

**Begründung**  
**zur**  
**Änderung des Baustufenplans Heimfeld**

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen .....</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände.....</b>	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>5</b>
3.2.1	Baustufenplan .....	5
3.2.2	Fluchtlinienpläne .....	6
3.2.3	Vorprüfung des Einzelfalls.....	6
3.2.4	Denkmalschutz .....	7
3.2.5	Erhaltungsverordnung .....	7
3.2.6	Altlastenverdächtige Flächen .....	7
3.2.7	Kampfmittelverdachtsflächen .....	8
3.2.8	Baumschutz.....	8
3.2.9	Landschaftsschutz.....	8
3.2.10	Wasserschutzgebiet .....	8
<b>3.3</b>	<b>Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....</b>	<b>9</b>
<b>3.4</b>	<b>Angaben zum Bestand.....</b>	<b>9</b>
3.4.1	Gegenwärtige Nutzung.....	9
3.4.2	Naturräumliche Gegebenheiten.....	11

<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>12</b>
4.1.1	Umweltprüfung .....	12
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>12</b>
5.1	Grundlagen zum Plangebiet .....	12
5.2	Teilbereich „A“ der Änderungsverordnung .....	12
5.3	Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ der Änderungsverordnung .....	15
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b> .....	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>19</b>
7.1	Flächenangaben .....	19
7.2	Kostenangaben.....	19

**Anlage 1: Bestandserhebung Oktober 2009**

# **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Heimfeld wurde am 25.02.1958 festgestellt. Die erste Änderung erfolgte 1960, in der für bestimmte Abschnitte an übergeordneten Straßen der Zufahrtsverkehr beschränkt wurde. Der Geltungsbereich der hier behandelten 2. Änderung ist davon nicht betroffen.

Grundlage der 2. Änderung des Baustufenplans Heimfeld ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 12. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633).

Der Bebauungsplan wird nach § 13a Abs. 1 Nummer 2 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung geändert. Die Änderungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich (s. Nr. 4).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 1/10 vom 11. März 2010 (Amtl. Anz. S. 480) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. Oktober 2010 und 19. April 2012 (Amtl. Anz. 2010 S. 2002 und 2012 S. 743) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet, dessen Erscheinungsbild vor allem von villenartiger Bebauung in offener Bauweise, einer Vielzahl von wertvollen alten Laubbäumen und zum Teil großflächigen Gärten geprägt ist. Diese Wohnsituation ist charakteristisch für das sog. Heimfelder Villengebiet und soll durch die 2. Änderung des Baustufenplans vor nachteiligen städtebaulichen Veränderungen bewahrt werden.

Der regen Bautätigkeit der jüngeren Vergangenheit insbesondere in Form von Mehrfamilienhäusern mit einer Vielzahl von Wohnungen und dazugehörigen Nebenanlagen und der damit verbundenen Gefahr der Verdichtung soll mit einer

planungsrechtlichen Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude begegnet werden. Für den Bereich, der im geltenden Baustufenplan als „Außengebiet“ dargestellt ist (s. Anlage zur Verordnung Teilbereich „A“), soll darüber hinaus eine Anpassung an den vorhandenen Bestand durch die Festsetzung eines reinen Wohngebietes und Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen.

Den speziellen Anlass für die Überlegungen, eine Wohneinheitenbegrenzung in den vorhandenen Baustufenplan Heimfeld - mit ausgeprägter Ein- bis Zweifamilienhaus-Bebauung - aufzunehmen, gaben in den vergangenen Jahren einige Baugenehmigungen für mehrgeschossige Wohngebäude (z.B. Am Waldschlößchen 26 mit sechs Wohneinheiten, „Haselhain 26“ mit drei Wohneinheiten). Auf dem Grundstück Corduaweg 29 wurde ein Bauantrag mit vier Wohnungen pro Gebäude eingereicht. Daraufhin wurde eine Veränderungssperre festgesetzt, die am 18.02.2011 im Hamburgischen Gesetzes- und Verordnungsblatt veröffentlicht wurde.

### **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 der Textplanänderung überwiegend Wohnbauflächen dar. Im westlichen Planbereich ist ein geringer Flächenanteil als Grünfläche dargestellt. Die Straße „Milchgrund“ ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich der Textplanänderung das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das für den Bereich westlich Eißendorfer Pferdeweg noch durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird. Für diesen westlichen Teil ist auch die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets nachrichtlich übernommen worden. Als milieuübergrei-

fende Funktionen sind im Südosten "erhöhte Grundwasserempfindlichkeit", für einen kleinen Teilbereich im Südosten "Verbessern der Freiraumversorgung vordringlich", für einen Teil der Vogelerstraße eine „grüne Wegeverbindung“ und für den westlichen und nördlichen Rand des Plangebietes die Lage an einer „Landschaftsachse“ dargestellt. Der Milchgrund ist als Milieu "Sonstige Hauptverkehrsstraße" dargestellt. Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für das gesamte Plangebiet den Biotopentwicklungsraum 11a „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen“ dar, der für den Bereich westlich Eißendorfer Pferdeweg mit der Darstellung „parkartiger Strukturen“ weiter differenziert wird. Der Milchgrund ist als Biotopentwicklungsraum 14e "Hauptverkehrsstraßen" dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Baustufenplan**

Der geltende Baustufenplan Heimfeld, Ortsteil Nummer 711 vom 25. Februar 1958 (Amtl. Anz. 1958, Nr. 17, S. 59) und dessen erste Änderung vom 13. September 1960 (Amtl. Anz. 1960, Nr 42, S. 408), sieht gemäß § 10 Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten Landesrechts I 21302-n) für das Plangebiet überwiegend „besonders geschütztes Wohngebiet“ in eingeschossiger, offener Bauweise (W 1 o) vor. In den südlichen Baublöcken sind ebenfalls „besonders geschützte Wohngebiete“ größtenteils mit W 2 o festgesetzt. Im Nordwesten des Plangebietes befinden sich zwei Wohngebiete unter Landschaftsschutz mit der Ausweisung W1o, eins davon ist als Wohngebiet besonders geschützt. In den geschützten Wohngebieten besteht das Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften.

Die heute bebauten Flächen am nördlichen Teil der Straße „Am Waldschlößchen“ 28, 30-37 und Haselhain 38 (s. Teilbereich „A“) sind als „Landschaftsschutzgebiet (Außengebiet)“ und als „öffentliche Grün- und Parkanlage“ ausgewiesen.

### 3.2.2 Fluchtlinienpläne

Allen voran entstand zu Beginn des 20. Jahrhunderts der Fluchtlinienplan 101 durch das Erfordernis für wohlhabende Bürger, die aus dem engen Stadtzentrum Harburgs drängten, ein Villengebiet zu schaffen.

Innerhalb des Plangebietes gelten folgende Fluchtlinienpläne:

- Fluchtlinienplan 101 (zwischen Heimfelder Straße, Milchgrund, Stader Straße, östl. Grenze Meyer'sche Park und der Gemarkung Vahrendorf Forst) förmlich festgestellt am 20.10.1909, geändert am 05.01.1929
- Fluchtlinienplan 175 ab (Bereich: Milchgrund Kiefernberg), förmlich festgestellt am 16.10.1934
- Fluchtlinienplan 176 ab (Bereich: Am Fuchsberg, Eißendorfer Pferdeweg), förmlich festgestellt am 03.12.1934

Die Fluchtlinien sind entsprechend der planungsrechtlichen Anwendung von Baulinien zu handhaben. D.h. Hauptgebäude sind direkt auf der Linie zu erstellen. Befreiungen davon sind möglich, wenn z.B. ortsbildprägender Baumbestand erhalten werden soll oder unbeabsichtigte Härten gegenüber dem Grundstücksbesitzer nachzuweisen sind. Nach den allgemeinen baulichen Bestimmungen dürfen zwischen öffentlichen Straßen und den Fluchtlinien keine baulichen Anlagen erstellt werden.

### 3.2.3 Vorprüfung des Einzelfalls

Die aktuelle Änderung der Verordnung zum Baustufenplan setzt für das Plangebiet, das etwa eine Größe von ca. 40,2 ha besitzt, die Zulässigkeit einer unterschiedlichen Anzahl von Wohnungen innerhalb von Wohngebäuden in bestimmten zusammenhängenden Bereichen und für eine kleine Teilfläche im Nordwesten - am Bestand orientiert - die Ausweisung eines bereits baulich realisierten Wohngebietes auf einer bis dato nicht ausgewiesenen Baufläche im Baustufenplan fest. Die überbaubaren Flächen sind gemäß dem bisherigen Planrecht mit einem maximalen Index von 0,2 bzw. 0,3 (für kleinere Teilbereiche im Süden) anzusetzen, woraus eine maximal zulässige bebaubare Grundfläche von etwa 6,2 ha resultiert. Gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wurde deshalb eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, die zu dem Ergebnis

kommt, dass die Verordnungsinhalte voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen haben (s. hierzu auch Ziffer 6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft), die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

#### 3.2.4 Denkmalschutz

Im Plangebiet gibt es folgende Denkmäler („erkannte Denkmäler“ nach § 7a HambDSchG): Eißendorfer Pferdeweg 16, 22a, 34, 38, 40, Gerlachstraße 3, Vogelerstraße 26 (vorgenannte jeweils mit Einfriedung, teilw. auch Garten und Vorgarten), Heimfelder Straße 96.“Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. 410).

#### 3.2.5 Erhaltungsverordnung

Im Plangebiet ist im südlichen Bereich ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 3 BauGB festgesetzt, dessen „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Heimfeld“ bereits aus dem Jahr 2000 stammt. Dort können Genehmigungen versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch eine bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

#### 3.2.6 Altlastenverdächtige Flächen

Für das Plangebiet sind derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen.

Die Grundstücke Eißendorfer Pferdeweg 10 a, b, c, 12, 12 a und 14 (Flurstücke 3383, 3384, 2489, 2490, 2661, 2665, 2666 und 1884) werden im Kataster als Fläche geführt, da diese Grundstücke mit Trümmerschutt z.T. mehrere Meter aufgehöhrt worden sind. Schadstoffbelastungen des Bodens sind nicht auszuschließen. Bei einer Nutzungsänderung oder bei Baumaßnahmen ist die Fläche gegebenenfalls abfallrechtlich zu bewerten.

### 3.2.7 Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet können Kampfmittel aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Baubeginn ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

Nach der Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittel-VO vom 30. Dezember 2005, HmbGVBl Nr. 45, S. 557) ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht). Nach § 12 des Hamburger Gesetzes über das Vermessungswesen wird der Sperrvermerk „Bombenblindgängerverdacht“ in das Hamburger Automatisierte Liegenschaftsbuch (HALB) eingetragen.

### 3.2.8 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche dem Baumschutz unterliegende Bäume und Baumgruppen. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### 3.2.9 Landschaftsschutz

Eine kleine Teilfläche im Nordwesten im Bereich der Straßen Am Waldschlößchen und Haselhain liegt im Geltungsbereich des Landschaftsschutzgebietes Vahrendorf Forst (Haake), Heimfeld, Eißendorf und Marmstorf, das am 6. September 1955 (HmbBL I 791-o) per Verordnung (zuletzt am 24.09.1996 geändert) erlassen wurde. Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes wird der Baumschutz über die LSG-Verordnung gewährleistet, die Baumschutzverordnung gilt in diesen Flächen nicht.

### 3.2.10 Wasserschutzgebiet

Die Flächen westlich des Eißendorfer Pferdeweges liegen innerhalb des Geltungsbereichs der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Süderelbmarsch / Harburger Berge vom 17. August 1993.

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

Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist ein Milieugebiet im Jahr 2009 festgelegt worden. Hier können nach § 12 Abs. 2 HBauO besondere Anforderungen gestellt werden: „Bei baulichen Anlagen, die infolge ihres Umfanges, ihrer Höhe, ihrer Lage oder ihrer erhaltenswerten Gestaltungsmerkmale das Straßenbild, Ortsbild oder Landschaftsbild mitbestimmen, können besondere Anforderungen an die Gestaltung der Außenseiten und der Dächer gestellt werden.“

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Gegenwärtige Nutzung**

Ausgehend von dem Gebietsumriss des Gestaltungsleitfadens „Villengebiet Heimfeld“ von 2000 wurde die Verteilung der Ein- und Mehrfamilienhäuser betrachtet. Nach der Verteilung der Wohneinheiten in den Bestandgebäuden wurden diejenigen Straßenzüge aus dem Änderungsbereich ausgeschieden, welche keine zusammenhängende Einfamilienhaus-Struktur, sondern eine stärker verdichtete Bebauung, aufwiesen. Entsprechend wurde die Bebauung beidseitig der Heimfelder Straße sowie einige daran rückwärtig anliegende Gebäude auf der Nordseite der Heimfelder Straße nicht mit in den Änderungsbereich einbezogen. Aus dem gleichen Grunde wurden auch die Flächen südlich der Hugo-Klemm-Straße nicht mit aufgenommen.

Der Geltungsbereich der Baustufenplanänderung erstreckt sich östlich und westlich des Eißendorfer Pferdeweges. Er wird im Westen durch Meyers Park und das Heimfelder Holz und im Osten durch den Straßenzug Milchgrund begrenzt. Im Süden findet der Änderungsbereich an der Hugo-Klemm-Straße und deren gedachter Fortführung Richtung Westen seinen Abschluss.

Das sog. Heimfelder Villengebiet ist ca. vom Übergang von dem 19. zum 20. Jahrhundert entstanden und über die folgenden Jahrzehnte kontinuierlich in den jeweiligen Baustilen bis in die 70er Jahre mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut worden. Danach erfolgten Neubebauungen von Wohnhäusern nach Abbrüchen von Gebäuden sowie über den üblichen Verdichtungsprozess. Die Grundstückszuschnitte sowie Wohnungsgrößen und die Gestal-

tung der Gebäude sind daher vielfältig. Neben Bereichen mit einer reinen einzeiligen Bebauung sind genauso Bereiche mit rückwärtiger Bebauung anzutreffen. Das vorliegende Plangebiet wird geprägt durch einzeln stehende Wohnhäuser umgeben von mitunter großzügig geschnittenen Gärten, die teilweise ob ihrer Größe und Ausprägung (Großbaumbestand) sogar für sich oder im Kontext mit Nachbarflächen einen parkartigen Charakter entfalten. Erschlossen wird das Gebiet durch die Hauptverkehrsachsen des Eißendorfer Pferdeweges und des Milchgrundes, die in nord-südlicher Richtung verlaufen. An diesen Straßenzügen befinden sich die meisten villenartigen Gebäude und Wohnhäuser mit einem höheren Anteil von Wohnungen (z.B. 3-4 Wohneinheiten). Die anderen, überwiegend in Ost-West-Richtung verlaufenden Straßen sind leicht geschwungene Anliegerstraßen und als 30km-Zone ausgewiesen. Der Gebäudebestand und die Straßenführungen passen sich der Topographie des vorhandenen Geestrückens an. Das Gebiet ist bedeutend geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreich hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten Lebensraum.

In den Wohngebäuden wird mit überwiegender Mehrheit Wohnnutzung ausgeübt. Vereinzelt sind auch Dienstleistungen (z.B. Steuerberater, Rechtsanwaltskanzlei, IT- und Datenverarbeitung, Immobilien- sowie Warenhandels-gesellschaft usw.) in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild nicht weiter auffallen.

In der ortsbildprägenden denkmalgeschützten Villa am Eißendorfer Pferdeweg 40 ist der Kinder- und Jugendhilfeverbund Harburg/Süderelbe sowie Wilhelmsburg und das Kinderschutzhaus Harburg (Flurstück 796) untergebracht. Dieses Gebäude wird nicht mit einer Wohnungsklausel belegt, da es sich um eine öffentliche Einrichtung und kein Wohngebäude handelt.

Westlich der Straße Kiefernberg, zwischen den einmündenden Straßen Vogelerstraße und Hugo-Klemm-Straße gibt es eine kleine Parkanlage (Flurstück 853), in die als ergänzendes Angebot ein Kinderspielplatz eingebettet ist.

### 3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das ca. 40 ha große Plangebiet wird nahezu vollständig von Wohnbaugrundstücken geprägt, die sich an den beiden Nord-Süd-Straßenachsen des Eißendorfer Pferdeweges und des Milchgrundes sowie an den hiervon zumeist in Ost-West-Ausrichtung abgehenden Nebenstraßen orientieren. Zahlreiche Grundstücke, v.a. auch im Bereich westlich des Eißendorfer Pferdeweges, weisen große Grundstücksgrößen und umfangreichen Großbaumbestand, der von mächtigen Eichen und Buchen geprägt wird, auf. Einige Grundstücke für sich oder häufiger auch im Verbund mit Nachbargrundstücken vermitteln so einen parkartigen Charakter. Insbesondere in den unbebauten Blockinnenbereichen, in denen die großen Gartenflächen mehrerer Grundstücke mit umfangreichem Baumbestand quasi „zusammenstoßen“, verstärken den Eindruck aufgelockerter Bebauung mit dazwischen angeordneten „Parkanlagen“. Das Plangebiet wird im Norden, Osten und Süden von weiterer intensiver Wohnbaunutzung eingefasst. Am westlichen Rand grenzen aber unmittelbar die geschlossenen Waldbestände von Meyers Park und vom Heimfelder Holz an, die für eine landschaftsbezogene Naherholung genutzt werden können. Das Relief des Plangebietes ist stark bewegt, fällt stark von Süden nach Norden ab und entspricht in dieser Dynamik der typischen Ausprägung innerhalb des Landschaftsraums der Geest. Die Flächen fallen hierbei vom südlichen Rand des Plangebietes von ca. 29 m ü NN (im östlichen Eckbereich Hugo-Klemm-Straße / Milchgrund) bis ca. 47 m ü NN (im Westen an der Straße Am Waldschlößchen) auf etwa 700 m Länge um ca. 20 bis 40 m auf ca. 8,5 m ü NN im Norden (am Hermesweg). Der Untergrund ist in großen Bereichen von gut wasserdurchlässigen Schmelzwassersanden geprägt, weist aber auch in einigen Teilbereichen (zwischen Corduaweg / Kiefernberg und Vogelerstraße; im Eckbereich Hugo-Klemm-Str. / Milchgrund und im Bereich Haselhain westlich der Straße Am Waldschlößchen) schwer wasserdurchlässige Geschiebelehm- und –mergelschichten auf. Das Grundwasser hat im Süden Flurabstände zwischen 33 m (Am Waldschlößchen) und 17 m (an der Hugo-Klemm-Straße) und im Norden von ca. 4 bis 5 m. Ein kleiner Teil des Plangebietes im Nordwesten ist Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes Vahrendorf Forst (Haake), Heimfeld, Eißendorf und Marmstorf.

## **4 Umweltprüfung**

### **4.1.1 Umweltprüfung**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich (s. Ziffern 1 und 3.2.3).

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Grundlagen zum Plangebiet**

Mit der Änderung des Baustufenplans soll das parkähnliche Wohnen mit den vorhandenen Bebauungsstrukturen planungsrechtlich in seinem Bestand gesichert werden. Es werden deshalb auch nur solche Festsetzungen getroffen, die vorwiegend den Gebäudebestand planungsrechtlich festschreiben.

Um die Bestandssituation hinsichtlich der jeweils in den Gebäuden vorhandenen Wohneinheiten (WE) analysieren zu können, wurde im Oktober 2009 eine Erhebung durchgeführt. Diese ergab für das Plangebiet 290 (83%) Gebäude mit 1 – 2 WE, 43 (12%) Gebäude mit 3 – 4 WE und 17 (5%) Gebäude mit 5 und mehr WE (s. Anlage 1 zur Begründung).

Im Weiteren wurden auf Grundlage der vorgenannten Analyse bestandsorientierte Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB zur Begrenzung der Wohneinheiten je Gebäude vorgenommen. Hieraus ergibt sich, dass von den ca. 350 bestehenden Wohngebäuden im Plangebiet 51 mit der 4-Wohnungsklausel und sieben mit der 6-Wohnungsklausel überplant werden. Darüber hinaus werden über 80% der Bestandsgebäude der 2-Wohnungsklausel zugeordnet. (Siehe hierzu auch die in der Anlage zur Verordnung entsprechend umgrenzten und mit einem Buchstaben näher bezeichneten Bereiche).

### **5.2 Teilbereich „A“ der Änderungsverordnung**

Für das Gebiet des nördlichen Teils der Straße „Am Waldschlößchen“ ist im vorhandenen Baustufenplan Heimfeld (Teilbereich „A“) „Landschaftsschutzge-

biet (Außengebiet)“ und „geplante öffentliche Grün- und Parkanlagen“ ausgewiesen. Hier soll eine Anpassung an den Bestand (Wohnhäuser aus den 60er und 70er Jahren) erfolgen, welcher sich an den angrenzenden in dem Baustufenplan festgesetzten W 1 o-Ausweisungen gemäß § 11 Abs. 1 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n) orientiert.

Mit der in § 1 Nummer 2.1 getroffenen Festsetzung zur Verordnung der 2. Änderung soll der Teilbereich A bestandsentsprechend gesichert und an die in der Umgebung umgesetzte Wohnbebauung planrechtlich angeglichen werden. Aus diesem Grunde ist Nachstehendes festgesetzt worden:

„Auf der mit „A“ bezeichneten Fläche wird „Reines Wohngebiet“ in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 als Höchstmaß und ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479).“

Der Gebäudebestand des Teilbereiches „A“ wird ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt und wird deshalb, der ruhigen und attraktiven Wohnlage entsprechend, als „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479)), festgesetzt. Die Gebietskategorie „Reines Wohngebiet“ gewährt den Bewohnern den größten Schutz gegen Störungen aller Art. Andere Nutzungen als Wohngebäude, wie Läden, nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sind nur ausnahmsweise zulässig.

Nach einer überschlägigen Ermittlung der versiegelten Flächen auf dem jeweiligen Grundstück (Wohnhäuser, Garagen, Zufahrten etc.) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 plus der üblichen Überschreitungsmöglichkeit gemäß § 19

Abs. 4 BauNVO von bis zu 50% für den Teilbereich „A“ festgesetzt worden. Dadurch wird nur einem Teil der bestehenden Wohnhäuser eine geringe Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, um einen Übergang zwischen dem Teilbereich „A“ und den westlich angrenzenden waldartigen Bestand von Meyers Park bzw. Heimfelder Holz herzustellen. Dies stellt eine übliche und vertretbare Größenordnung für diesen Teilbereich innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes dar, die den häufig vorhandenen schützenswerten Baumbestand wirksam und dauerhaft sichern kann. Die Festlegung auf eine GRZ von 0,2 ist angelehnt an die benachbarten Wohngebiete, die gemäß ihrer W 1 o-Ausweisung lt. Baupolizeiverordnung (BPVO) eine bebaubare Fläche von 0,2 beanspruchen können.

Die festgesetzte Geschosshöhe, die Bauweise und die Einschränkung auf Einzel- und Doppelhäusern orientieren sich am Bestand sowie der vorhandenen näheren Umgebung und dienen der Bewahrung des vorhandenen Ortsbildes. Mit der Begrenzung auf maximal zwei Wohneinheiten pro Gebäude berücksichtigt die Festsetzung den Bestand an Wohneinheiten. Alle Gebäude des Teilbereiches „A“ besitzen laut Bestandserhebung vom Oktober 2009 entweder ein oder zwei Wohneinheiten. Mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Wohngebäude soll der gewünschte, aufgelockerte Charakter des Wohngebiets gewährleistet und die damit verbundenen Folgeeinrichtungen wie Stellplätze usw. auf ein Minimum reduziert werden.

Auf Festsetzungen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Festlegung von öffentlichen Straßenflächen wird verzichtet, da dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung als nicht erforderlich angesehen wird. Fluchtlinienpläne sind in diesem Gebiet nicht vorhanden. Damit ist dieser Teilbereich als „einfacher Bebauungsplan“ im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB zu werten. In Anpassung der Bestandssituation an das heutige Planrecht findet die Baunutzungsverordnung von 1990 Anwendung.

### **5.3 Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ der Änderungsverordnung**

Die örtliche Festlegung der Zwei-, Vier- und Sechs-Wohnungsklausel ist eine Symbiose aus der weitgehenden Beachtung der Bestandsstruktur und einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung des Gebietes.

Aus der Wohneinheiten-Analyse (s. Nr. 5.1) sind drei Gruppierungen mit jeweils max. zwei, vier und sechs Wohneinheiten hervorgegangen, die sich in der Anlage zur Verordnung in den dargestellten Teilbereichen „B“, „C“ und „D“ wieder finden.

Mit der in § 1 Nummer 2.2 getroffenen Festsetzung zur Verordnung der 2. Änderung sollen innerhalb der Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ die Wohneinheiten pro Wohngebäude wie folgt begrenzt werden:

„Auf den mit „B“ bezeichneten Flächen sind nicht mehr als zwei, auf der mit „C“ bezeichneten Flächen sind nicht mehr als vier und auf der mit „D“ bezeichneten Fläche sind nicht mehr als sechs Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.“

Der Teilbereich „B“ mit maximal zwei Wohneinheiten erstreckt sich über gut 80% der Wohngebietsfläche und ist somit im Plangebiet vorherrschend. Dabei werden auch einige in der Regel kleinere Mehrfamilienhäuser (meist mit drei, vereinzelt auch mit vier bzw. fünf Wohneinheiten) innerhalb einer Nachbarschaft aus Einfamilienhäusern überplant. Diese Mehrfamilienhäuser verteilen sich stark über die Einzelhausbereiche, so dass diese keine prägenden eigenständigen Gruppen gleicher Wohneinheiten bilden. Zugunsten einer geordneten städtebaulichen Weiterentwicklung sind somit einige Wohngrundstücke, deren Bebauung über zwei Wohneinheiten hinausgeht, in dem Teilbereich „B“ überplant worden. Diese genießen Bestandsschutz. Bestandsschutz ist das Recht, ein rechtmäßig errichtetes Gebäude mit der genehmigten Nutzung dauerhaft zu unterhalten und zu nutzen – auch dann, wenn sich z.B. im Laufe der Jahre die rechtlichen Verhältnisse geändert haben und das genehmigte Gebäude bzw. die genehmigte Nutzung heute nicht mehr genehmigungsfähig wären.

Zulässig sind im Rahmen des Bestandsschutzes Reparatur- und Modernisierungsarbeiten, welche die weitere Nutzung des bisherigen, genehmigten Bestandes in der genehmigten Weise ermöglichen und nicht zu einer Nutzungsänderung führen. Ebenfalls zulässig sind untergeordnete bauliche Veränderungen, die erforderlich sind, um den vorhandenen genehmigten Bestand weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können.

Das städtebauliche Ziel ist es, die Teilbereiche für Wohnhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zu bewahren und langfristig so weiter zu entwickeln, um eine aufgelockerte Bebauung und eine ruhige sowie parkähnliche Situation zu bewahren. Die schleichende Änderung des Ortsbildes durch die bauliche Ausformung von Mehrfamilienhäusern soll hiermit unterbunden werden.

Die lagemäßige Verteilung der Gebäude mit mehr als zwei Wohneinheiten ist einerseits bevorzugt an den Straßen Eißendorfer Pferdeweg, Hugo-Klemm-Straße und Milchgrund erkennbar. Andererseits gibt es eine Vielzahl von Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten, die verstreut abseits dieser Straßenzüge angesiedelt sind.

Entlang des Eißendorfer Pferdeweges, der Hugo-Klemm-Straße und dem Milchgrund sind vier Gruppen von Mehrfamilienhäusern mit einem deutlichen städtebaulichen Gewicht vorhanden, so dass dort abschnittsweise eine Festlegung auf vier Wohneinheiten pro Gebäude als Obergrenze festgesetzt wurde (Teilbereich „C“). Die Gebäude an der nördlichen Straßenseite der Hugo-Klemm-Straße (incl. Ecke Kiefernberg) besitzen relativ einheitliche Gebäudegrößen und in der Mehrzahl mehrere Wohneinheiten, so dass dieser Bereich vollständig mit der 4-Wohneinheiten-Klausel versehen wurde. Am Milchgrund sind in jüngster Vergangenheit vier moderne Mehrfamilienwohnhäuser mit je drei Wohneinheiten entstanden, die zusammen mit zwei weiteren Mehrfamilienhäusern am Corduaweg einen zusätzlichen Bereich mit max. vier Wohneinheiten bilden. Abweichende Gebäude mit mehr Wohneinheiten sind wiederum verstreut mit fünf bis sieben Wohneinheiten pro Gebäude zu finden. Für sie gilt – wie oben beschrieben der Bestandsschutz. Die Bereiche mit vier Wohneinheiten liegen bevorzugt an übergeordneten Straßen und im verdichteten südöstlichen Bereich der Änderung. Ihre Festlegung schafft eine Gliederung des Gebietes, sichert die örtliche Struktur der vorhandenen Mehrfamilienhäuser und soll

einer dem Gebiet unangemessene und überproportionale Verdichtung mit Wohneinheiten entgegen wirken.

Am Eißendorfer Pferdeweg zwischen der Straße Am Fuchsberg und Vogelerstraße ist ein Teilbereich „D“ mit einer 6-Wohneinheiten-Klausel festgelegt. In diesem Bereich finden sich Wohngebäude mit der größten Anzahl von Wohneinheiten je Gebäude.

Die Festsetzung mit max. 6-Wohneinheiten je Gebäude wird für diesen Bereich als städtebaulich angemessen gesehen, da er zum überwiegenden Teil Mehrfamilienhäuser von sechs bis neun Wohneinheiten umfasst. Auch hier werden zwei Gebäude mit über sechs Wohneinheiten überplant. Dies ist angesichts des zu sichernden baulichen Maßstabs des Gebiets erforderlich. Im Übrigen besteht Bestandsschutz. Die Gebäude im Teilbereich „D“ entfalten als Gruppe eine städtebaulich prägende Situation, deren Wirkung im Ortsbild verhaftet ist. Diesem Aspekt soll mit der Begrenzung auf sechs Wohneinheiten Rechnung getragen werden.

Die Teilbereiche „B“, „C“ und „D“ der 2. Änderung des Baustufenplans Heimfeld gelten in Verbindung mit den bestehenden Fluchtlinienplänen als „qualifiziertes Planungsrecht“. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich somit nach § 30 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen künftiger Baugenehmigungsverfahren im westlichen Teil des Plangebietes sollten aus Verkehrssicherungsgründen gegenüber den vorhandenen Waldrändern gegebene räumliche Spielräume auf den Grundstücken genutzt werden. Es sollte dabei jeweils ein Bebauungsabstand von möglichst 25 m eingehalten werden, um so die Gebäude vor eventuellen Windwurfschäden schützen zu können.

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

§ 1 a Abs. 3 Satz 5 des Baugesetzbuches bestimmt, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die Voraussetzungen für die Anwendung dieser Vorschrift sind vorliegend erfüllt: Der Baustufenplan Heimfeld vom 28.12.1954 stellt in Verbindung mit den Fluchtlinienplänen das qualifizierte Planrecht für den jetzigen Änderungsbereich dar und weist dort nahezu flächendeckend zulässige Wohnbebauung aus. Lediglich für eine kleine Teilfläche im Nordwesten weist der Baustufenplan „Außengebiet“ aus, die aber im Zuge von planrechtlichen Befreiungen in der Vergangenheit einer Bebauung zugeführt wurde. Da die Flächenausweisung „Außengebiet“ der Baustufenpläne Hamburg weit aufgehoben wurde, sind die hiervon betroffenen Bereiche der Bestandssituation entsprechend gemäß § 34 BauGB (Innenbereich) oder gemäß § 35 BauGB (Außenbereich) zu beurteilen. Diese Beurteilung der fraglichen Fläche im nordwestlichen Teil des Plangebietes fällt auf Grund der vorhandenen, zusammenhängenden baulichen Nutzungen zweifelsfrei zugunsten von § 34 BauGB als bebauter Innenbereich aus. Für diese baulich bereits realisierte Fläche kommt es daher im Zuge des aktuellen Planverfahrens zu einer Qualifizierung des Planrechts und zu einer Angleichung an die tatsächliche bauliche Prägung. Im Plangebiet wurde die nach bisherigem Planrecht des Baustufenplans und die gemäß § 34 BauGB zulässige Bebauung fast vollständig verwirklicht. Ein Ausgleich hierfür ist gemäß § 1 a Abs. 3 nicht erforderlich da die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Rahmen der aktuellen Änderungsverordnung erfolgt sind oder zulässig waren.

Maßgeblich für die Beurteilung, ob durch die Aufstellung der Verordnung zur Änderung der Verordnung des Baustufenplans Heimfeld Eingriffe vorbereitet werden, die das nach bislang gültigem Baurecht zulässige Maß der Beeinträchtigungen der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes überschreiten, ist der schutzgutbezogene Abgleich der Auswirkungen zwischen bisherigem und künftigem Planrecht. Dies ist gemäß der fachlichen Beurteilung eindeutig nicht der Fall, wobei sich hierbei ein wesentlicher Effekt auf der Ebene der Vermeidung und Minderung verstärkt. Mit der jetzt vorgenommenen Begrenzung der Wohneinheiten in zulässigen

Gebäudekörpern geht vielmehr einher, dass es auch zu einer Reduzierung der erforderlichen Nebenanlagen kommen wird. Die Planinhalte führen also künftig eher zu einer Verminderung baulicher Anlagen und den damit einhergehenden Versiegelungen. Dieser eingriffsmindernde Effekt kommt insbesondere dann zum Tragen, wenn bereits bebaute (Alt-)Grundstücke nach einer Veräußerung intensiver baulich ausgenutzt werden sollen.

Auch die grundsätzliche Freihaltung der nicht bebaubaren Blockinnenbereiche durch die Beibehaltung der weiterhin wirksamen, straßenparallelen Fluchtlinien führen zu keiner zusätzlichen Bebaubarkeit.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die durch das neue Planrecht zulässigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild in Art und Umfang denen des bisherigen Planrechts entsprechen oder sogar - durch eine Beschränkung der Wohneinheiten und eine damit einhergehende Reduzierung der baulichen Nebenanlagen - dahinter zurückbleiben. Ein Ausgleich im Sinne des § 1 a des Baugesetzbuches ist daher nicht erforderlich.

## **7 Flächen- und Kostenangaben**

### **7.1 Flächenangaben**

Das gesamte Plangebiet ist ca. 40,2 ha groß.

### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans werden der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten entstehen.

Die Rechtsprüfung ist abgeschlossen.

Hamburg, den \_\_\_\_\_

Mathias Koch RAL

**Anlage 1: Bestandserhebung Oktober 2009**