

## B e g r ü n d u n g

Freie und Hansestadt Hamburg  
Baubehörde  
Landesplanungsamt  
Stadthausbrücke 8, 2. Hamburg 36  
Ruf

### I

Archiv

Der Bebauungsplan Volksdorf 17 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 1349) öffentlich ausgelegen.

### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus. Die Eulenkrogstraße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

### III

Das Plangebiet ist größtenteils mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut, die an den Straßen Im Alten Dorfe, Claus-Ferck-Straße und Wiesenhöfen im Erdgeschoß überwiegend durch Einzelhandelsgeschäfte genutzt werden. An der Straße Im Alten Dorfe sind das Ortsamtsgebäude Walddörfer, das Postamt und eine Tankstelle vorhanden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung die Kapazität des Ortszentrums Volksdorf zu vergrößern und die Funktionsfähigkeit zu verbessern. Die festgestellten Bebauungspläne Volksdorf 5 vom 24. September 1965, Volksdorf 6 und 7 vom 14. Januar 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1965 Seite 165, 1966 Seite 27) sollen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Volksdorf 17 geändert werden.

Der Teilbereich der Straße Im Alten Dorfe von der Einmündung der Claus-Ferck-Straße bis zur geplanten Aufschließungsstraße

soll als ein durch Platzfolgen gegliederter Fußgängereinkaufsbereich in funktionellem Zusammenhang mit den anschließenden Geschäftszonen ausgebildet werden. Durch eine differenzierte räumliche Nutzung und Gestaltung unter Einbeziehung des vorhandenen wertvollen Baumbestandes mit Blickbeziehung zum Ohlen-dorffs-Park fügt sich die Neubebauung in die gewachsene Struktur des Ortsbildes ein.

Die Bestimmung gemäß § 7 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) wurde angewandt, um im Bereich der Einkaufsstraße im Erdgeschoß des Kerngebiets die für die Belebung der Fußgängerzone erforderlichen Zentrumsaktivitäten festzusetzen. In den darüber liegenden Geschossen können Büros, Arztpraxen und Verwaltungseinrichtungen untergebracht werden. Soweit im Kerngebiet für eine gewerbliche Nutzung in den Obergeschossen kein Bedarf vorhanden ist, können im Hinblick auf die günstige Verkehrslage und zur Belebung des Zentrumsbereichs oberhalb des ersten Geschosses ausnahmsweise Wohnungen zugelassen werden, wenn die notwendigen Freiflächen vorhanden sind bzw. die Dachflächen innerhalb der Freiflächen gartenartig gestaltet werden und die erforderlichen Kinderspielplätze angelegt werden.

Im Erdgeschoß des Gewerbegebiets sind überwiegend Betriebe vorgesehen, die den Bedürfnissen der örtlichen Bevölkerung dienen; in den Obergeschossen sind Parkplätze vorgesehen, die den noch zu erfüllenden Stellplatzbedarf für die bebauten Teile des Ortskerns sicherstellen sollen. Um eine Lärmbelästigung für die Wohnungen auszuschließen, sollen die zum Wohngebiet orientierten Außenwände der Gebäude im Geschäftsgebiet als geschlossene Scheiben ausgebildet werden.

Das Gehrecht wurde festgesetzt, um von der Fußgängereinkaufsstraße eine Verbindung zur zentralen Parkanlage herzustellen.

Die Beschränkung von Werbeanlagen wurde festgesetzt, um den gegliederten örtlichen Maßstab und den typischen Charakter des Ortskerns zu erhalten.

*und den Neben- der Polarisierung -  
sche*

Die Fläche für Gemeinbedarf (Verwaltung) ist für die notwendige Erweiterung des Ortsamtsgebäudes vorgesehen. Der Ohlendorffs-Park mit dem vorhandenen wertvollen Baumbestand ist als Parkanlage mit Anschluß an die Straße Im Alten Dorfe ausgewiesen, um eine Fußwegverbindung von den südlich gelegenen Wohngebieten zum U-Bahnhof Volksdorf herzustellen.

Die Eulenkrogstraße ist als überörtliche Verbindungsstraße zwischen der Bundesstraße 75 und der Farmsener Landstraße die südliche Umgehungsstraße des Ortskerns Volksdorf und soll vier-spurig mit Rad- und Gehwegen ausgebaut werden. Die Straße Uppenhof soll nach Süden bis zur Eulenkrogstraße verlängert werden und zur Aufschließung des Ortskerns eine Breite von 21,0 m erhalten. Dadurch wird es u.a. möglich, die Bahnunterführung der Farmsener Landstraße für den Fahrverkehr zu sperren und auf dem westlichen Bahnhofsvorplatz eine mehrspurige Autobus-Haltestelle zu bauen. Die Straße Uppenhof soll in ihrer gesamten Länge Parkplätze für den ruhenden Verkehr erhalten. Von der geplanten Verlängerung der Straße Uppenhof soll bis zum südlichen Teil der Straße Im Alten Dorfe eine Verbindungsstraße geführt werden, die zur Erschließung der südlich und nördlich angrenzenden Neubebauung dient und Voraussetzung für die Ausbildung eines Teilbereichs der Straße Im Alten Dorfe als Fußgänger-einkaufsstraße ist. Die Straße Wiesenhöfen und Teilbereiche der Straße Im Alten Dorfe sollen unter weitgehender Berücksichtigung des Baumbestandes für die Erschließung des Ortskerns mit Haltespuren ausgebaut werden.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 111 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 200 qm (davon neu etwa 14 500 qm), für die Verwaltung etwa 7 100 qm (davon neu etwa 400 qm) und für eine Parkanlage etwa 13 200 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Verwaltung - erforderlichen Flächen noch

teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beim Straßenausbau müssen ein Garagengebäude, ein eingeschossiges Wohnhaus und ein älteres Gebäude mit zwei Landarbeiterwohnungen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.