer 4 festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183) in der geltenden Fassung 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 Bebaugenehmigungsverfahren zu stellenden 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. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Umsetzung der Planausweisungen für das Wohngebiet und die Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Die überplanten Flächen sind weitgehend versiegelt. Deshalb ist der Eingriff relativ gering. Durch die Festsetzungen zur Verbesserung der Grünstruktur und zur Sicherung des Naturhaushaltes (vgl. Ziffer 4.6) sowie durch Begrünung der Dachflächen und der Fassade kann dieser Eingriff mit Ausnahme des Verlustes naturnaher Gehölze am Böschungsfuß des Bahndamms weitgehend ausgeglichen werden. Die offene Oberflächenentwässerung wirkt ausgleichend auf die Funktionsverluste, die mit der Verrohrung des Bahndammgrabens verbunden sind.

Das geringe Ausgleichsdefizit kann in der Abwägung mit dem vorrangigen Planziel, möglichst viel Wohnungsraum in unmittelbarer Nähe zu einer U-Bahn-Haltestelle, hingenommen werden.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis 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 die Oberflächenentwässerung wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 14.700 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 3.250 m² (davon neu etwa 1.300 m²), auf Straßenverkehrsflächen mit besonderer

Zweckbestimmung „P+R-Anlage“ etwa 3.800 m² (davon neu etwa 1100 m²) und auf Bahnflächen etwa 3.650 m².

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Umbau und Neubau von Straßenverkehrsflächen, durch Wasserbaumaßnahmen sowie durch den Bau des P+R-Hauses mit einem behindertengerechten Zugang zum Bahnsteig.