

Begründung

zum Bebauungsplan Volksdorf 20 / Bergstedt 21

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 9/87 vom 8. September 1987 mit der Ergänzung vom 4. März 1996 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 1861, 1996 Seite 681) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. April 1991 und 15. März 1996 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 934, 1996 Seite 761) stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Reihenhäusern an der Straße Steinreye und in Teilbereichen für rückwärtige Bauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Außerdem sollen die typischen Bau- und Freiflächenstrukturen der Siedlung Wensenbalken gesichert werden, indem die Siedlung vor nachhaltigen Veränderungen, wie z.B. durch den Bau von Mehrfamilienhäusern bewahrt wird. Für besonders schützenswerte Siedlungsabschnitte sollen städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden. Des Weiteren wird das westlich der Steinreye befindliche Kindertagesheim gesichert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtliche Tatbestände

3.1.1 Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Im östlichen Bereich ist eine Schnellbahntrasse hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm stellt in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „gartenbezogenes Wohnen mit Grünqualität sichern“ dar. Das Artenschutzprogramm stellt entsprechend den Biotopentwicklungsraum „offene Wohnbebauung“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planrecht

Der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) setzt für den Planbereich Wohngebiet fest.

Der Bebauungsplan Volksdorf 19 vom 20. April 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 80) weist überwiegend reines Wohngebiet und an der Straße Steinreye eine Parkanlage aus.

3.2.2 Bodendenkmalpflege

Das Plangebiet ist ein Interessenbereich der Bodendenkmalpflege. Bei allen Eingriffen in den Boden ist die Abteilung Bodendenkmalpflege des Museums für Landesarchäologie rechtzeitig zu informieren.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird geprägt durch straßenparallele Randbebauung mit überwiegend zweigeschossigen Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern. In einigen Bereichen wurde die Siedlung durch zum Teil siedlungsuntypische Bebauung nach dem Zweiten Weltkrieg ergänzt. An der Straße Böge wurde beispielsweise eine Gruppe von eingeschossigen Reihenhäusern errichtet.

Auf dem Flurstück 5362 befindet sich eine private Sportanlage (Tennis) mit einem Vereinshaus und auf dem Flurstück 6442 ein Kindertagesheim. Zahlreiche zweigeschossige Mehrfamilienhäuser mit zum Teil ausgebauten Dachgeschossen stehen an den Straßen Lottbeker Feld, Wensenbalken und Brunsdorfer Weg außerhalb der Erhaltungsbereiche. In den Gebäuden auf den Flurstücken 1341 und 1342 an der Straße Wensenbalken sind Läden für Waren des täglichen Bedarfs eingerichtet.

Entlang der Walddörfer-Bahn wird ein ca. 20 m breiter Grünstreifen (Landschaftsschutzgebiet) als Wander- und Radweg genutzt. Eine weitere öffentliche Grünfläche stellt der Lottbeker Platz dar, der das Zentrum des nördlichen Siedlungsteils ist.

Das nördliche Plangebiet wird von einer oberirdischen 380 kV-Freileitung der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW) überquert, die im Bebauungsplan entsprechend

gekennzeichnet ist. Zwischen den äußeren Leiterseilen der Hochspannungsleitung und den ausgewiesenen überbaubaren Flächen ist ein Abstand berücksichtigt, der als Sicherheitsabstand dem Schutz der Wohnbebauung vor gesundheitlichen Gefahren durch die Hochspannungsleitung dient. Außerdem befinden sich im Plangebiet mehrere Netzstationen der HEW.

Am östlichen Plangebietsrand ist eine unterirdische Abwasserleitung vorhanden.

4. Planinhalt

4.1 Reines Wohngebiet

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur wird der größte Teil des Plangebiets als reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,2 für eine zweigeschossige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt.

In Anlehnung an das allgemeine Wohngebiet (siehe Ziffer 4.2) wird in den südlich und nördlich angrenzenden reinen Wohngebieten östlich der Straße Wensenkamp (Flurstücke 6371, 1339, 1340) auf die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern verzichtet. Der Verzicht auf die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern für den Bereich nördlich des Brunsdorfer Wegs erfolgt, weil in den ausgewiesenen Baugrenzen alle Gebäudformen wie Reihenhäuser, Einzel- und Doppelhäuser möglich bleiben sollen. Die in der Nachkriegszeit auf Grund fehlender Rechtsgrundlagen entstandene zurückgestaffelte Bebauung auf den Flurstücken 1430 und 1431 (Brunsdorfer Weg 6 und 8) ist eine städtebauliche Fehlentwicklung, die durch die Bebauungsplanausweisungen korrigiert werden soll. Durch die Ausweisung einer Straßenrandbebauung soll städtebaulich ein siedlungstypisches Stadtbild geschaffen werden. Die vorhandene Bebauung genießt jedoch Bestandsschutz.

Die Festsetzungen für die Grundstücke Böge 12, 14, 16, 18, 20 und 22 (Flurstücke 1336 bis 1338, 3740, 5295, 6544) erfolgen unter Berücksichtigung der umliegenden Bebauung. Hier wird das Siedlungsbild durch eine zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern geprägt. Entsprechend dem Bestand wird für die oben genannten Flurstücke eine Einzelhausbebauung ausgewiesen. Nach dem bisher geltenden Planrecht war eine Begrenzung des bebaubaren Grundstücksanteils durch eine Grundflächenzahl im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Durch die Ausweisung der Grundflächenzahl von 0,2 wird die Bebauungsdichte begrenzt und dadurch ein der Siedlung angemessener Freiflächenanteil gewährleistet.

In den Straßenrandbereichen soll die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen den Einfamilienhauscharakter und die besondere städtebauliche Bedeutung des Gebiets (vgl. Ziffer 4.5) sichern. Die Bautiefe von 15 m ermöglicht eine flexible Bebauung der Grundstücke. Demgegenüber werden für die im Blockinnenbereich liegenden rückwärtigen Grundstücksflächen 12 m

tiefe Bauflächen für den Bau eingeschossiger Einzelhäuser ausgewiesen, für die die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf eine Wohnung in Wohngebäuden begrenzt wird. Hiermit soll der Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen entsprochen werden, aber gleichzeitig der Nutzungsdruck auf die schützenswerten Blockinnenflächen möglichst gering gehalten werden. Die Beschränkungen auf nur eine Wohnung pro Gebäude trägt außerdem dazu bei, den Versiegelungsgrad der Blockinnenflächen auf ein Minimum zu beschränken. Durch diese Festsetzungen ist eine deutlich geringere Baumasse in den Blockinnenbereichen gegenüber der das Siedlungsbild prägenden Randbebauung zulässig. Dadurch wird der Siedlungscharakter trotz Siedlungsverdichtung weitgehend gewahrt und ein städtebaugeschichtlich bedeutendes Gebiet auf Dauer gesichert.

Die Erhaltung der derzeitigen Grundstücksgrößen kann dem Ziel der Siedlungsverdichtung untergeordnet werden, weil die die Siedlung prägenden verbleibenden Freiflächen in einem großen Umfang erhalten werden und der Durchgrünungsgrad der Siedlung auch nach der Verdichtung dem Charakter der ursprünglichen Siedlung entspricht. Da die heutigen Bewohner nicht mehr auf die Erträge ihrer Gärten zur Selbstversorgung angewiesen sind, hat sich ein wesentlicher sozialer Aspekt der „einmaligen städtebaulichen Zusammenhänge“ der „Kriegerdank“- Siedlung historisch überlebt. Deshalb wurde unter Würdigung der eingereichten Bedenken zugunsten der „inneren“ Verdichtung entschieden.

Die Blockinnenflächen südlich der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße werden von einer 380 kV-Freileitung überquert. Für die betroffenen Grundstücke an der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße und am Lottbeker Platz sind die Rahmenbedingungen für die Planung mit denen des übrigen Plangebiets auf Grund ihrer Nähe zur Freileitung nicht vergleichbar. Für die Planung von bebaubaren Flächen im Bereich von Hochspannungsleitungen gelten in Hamburg einheitliche Empfehlungen, die Bestandteil der Abwägung im Bebauungsplanverfahren sind. Die Einhaltung eines Abstands zwischen 12 und möglichst 50 Metern links und rechts vom äußeren Leiter einer Hochspannungsleitung bei der Neuansiedlung empfindlicher Nutzungen wird aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes für ausreichend gehalten, weil die in diesen Entfernungen durch die Leitung hervorgerufenen elektromagnetischen Felder noch im Rahmen verbreiteter zivilisatorischer Vorbelastung liegen. Bei enger Auslegung der Empfehlungen zum vorbeugenden Gesundheitsschutz wäre eine Ausweisung bebaubarer Flächen nicht möglich; die Häuser hätten lediglich Bestandsschutz. Nach Abwägung der einzelnen Belange wird in bezug auf eine sozialgerechte Planungsverpflichtung und zur Vermeidung besonderer Härten eine bebaubare Fläche mit einer Tiefe von 12 m festgesetzt, um die vorhandenen ursprünglich etwa 8 m tiefen Gebäude zu sichern und eine angemessene Erweiterung zu ermöglichen.

Die Festsetzung einer über 12 m hinausgehenden Tiefe würde zulassen, die Gebäude am Lottbeker Platz und an der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße, die in ihrer ursprünglichen Form besonders gut erhalten geblieben sind, so umzubauen, daß die zu erhaltenden Proportionen der Gebäude gesprengt würden. Der Lottbeker Platz ist das Zentrum der Sied-

lung und in seiner ursprünglichen Form fast unverändert erhalten. Um die Struktur des Platzes zu erhalten, werden für die Bauflächen der angrenzenden Grundstücke entsprechend dem Bestand auf der zum Platz gewandten Seite Baulinien festgesetzt.

Die überwiegend an der Straße Lottbeker Feld und vereinzelt über das Plangebiet verteilten zweigeschossigen siedlungsuntypischen Mehrfamilienhäuser werden ohne Beschränkung der Wohnungsanzahl bestandsentsprechend festgesetzt. Bei den Flurstücken 1358, 1359 und 1361 (Lottbeker Feld 43, 47, 51) wird mit der Baugrenzziehung vom Bestand abgewichen, um die in der Nachkriegszeit auf Grund fehlender Rechtsgrundlagen entstandenen städtebaulichen Fehlentwicklungen zugunsten der siedlungstypischen Straßenrandbebauung korrigieren zu können. Einige Baukörperstellungen weichen so deutlich von der siedlungstypischen Straßenrandbebauung ab (Flurstücke 5491, 1348, 1349 östlich Wensenbalken und 1394 östlich der Straße Lottbeker Feld), daß eine städtebauliche Korrektur unverhältnismäßig wäre. Eine zusätzliche Verdichtung ist städtebaulich nicht erwünscht. Die rückwärtigen Grundstücksteile östlich der Straße Lottbeker Feld sind außerdem auf Grund der Lärmbelastung durch die Lage an der Bahnlinie für eine zusätzliche Bebauung ungeeignet.

Die vorhandenen eingeschossigen Reihenhäuser an der Straße Böge westlich der Straße Steinreye und die zweigeschossigen Reihenhäuser an der Straße Wensenbalken sowie am Lottbeker Platz werden bestandsentsprechend ausgewiesen und erhalten ebenfalls Erweiterungsmöglichkeiten, um die aus heutiger Sicht geringen Wohnflächen den inzwischen gestiegenen Wohnbedürfnissen anzupassen. Dementsprechend wird bei einer Bautiefe von 12 m eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Reihenhäuser am Volksdorfer Grenzweg und an der Straße Böge auf dem Flurstück 6106 werden bestandsentsprechend mit einer Grundflächenzahl von 0,3 ausgewiesen. Auf dem Flurstück 5296 (Lottbeker Feld 23, 25, 27, 29, 29a und Böge 24 a bis e) stehen zwei Baukörper, die in ihrer äußeren Erscheinung durch ihre jeweils fünf Hauseingänge als Reihenhäuser wirken. Sie werden wie die übrigen Mehrfamilienhäuser bestandsentsprechend mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ausgewiesen.

Westlich und östlich der Straße Steinreye werden zusätzliche Wohnbauflächen ausgewiesen, um der Nachfrage nach Einfamilienhausbauplätzen entgegenzukommen. Als Ergänzung der vorhandenen Bebauung wird in diesem Bereich eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit einer Grundflächenzahl von 0,3 entsprechend der vorhandenen Reihenhausbauung am Lottbeker Platz und an der Straße Wensenbalken festgesetzt. Die städtebauliche Verdichtung und das Baukonzept betonen den ursprünglich geplanten zentralen Bereich des südlichen Siedlungsteils und nehmen Bezug auf die zum Teil erhaltenen historischen Flurgrenzen: Die vorgesehenen Gebäude werden um eine zentral angeordnete Parkanlage gruppiert und bilden zusammen mit dem vorhandenen Kindertagesheim zukünftig den zentralen Platz des südlichen Siedlungsteils, wie dies bereits in den 20er Jahren geplant worden war. Die mit der Ausweisung der zusätzlichen Wohnungsbauf Flächen vorgesehene Verlegung der vorhandenen Tennisanlage ist

im Hinblick auf den verbleibenden hohen Freiflächenanteil in der Siedlung vertretbar; die Belange des Sports, der Freizeit und der Erholung werden gewahrt.

Die Unterschreitung der gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), höchstzulässigen Grundflächenzahl von 0,4 durch die Beschränkung auf eine Grundflächenzahl von 0,2 bzw. 0,3 ist notwendig, um den Versiegelungsgrad auf das erforderliche Maß zu begrenzen und den typischen Siedlungscharakter weitgehend zu erhalten.

Für die reinen Wohngebiete wird die Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um den Siedlungscharakter zu wahren und einen der damaligen Kerngedanken der städtebaulichen Konzeption zu befolgen, die Wohnruhe des Gebiets zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Zur Versorgung des Gebiets mit Gütern des täglichen Bedarfs sind in geringer Entfernung im Bereich der U-Bahnhaltestelle Hoisbüttel Läden vorhanden. Zusätzlich werden die beiden vorhandenen Läden auf den Flurstücken 1341 und 1342 (Wensenbalken 37 und 39) durch Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets gesichert (siehe Ziffer 4.2).

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Flurstücke 1341 und 1342 (Wensenbalken 37 und 39) wird ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger, offener Bauweise festgesetzt, um die vorhandenen Läden in ihrer Nutzung und betriebsnotwendige Entwicklungen abzusichern und um die vorhandene wohnungsnahе Versorgung zu erhalten. Die planungsrechtliche Absicherung dieser beiden Einzelhandelsbetriebe ist insbesondere wegen der zentralen, für alle Bewohner dieses Quartiers auch ohne den Pkw gut zu erreichenden Lage gerechtfertigt. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Baunutzungsverordnung ausgeschlossen, um den Siedlungscharakter zu wahren und die Wohnruhe des Gebiets zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf maximal zwei Wohnungen soll den Einfamilienhauscharakter in Verbindung mit der besonderen städtebaulichen Bedeutung (vgl. Ziffer 4.5) des Quartiers auf Dauer sichern.

4.3 Gemeinbedarfsfläche

Auf dem Flurstück 6442 (Steinreya 21, 25) ist eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim ausgewiesen. Auf Grund der ausgewiesenen Wohnbauflächen im Plangebiet und insbesondere im Hinblick auf den allgemeinen Bedarf im Ortsteil Volksdorf ist ein Kindertagesheim an dieser Stelle erforderlich. Das dort vorhandene Kindertagesheim wird deshalb bestandsentsprechend in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Bei der Freiflächengestaltung und der Anordnung der Spielgeräte ist der notwendige Schutz für die auf den angrenzenden Flächen geplante Wohnbebauung zu berücksichtigen. Hierzu sind die Bäume,

der dichte Gehölzbestand und die vorhandene Böschung in den Grenzbereichen des Kindertagesheimgrundstücks zu erhalten. Auf die Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Bäume und Sträucher wurde im Hinblick auf die engen Grundstücksverhältnisse verzichtet. Die bisherige Nachbarschaft zu den angrenzenden Wohngebieten hat zu keinen Konflikten geführt. Sollte es nach der Realisierung der zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten doch zu Beschwerden über Lärmbelästigungen durch spielende Kinder kommen, muß geprüft werden, ob vorhandene Böschungen mit zusätzlichen Lärmschutzwänden versehen werden müssen oder ob im Hinblick auf die beengten Grundstücksverhältnisse die Spielgeräte auf die als Stellplatz genutzte, im wesentlichen nur zur Straße Steinreye geöffneten hofartigen Fläche des Kindertagesheims zu verlegen sind.

4.4 Öffentliche Parkanlagen

Die festgesetzte öffentliche Parkanlage entlang der Walddörfer-Bahn ist ein ergänzender Teil des Wanderwegsystems zwischen Ohlstedt und Volksdorf. Diese Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet. Die öffentliche Parkanlage am Lottbeker Platz wird bestandsgemäß festgesetzt. Entsprechend der siedlungshistorischen Bedeutung des südlichen zentralen Bereichs an der Straße Steinreye wird auch dort östlich des vorhandenen Kindertagesheims eine öffentliche Parkanlage festgesetzt.

4.5 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Das Plangebiet umfaßt die Reichsheimstättensiedlung Wensenbalken, die im Jahr 1921 erschlossen und in den folgenden Jahren gebaut wurde. Grundlage dieser Siedlungsplanung der Architekten Distel und Grubitz war die „Bebauungsplanstudie Wensenbalkengelände“ von Fritz Schumacher aus dem Jahr 1918. Die sogenannte Kriegerdank-Siedlung Wensenbalken ist ein typisches Beispiel für die Siedlungsbewegung nach dem Ersten Weltkrieg. Ihre städtebauliche Gestaltung ist klar und einprägsam und

verwirklicht die Idee ruhigen Wohnens im Grünen, um zurückkehrenden Kriegsteilnehmern des Ersten Weltkriegs gesunde Wohnverhältnisse zur Gründung einer Familie anbieten zu können. Die Siedlung Wensenbalken kann als herausragendes Beispiel einer solchen Gemeinschaftssiedlung angesehen werden, wobei die Einzel- und Doppelhäuser im typischen "Volksdorfer Stil" (roter Backstein mit sparsamem Ziegeldekor und roten Walmdächern mit Dachüberstand) vorherrschen. Die Gebäude zeichnen sich durch die Verwendung einheitlicher Materialien sowie durch gleichmäßige und symmetrische Bauformen aus; allerdings wurden einzelne Gebäude der Siedlung bereits umgebaut. Zusätzlich wird das Siedlungsbild entscheidend durch die Freiflächengestaltung der Grundstücke und des öffentlichen Raums geprägt. Das Quartier zeichnet sich durch eine üppige, überwiegend einheitliche Gestaltung der großen Gärten aus. Ein herausragendes Merkmal der Gärten sind z.B. die Buchenheckeneinfriedigungen. Die Straßenführung und die Gestaltung der Straßenprofile und -plätze sind ein wichtiges Indiz der Siedlungsplanung der 20er Jahre (z.B.: Heinrich-von-Ohlendorff-Straße, Lottbeker Platz, Wensenbalken, Ohlendorffs Tannen).

Im Rahmen der Regelungen des damaligen Reichsheimstättengesetzes wurde u.a. das dauernde Familieneigentum an Haus und Garten geschützt. Die ursprüngliche Planung sah eine Bebauung des Gebiets mit ca. 220 Häusern vor. Bis zum Jahre 1930 wurden 109 Wohnhäuser mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen von 65 m² und 92 m² erstellt, die alle unterkellert waren. Zentraler Bereich des nördlichen Teils der Siedlung ist der Lottbeker Platz. Im Mittelpunkt des südlichen Teils waren eine Schule und ein Versammlungshaus vorgesehen, die aber nicht gebaut wurden.

Das Gebiet wird ringförmig mit straßenbegleitender zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise erschlossen. Neben Einzel- und Reihenhäusern dominiert dabei das Doppelhaus. Ein besonderes Merkmal der Siedlung ist ihre Parzellierung mit schmalen, tiefen, mindestens 1.000 m² großen Grundstücken, die den Bewohnern genügend große Gärten zur Selbstversorgung sowie zur Erholung der Familie mit Spielmöglichkeiten für die Kinder bieten.

Die Siedlung bietet ein geschlossenes Ortsbild, obwohl einzelne Gebäude im Laufe der Zeit baulich verändert worden sind. Aber insbesondere die im ausgewiesenen Erhaltungsbereich befindlichen Gebäude zeichnen sich durch die Verwendung einheitlicher Materialien sowie durch gleichmäßige und symmetrische Bauformen aus. Um weitere Veränderungen an den Gebäuden durch siedlungsfremde Materialien und Formsprachen durch Genehmigungsvorbehalt weitestgehend verhindern zu können, ist ein Erhaltungsbereich für die bisher von Veränderungen verschont gebliebenen Teilräume der Siedlung erforderlich.

4.6 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

Um die noch vorhandenen erhaltenswerten Gebäude sowie den Gesamtcharakter des Gebiets, der wesentlich durch die Freiflächengestaltung der Gärten und Grünanlagen sowie durch die Straßenraumgestaltung geprägt wird, zu schützen, wurden weitere textliche Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Die planerische Zielsetzung, das siedlungstypische städtebauliche Erscheinungsbild der Siedlung Wensenbalken in seiner Gestalt zu erhalten, erfordert entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper und der Freiflächen. Die Gestaltungsfestsetzungen im gesamten Plangebiet sind notwendig, damit auch bei Neubauten eine Maßstäblichkeit erreicht wird, die eine verträgliche Einbindung der Neubauten in die Siedlung ermöglicht. Außerdem sollen mit den Festsetzungen die siedlungstypischen Besonderheiten der Gesamtanlage in Anlehnung an das ursprüngliche Gestaltungskonzept gesichert und zum Teil verlorengegangene Zusammenhänge des Erscheinungsbilds im Zuge künftiger Maßnahmen wiederhergestellt werden. Folgendes wird deshalb festgesetzt:

- Bei Wohngebäuden ist für die Außenwände (einschließlich Mauervorsprünge) rotes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Tür- und Fenstereinfassungen, Fenster, Fensterläden und Balkongitter sind in ihrer Form, Gliederung und Farbe der siedlungstypischen Formensprache und Farbgebung anzupassen (vgl. § 3 Nummer 1). Die homogene Wirkung der Siedlung ist auf den Einsatz sparsamer architektonischer Mittel und die Beschränkung auf wenige Materialien zurückzuführen. Zur Bewahrung dieses Erscheinungsbilds der Siedlung ist diese Festsetzung notwendig. Mit ihr soll erreicht werden, daß die Gestaltung der neuen Gebäude an die siedlungstypische Bauweise angepaßt wird. Die Proportionen der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bilden sich aus quadratischen Grundrißen für die Einzelhäuser, die sich bei Doppel- und Reihenhäusern zu einem rechteckigen Gebäudekörper unter einem markant überstehenden 45 Grad geneigtem Walmdach ergänzen. Die weißen Fenster selbst sind durch Sprossen in Quadrate gegliedert und mit dunkelgrünen Fensterläden ergänzt. Bei Tür- und Fenstereinfassungen sind die Fensterläden aus Holz und die Türeinfassungen aus Klinker oder Naturstein. Die Balkongitter sind aus schlichten senkrecht gegliederten Holzgittern. Die Farbgebung der Gebäude unterstreicht diese Proportionen mit rotem Klinker und roten Dachpfannen. Um diese Proportionen nicht durch unmaßstäbliche Erweiterungsbauten sowie Dachausbauten, Ganzscheiben- und Dachflächenfenster zu zerstören, sind besondere Anforderungen an die charakteristischen Gebäudeformen und Farbgebungen der Gebäude zu stellen.
- Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 50 Grad zulässig. Dachgauben sind dem Farbton der verwendeten Dachdeckung anzupassen (vgl. § 3 Nummer 2 Sätze 1 und 2). Geneigte Dächer sind ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Häuser. Zum ortstypischen Erscheinungsbild zählen Dachgauben, die sich in ihren Proportionen und der Farbgestaltung harmonisch der Dachlandschaft unterordnen, dementsprechend sind sie dem Farbton der verwendeten Dachdeckung anzupas-

sen. Die Gauben gliedern die Dachflächen mit einem Format, das sich an den Fenstern der Fassaden orientiert.

- Die Drenpelhöhe von Gebäuden wird beidseitig auf je 50 cm begrenzt (vgl. § 3 Nummer 3), damit die Baustruktur der Siedlung nicht durch unmaßstäbliche Neubauten verändert und die im Plangebiet vorherrschende symmetrische Fassadengestaltung eingehalten wird. Als Drenpelhöhe gilt das Maß zwischen Oberkante Rohdecke und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion.
- Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 50 cm über der natürlichen Geländehöhe liegen (vgl. § 3 Nummer 4). Damit wird erreicht, daß Neubauten nicht durch herausragende Kellergeschosse in ihrer Höhe optisch dominieren. Außerdem soll mit dieser Festsetzung in Verbindung mit der Begrenzung der Drenpelhöhe erreicht werden, daß ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Giebel- oder Dachfläche und dem aufgehenden Mauerwerk erzielt wird und sich die Gebäudeproportionen harmonisch in den Bestand einfügen.
- Staffelgeschosse sind unzulässig (vgl. § 3 Nummer 5), um in Verbindung mit der Festsetzung der Geschoßzahl die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern und siedlungsuntypische Gebäudeformen zu verhindern.

In dem Erhaltungsbereich sind die stadtbaugeschichtlichen, siedlungstypischen Merkmale bis heute zum Teil unversehrt vorhanden und deutlich ablesbar. Um diese städtebaulichen Strukturen zu erhalten, wird für den Erhaltungsbereich folgendes festgesetzt:

- Die Dächer der Straßenrandbebauung in dem Erhaltungsbereich sind als Walmdächer auszuführen. Die Hauptfirstrichtung ist parallel zum jeweiligen Straßenverlauf anzuordnen (vgl. § 3 Nummer 2 Sätze 3 und 4). Das Siedlungsbild wird wesentlich durch die Walmdächer und straßenparallele Firstausrichtung in dem Erhaltungsbereich geprägt. Um diese Strukturen zu erhalten, werden für Neubauten Dachform und Hauptfirstrichtung festgesetzt.
- Im Erhaltungsbereich sind in den Vorgärten Anbauten, Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4), um das Erscheinungsbild des Straßenraums und der Siedlung mit ihren weitgehend erhaltenen Vorgärten nicht zu verfremden.

4.7 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die vorhandenen Straßenprofile sind ein wichtiges siedlungsprägendes Element, das in Verbindung mit den öffentlichen Grünflächen und Plätzen entscheidend den Charakter des stadtbaugeschichtlich bemerkenswerten Gebiets mitbestimmt. Sie sollen in ihren Breiten und der Gestaltung bestehen bleiben und werden entsprechend festgesetzt. Le-

diglich an der Straße Steinreye ist ein 6 m breiter öffentlicher Wohnweg zur Erschließung der geplanten Reihenhausbebauung auf dem Flurstück 5362 neu herzustellen. Die Straßenverkehrsfläche der Steinreye wird im Bereich des Flurstücks 5362 südlich der Parkanlage und im Bereich des Flurstücks 6442 nördlich der Parkanlage für öffentliche Parkplätze auf 14 m und im Bereich der geplanten Parkanlage auf 12 m verbreitert, um dem Bring- und Holverkehr des Kindertagesheims ausreichend Kurzparkplätze im öffentlichen Grund anbieten zu können. Die beiden nördlichen Reihenhauszeilen östlich und westlich der Straße Steinreye sollen über private Wohnwege erschlossen werden.

Die vorhandene Durchfahrt im Bereich der Reihenshausenanlage Wensenbalken Nummer 34 bis 48 auf dem Flurstück 1700 (Wensenbalken 40 a) zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche und der Bebauung auf dem Flurstück 4328 (Volksdorfer Grenzweg 88 a bis f) ist zu erhalten. Im Fall von baulichen Veränderungen ist für die Durchfahrt eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m vorzusehen.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile ist eine sog. Pfeifenstielererschließung vorgesehen. Es sollen möglichst gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden, um die Versiegelung von Flächen auf ein Minimum zu reduzieren, die Anzahl der Gehwegüberfahrten zu begrenzen sowie die siedlungstypischen Vorgärten möglichst weitgehend zu schützen. Die überwiegende Anzahl der rückwärtigen Grundstücke ist in dieser Form direkt zugänglich. Wo dies nicht möglich ist, müssen sich die bauwilligen Grundeigentümer mit den anderen Grundeigentümern privatrechtlich einigen. Z.B. besteht nördlich des Brunsdorfer Wegs durch die Reihenhausbebauung lediglich für zwei rückwärtige Grundstücke (Flurstücke 1433, 1434) nicht die Möglichkeit einer direkten Erschließung über die vorderen Grundstücke. Sie können jedoch über die beiden jeweils angrenzenden Grundstücke der Endreihenhäuser durch Zusammenlegung der Zufahrten erschlossen werden. Gemeinsame Grundstückszufahrten sind auch bei zeitversetzter Bebauung einzelner Grundstücke, z.B. durch Sicherung mittels Eintragung von Baulasten, realisierbar. Eine zwingende Festsetzung gemeinsamer Zufahrten würde allerdings den Verfügungsspielraum bei Verhandlungen der Grundeigentümer einschränken.

In dem Erhaltungsbereich sind in den Vorgärten Garagen und Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Die notwendigen Stellplätze für Kraftfahrzeuge sollen in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück so untergebracht werden, daß die Wohnqualität nicht unzumutbar beeinträchtigt wird und sie nicht störend auf das siedlungstypische Straßenbild wirken. Dies gilt im besonderen Maße für die Vorgärten in dem Erhaltungsbereich. Die Stellplätze der vorhandenen Bebauung befinden sich überwiegend in den seitlichen oder rückwärtigen Grundstücksbereichen und nicht in den Vorgärten. Dementsprechend sind auch künftig die Stellplätze - sofern dies möglich ist - dort anzuordnen. Wo eine seitliche Anlage nicht möglich ist, können sie zum Schutz des erhaltungswürdigen Siedlungsbilds auch zwischen der vorhandenen und der neuen Bebauung im rückwärtigen Bereich untergebracht werden.

In Bereichen, in denen rückwärtige Bauflächen ausgewiesen wurden, könnte die Anlage von Standplätzen für Müll- und Abfallbehälter in den Vorgärten das charakteristische Siedlungsbild erheblich beeinträchtigen. Diese Anlagen sollen deshalb im seitlichen Grenzbereich der vorhandenen Gebäude oder auf dem rückwärtigen Grundstück in die Nebenanlagen der Neubauten integriert werden.

Auf dem Flurstück 5362, östlich der Straße Steinreye, sind Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze und Abfallbehälter und auf dem Flurstück 6441, westlich der Straße Steinreye, Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze festgesetzt, um die nötigen Freiflächen für die Reihenhäuser zu sichern. Die Gemeinschaftsanlagen sind den betreffenden Wohnbauflächen zugeordnet.

4.8 Baumschutz und sonstige Schutz- und Begrünungsmaßnahmen

Ein besonderes Merkmal der Siedlung ist ihr grünes Erscheinungsbild. Die vielfältigen ortstypischen Grünelemente wie Großbäume, Hecken und sonstige Gehölze sollen in ihren ökologischen Funktionen erhalten bleiben. Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume und Hecken gilt die 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).

Als Einfriedigungen sind nur Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig (vgl. § 2 Nummer 3), weil einheimische Laubgehölze Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt bieten. Außerdem wird dadurch der grüne Charakter der Siedlung und das Landschaftsbild erhalten. Bereits bestehende bauliche Einfriedigungen haben Bestandschutz.

Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen. Garagenwände und Pergolen auf Stellplatzanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung hat zum Ziel, den grünen Charakter der Siedlung weitgehend zu bewahren.

Auf Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen (§ 2 Nummer 6 Sätze 1 und 2). Diese Maßnahmen sind aus stadtgestalterischen, kleinklimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die extreme Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Die Anlage einer mindestens 12 m² großen Vegetationsfläche ist erforderlich, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 6 Satz 3). Die Mindest-

pflanzgröße wird festgesetzt, um ohne lange Entwicklungszeit landschaftsvisuell wirksame Strukturen mit Lebensraumfunktionen herzustellen.

Die Oberflächenentwässerung ist durch die vorhandenen Regensiele und die vorhandenen Gewässer II. Ordnung in den Straßen gesichert. Für das gesamte Plangebiet gilt jedoch das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen, um die Grundwasserverhältnisse so wenig wie möglich zu verändern. Hierfür sollen geeignete Flächen auf den z.T. großen Grundstücken angelegt werden und durch wasserspeichernde Einrichtungen gespeist werden. Mit solchen Maßnahmen kann der Grundwasserhaushalt verbessert werden. Hierüber muß im Baugenehmigungsverfahren gesondert entschieden werden. Außerdem wird der Einbau von Brauchwasser-Nutzungsanlagen im Sanitär- und Gartenbereich empfohlen.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Durch diese Maßnahme soll ein größtmöglicher Anteil an Versickerungsfläche erhalten bleiben. Außerdem wird der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch geringe Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 16. September 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 479); innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

4.9 Rechtsgrundlagen von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5 und 6 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 3 und 7 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Bebauung in vornehmlich rückwärtigen Grundstücksbereichen werden Gartenflächen sowie eine gehölzbestandene Freifläche gegenüber der Tennisanlage überbaut. Die geplanten Veränderungen führen zu Bodenversiegelungen und zur Beseitigung von Gehölzbestand

und beeinträchtigen den Naturhaushalt, der jedoch in den Gartenbereichen stark anthropogen überprägt ist. Diese Beeinträchtigungen können durch die nachfolgenden Festsetzungen gemindert werden:

- Der Verlust von Lebensraum für die Pflanzen- und Tierwelt wird durch die Anpflanzung von Bäumen in Stellplatzbereichen gemindert. Weiterhin werden Garagen, Pergolen und Schutzdächer von Stellplätzen begrünt.
- Die Grünfläche am Lottbeker Platz wird bestandsgemäß als Parkanlage festgesetzt und somit gesichert. Ebenfalls als Parkanlage wird eine geplante Grünfläche im Bereich der vorhandenen Tennisanlage festgesetzt.
- Unvermeidbar sind Beeinträchtigungen des Bodens. Im Bereich der Bebauung wird die Filter-, Puffer- und Lebensraumfunktion zerstört. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festsetzung wasser- und luftdurchlässiger Befestigung von Geh-, Fahrwegen und Stellplätzen sowie durch die beabsichtigte Zusammenlegung von Grundstückszufahrten.

Die beschriebenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch eine Nachverdichtung vorhandener Wohngebiete sind als hinnehmbar zu beurteilen, da diese Bereiche durch menschliche Nutzung schon beeinträchtigt sind und ihre Inanspruchnahme der Schaffung von Wohnraum auf großräumigen Freiflächen vorzuziehen ist. Eine gesetzliche Verpflichtung zum Ausgleich der Eingriffe besteht nicht, da diese schon nach dem bisher gültigen Baustufenplan Volksdorf bzw. Bebauungsplan Volksdorf 19 zulässig waren (vgl. § 1a Absatz 3 Satz 4 Baugesetzbuch).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Bebauungsplan Volksdorf 19 und der Baustufenplan Volksdorf aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 293.400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 31.700 m² (davon neu etwa 500 m²), für Parkanlagen etwa 12.700 m² (davon neu etwa 480 m²) und für ein Kindertagesheim etwa 3700 m² benötigt.

Neben den Kosten für die Herrichtung der Straßenverkehrsflächen und der Parkanlage östlich der Straße Steinreye entstehen im Fall der Realteilung des Flurstücks 5362 Kosten für Sielbauarbeiten. Außerdem könnten bei der Planverwirklichung Kosten durch die Verlagerung des Tennisvereins Wensenbalken entstehen, da der Gebrauchsüberlassungsvertrag bei einer außerordentlichen Kündigung bei öffentlichem Interesse Entschädigungszahlungen durch die Freie und Hansestadt Hamburg vorsieht.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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