

zum Bebauungsplan Rahlstedt 78/Volksdorf 25

30.11.1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 12/79 vom 5. Dezember 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 2041) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Januar 1980, 18. Januar 1982 und 17. Mai 1982 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 82, 1982 Seiten 69 und 889) 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 überwiegend Wohnbauflächen und im nördlichen Bereich Flächen für die Forstwirtschaft dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den gewachsenen Charakter als Einfamilienhausgebiet zu erhalten und auf Dauer zu schützen sowie Flächen für einen Teil des Volksdorfer Ring-Wanderweges, der durch den Volksdorfer Wald über Meienthun zum Kiebitzmoor führt, zu sichern. Der gewachsene Charakter dieses Einfamilienhausgebiets wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung, teilweise

Bebauung der Blockinnenbereiche, Eingeschossigkeit, freistehende Einfamilienhäuser sowie vereinzelt Doppelhäuser. Einige Mehrfamilienhäuser befinden sich z.Z. im Genehmigungsverfahren und sind auf der Grundlage des Baustufenplans Rahlstedt nicht zu verhindern. Auf der Grundlage des Baustufenplans sind bisher eine Vielzahl von Baukörpern auf den Blockinnenflächen errichtet worden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll nunmehr eine städtebaulich geordnete Zweitbebauung erreicht werden. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan soll die sich abzeichnende unkontrollierte städtebauliche Entwicklung verhindert werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Bebauung besteht überwiegend aus ein- und teilweise zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäusern unterschiedlicher Entstehungszeit. Vereinzelt sind Mehrfamilienhäuser vorhanden.

Am Nordlandweg und Meiendorfer Weg sind in einigen Erdgeschossigen Läden vorhanden. Außerdem befinden sich am Meiendorfer Weg auf dem Flurstück 518 ein Gasthof, auf dem Flurstück 485 ein Kindergarten und im südlichen Bereich an der Ecke Nordlandweg das Volkshaus Meiendorf. Das Flurstück 5112 am Mellenbergsweg wird als Kleingartengebiet genutzt.

Das gesamte Gebiet ist durch Anpflanzungen auf den Grundstücken stark durchgrünt.

Im Westen des Plangebiets befindet sich die Parkanlage "Deepenhorngrünzug", die innerhalb des Plangebiets eine Fußwegverbindung zwischen Volksdorfer Wald und Deepenhorn-Teich herstellt.

5. Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan soll eine städtebauliche Ordnung der einzelnen Blöcke ermöglicht werden. Neben vorhandener Bebauung, die sich im wesentlichen parallel zur Straße entwickelt hat, wird eine geordnete Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile - wie dies auf Grund der Blockstruktur und unter Berücksichtigung städtebaulicher und bauordnungsrechtlicher Gesichtspunkte unbedenklich ist - angestrebt. Dies wird erreicht durch Wechsel von überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen mit dem Ziel, eine "Versteinerung" der Blockinnenflächen zu vermeiden.

Im Plangebiet wird unter Berücksichtigung des Bestandes und überwiegend entsprechend den Ausweisungen des Baustufenplans reines Wohngebiet offener Bauweise für eine ein- und zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Darüber hinaus wird zur Sicherung der überwiegend vorherrschenden Baustruktur eine Zweiwohnungsklausel festgesetzt, die beinhaltet, daß in einem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen untergebracht werden dürfen.

In Anbetracht der unmittelbaren Nachbarschaft der Grundstücke nördlich der Ringstraße zu dem unter Landschaftschutz stehenden Volksdorfer Wald sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nur eingeschossige Einzelhäuser vorgesehen. Zusätzlich sind in diesem Bereich die Grundflächenzahl und die Geschoßflächenzahl gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung reduziert und eine Dachneigungsbegrenzung bis max. 35 Grad vorgenommen worden, um einen angemessenen Übergang von den Baugrundstücken zum angrenzenden Wald zu erreichen. Gleiche Reduzierungen im Maß der baulichen Nutzung finden für die Blockinnenbebauung statt. Hier liegt die Begründung in der Förderung einer optisch wirksamen Abgrenzung zwischen der Blockrandbebauung und der Blockinnenbebauung sowie der Entwicklung eines

...

aufgelockerten Einzelhauscharakters. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei eine den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechende Bebauung der Grundstücke.

Für die Grundstücke beiderseits der Heubergerstraße und innerhalb des Blocks Raimundstraße/Heubergerstraße/Deepenhornteich, und für die Grundstücke südwestlich der Pusbackstraße zwischen Von-Suppé-Straße und Ringstraße ist eine eingeschossige Bebauung bestimmt. Eine Reduzierung der Geschößzahl von zwei auf eins gegenüber dem Baustufenplan Rahlstedt ist vorgenommen worden, weil die Grundstücke hier ausschließlich mit eingeschossigen Einfamilienhäusern bebaut sind und eine Zweigeschossigkeit das Straßenbild empfindlich stören würde und Nachbarbeeinträchtigungen nicht auszuschließen wären.

Da mit dem Bebauungsplan lediglich eine im Gegensatz zur Vergangenheit geordnetere Bebauung von Blockinnenflächen als bisher angestrebt wird, kann in Verbindung mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Restriktionen für eine Zweitbebauung eine Minderung des Wohnwertes der Altbausubstanz nicht gesehen werden.

Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Zweiwohnungsklausel und den Anforderungen an eine Blockinnenbebauung sowie den im § 2 enthaltenen Vorschriften über z.B. straßenparallele Randbebauung, den Ausschluß von Staffelgeschossen und die Dachneigungsbeschränkung sind Einschränkungen gegenüber dem Baustufenplan vorgenommen worden, die auch die nachbarlichen Interessen bei der Neubebauung berücksichtigen.

Der Bebauungsplan sichert im Gegensatz zum Baustufenplan eine dem Gebietscharakter entsprechende Bebauung.

Die Zweiwohnungsklausel des Baustufenplans Rahlstedt gilt nur für die kenntlich gemachten besonders geschützten Gebiete, zu denen das Gebiet des Bebauungsplans nicht zählt.

In dem Gebiet zwischen Ringstraße/Nordlandweg/Millöckerweg und Von-Suppé-Straße läßt der Bestand eine durchgehend voneinander getrennte Vorder- und Hinterbebauung nicht zu.

Hier wird daher eine Flächenausweisung festgesetzt unter gleichzeitiger Reduzierung der Geschoß- und Grundflächenzahl gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung, die mit wenigen Ausnahmen die vorhandene Bausubstanz erfaßt. Damit soll eine unerwünschte Verdichtung durch Dritt- oder Viertbebauung ausgeschlossen werden.

Flächenausweisungen sind ausnahmsweise in Bereichen bestehender ungeordneter Bebauung vorgenommen worden, um die Entwicklung der vorhandenen Bausubstanz nicht zu gefährden.

Die Blöcke in den Bereichen Meiendorfer Weg/Heubergerstraße, Künnekestraße/Skaldenweg, Leharstraße/Raimundstraße, Pusbackstraße/Meiendorfer Weg und Paganiniweg/Millöckerweg eignen sich durch ihre geringe Tiefe bzw. ihren Zuschnitt nicht für eine Blockinnenbebauung.

Beiderseits des Mellenbergweges werden in Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete neue Wohnbauflächen für eine eingeschossige Bebauung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die Festsetzungen für die rückwärtigen Grundstücke nördlich der Ringstraße festgelegt.

Das westlich des Meiendorfer Wegs ausgewiesene allgemeine Wohngebiet ist erforderlich, um die dort vorhandene Nutzung (Gasthof) planungsrechtlich zu sichern. Das allgemeine Wohn-

...

gebiet Ecke Meiendorfer Weg/Ringstraße ist erforderlich, um für den vorhandenen Kindergarten den Bestand und eventuelle Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich zu sichern. Um zu vermeiden, daß auf diesen Flächen eine dem Gebietscharakter entgegenstehende Bebauung möglich wird, sind diese allgemeinen Wohngebiete gegliedert worden (vergleiche § 2 Nummern 5 und 6).

Es soll von der Ausnahmeregelung der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) für die in reinem Wohngebiet vorhandenen Läden und nicht störenden Handwerksbetriebe Gebrauch gemacht werden, so daß sie in ihrer Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert werden.

Für das Plangebiet wird aus lufthygienischen Gründen eine umweltfreundliche Beheizung vorgeschrieben (vergleiche § 2 Nummer 1). Die in Satz 2 enthaltene Aussage über die Zulässigkeit von Kaminen wurde im Interesse der Bewohner aufgenommen.

Staffelgeschosse werden im § 2 Nummer 2 ausgeschlossen, weil dadurch eine dem gesamten Plangebiet untypische Baukörperform entstehen würde.

Die Tiefe der Baugrenzausweisung - bedingt durch Versprünge in der vorhandenen Baukörperanordnung - beträgt teilweise bis zu 30 m.

Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 3 soll eine zu hohe bauliche Ausnutzung von schmalen Grundstücken und dadurch bedingt eine starke Nachbarbeeinträchtigung vermieden werden. Die nach § 7 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zulässige Gebäudetiefe soll auch in diesem Fall zwischen der Straßenseite und der Rückseite der Gebäude gemessen werden.

...

Die Dachneigungsbegrenzung bei zweigeschossigen Gebäuden soll eine für den Gebietscharakter untypische Bebauung einzelner Grundstücke verhindern (vergleiche § 2 Nummer 7). Die 30 Grad-Dachneigung gilt nur für die Errichtung zweigeschossiger Gebäude. Bei eingeschossiger Bauweise gilt diese Beschränkung nicht, so daß die vom Einwander befürchteten Auswirkungen nicht eintreten werden. Die 35 Grad-Dachneigung gilt lediglich für die Blockinnenflächen und die Bebauung nördlich Ringstraße unmittelbar am Volksdorfer Wald. Eine generelle Festsetzung wie sie von Einwendern gefordert worden ist, wäre nur angebracht, wenn es sich z.B. um ein Vorhaben auf der "grünen Wiese" handeln würde oder die Dachneigung der vorhandenen Gebäude so einheitlich gewesen wäre, daß bereits dadurch das Plangebiet in seiner städtebaulichen Erscheinungsform bestimmend geprägt worden wäre. Beides trifft hier nicht zu.

Die nach § 36 Absatz 10 der Hamburgischen Bauordnung zulässigen Höchstwerte für die Errichtung von Drempeln werden in § 2 Nummer 9 beidseitig auf max. 50 cm begrenzt, damit die dem Gebietscharakter entsprechende Baustruktur nicht verändert wird.

Im nördlichen Bereich des Mellenbergweges sollen Flächen für ein Teilstück des Ring-Wanderweges Volksdorf gesichert werden. Dieser im wesentlichen vorhandene Wanderweg führt entlang der Stadtteilgrenze Volksdorf in Richtung Bergstedt und Hoisbüttel. Das im Plangebiet befindliche Teilstück ist u.a. notwendig, um zukünftig die überörtliche Rad-

und Wegeverbindung nach Süden zur Meiendorfer Siedlung und zum Stellmoorer-Tunneltal, nach Norden zum Kiebitzmoor und Bredenbeker Teich herzustellen.

Die Fläche westlich des Mellenbergerweges zwischen der Baufläche und dem Volksdorfer Wald wird als Forstfläche ausgewiesen, um dem Mellenberg, der unter Naturschutz gestellt werden soll, den erforderlichen Rahmen (also eine Umgrenzung durch Waldgebiet) zu geben. Eine zu dichte Bebauung an diesen Mellenberg heran würde dem Charakter des mit altem Baumbestand bewachsenen Mellenbergs schaden.

Die Fläche östlich des Mellenbergweges wird im nördlichen Teil als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" ausgewiesen, um ein weiteres Teilstück des Volksdorfer Ringwanderweges zu sichern. Parkplätze für Waldbesucher sollen bei Bedarf entlang des Mellenbergweges, in der Straßenverkehrsfläche angelegt werden.

Der nördliche Teil des Flurstücks 1197 wird im Zusammenhang mit den anschließenden Grünanlagen (Parkanlage, landwirtschaftliche Fläche, Forstfläche) als private Grünfläche festgesetzt. Die Ausweisung dieses Teils des genannten Flurstücks als Wohnbaufläche soll vermieden werden, um den Zusammenhang der angrenzenden Grünflächen optisch nicht zu stark einzuengen. Um dieses zu erreichen, sind auf der privaten Grünfläche bauliche Anlagen sowie bauliche Einfriedigungen nicht zugelassen (vergleiche § 2 Nummer 10). Eine Einfriedigung durch Hecken bleibt danach möglich, so daß der naturhafte Charakter dieses Bereichs gewahrt bleibt. Diese Festsetzungen sind auch im Einvernehmen mit dem derzeitigen Grundeigentümer getroffen worden.

Der vorhandene Grünzug "Deepenhorn" mit Wanderwegverbindung von der Leharstraße zum Volksdorfer Wald wird entsprechend in den Plan übernommen.

Das Plangebiet ist durch das vorhandene Straßennetz verkehrlich erschlossen. Im Bebauungsplan werden die Verkehrsflächen daher entsprechend dem Bestand festgesetzt. Lediglich für die neuen Wohnbauflächen beiderseits des Mellenbergweges werden zusätzliche Erschließungselemente erforderlich. Die Ringstraße und der Meiendorfer Weg sind zweispürige Hauptverkehrsstraßen. Die vorhandene und zu erwartende Verkehrsbelastung ist jedoch gering, da die Straßen vornehmlich den Verkehr aus den angeschlossenen Wohngebieten sammeln und auf die benachbarten Hauptverkehrsstraßen Farmsener Landstraße und Meiendorfer Straße leiten. Daher sind für das reine Wohngebiet keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Ob passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden, wird bei Vorliegen von konkreten Bauanträgen geprüft. Maßgebend dafür sind die 1981 als technische Baubestimmungen -Schallschutz- erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Die Anliegerstraßen im Bebauungsplangebiet sind stark begrünt. Diese Eigenschaften sollen bei Ausbaumaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Anlegung von Radwegen ist zur Zeit nicht geplant und wäre nur zu Lasten des Straßenbegeleitgrüns realisierbar.

Die Aufweitung der Verkehrsfläche des Meiendorfer Weges zwischen Von-Suppé-Straße und Nordlandweg erfaßt die dort vorhandene Grünanlage, die als sogenanntes "Straßenbegleitgrün" innerhalb der Verkehrsflächenausweisung weitgehend erhalten bleiben soll. An der Ecke Meiendorfer Weg/Nordlandweg ist ein Teil dieser Fläche als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dieser Fläche, dem Standort des ehemaligen Meiendorfer Volkshauses, soll die Möglichkeit zur Errichtung eines eingeschossigen Neubaus für die Tanzsportabteilung eines Sportvereins eröffnet werden. Die Lage dieser Einrichtung an dieser Stelle ist günstig;

weil durch den Abstand zu den Wohngebieten unzumutbare Beeinträchtigungen der Wohnnutzung vermieden werden.

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

Das Erhaltungsgebot gilt auch innerhalb der überbaubaren Flächen. Über das Verbleiben schutzwürdiger Bäume wird endgültig erst im Baugenehmigungsverfahren entschieden.

Auf die Herstellung von Regenwassersielen soll in der Regel im gesamten Plangebiet verzichtet werden, um den erforderlichen Grundwasserstand für den benachbarten Volksdorfer Wald und auch für den zum Teil älteren Baumbestand auf Privatgrundstücken zu sichern. Soweit möglich, soll das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser an Ort und Stelle versickern. Wo dies auf Grund von Stauwasserständen nicht möglich ist - z.B. östlich und westlich des Mellenbergweges - kann an die vorhandenen offenen oder verrohrten Gräben angeschlossen werden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die Festsetzungen insbesondere des Baustufenplans Rahlstedt vom 17. März 1953, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1953 Seite 237, 1955 Seite 61), und des Bebauungsplans Volksdorf 11/ Rahlstedt 37 vom 31. Januar 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 22) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 1 057 770 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 133 440 m² (davon neu 1 700 m²) benötigt. Bei Verwirklichung des Plans muß die Fläche für die neu ausgewiesene Straße von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Fläche ist unbebaut.

Für das weitgehend unbesielte Plangebiet werden Schmutzwassersielbaukosten entstehen. Außer diesen Sielbaukosten sowie dem Flächenerwerb und den Ausbaukosten der neuen Straßen- und Grünflächen können unter Umständen Entschädigungskosten für die Herabzonung bestimmter Gebietsteile entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

