

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Volksdorf 27

Archiv

1. Verfahrensablauf

21. Juni 1983

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 4/79 vom 11. Juli 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1225) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 23. Oktober 1979 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 19. Juli 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 1335) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

Die Flächen der Walddörferbahn sind als Schnellbahnlinie gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die noch freien Flächen nördlich der Walddörferbahn in Anlehnung an die in der näheren Umgebung vorhandene Bebauung und entsprechend der Lage zur U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp einer Einfamilienhausbebauung zuzuführen. In diesem Zusammenhang sollen die Flächen städtebaulich neu geordnet, Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt und die erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen gesichert werden.

...

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist entlang der Straßen Moorbekweg und Wulfsdorfer Weg mit eingeschossigen Einzel- und sog. Kettenhäusern bebaut. Auf dem Flurstück 2369 (östlich Moorbekweg) befindet sich im Erdgeschoß des dort vorhandenen Einfamilienhauses ein Laden. Auf dem Flurstück 307 westlich der Kettenhausgruppe am Wulfsdorfer Weg befindet sich ein privater Kinderspielplatz.

Zwischen Moorbekweg und Wulfsdorfer Weg/Weg Nr. 320 liegt das bisher landwirtschaftlich genutzte Flurstück 309, die "Sportzenkoppel". Unmittelbar nördlich der Walddörferbahn erstreckt sich das mit einer Netzstation der HEW bebaute städtische Flurstück 1499. Das städtische Flurstück 315, nördlich des Wulfsdorfer Wegs, dient als Wanderwegverbindung entlang der Moorbek, die im Nordwesten in die freie Landschaft führt und im Südosten über die städtischen Flurstücke 627 und 907 an den Weg Nr. 320 anschließt. Auf dem westlichen Teil des Flurstücks 315 befindet sich ein Erlenbruchwäldchen. Das im östlichen Plangebiet liegende Flurstück 627 wird von Jugendlichen des Deutschen Pfadfinderbundes als Spielfläche genutzt.

Ein besonderes Landschaftsmerkmal sind die Knicks innerhalb und am Rand des Plangebiets, die zum großen Teil mit alten erhaltenswerten Bäumen bestanden sind. Das Plangebiet wird im Nordosten durch den Flußlauf der Moorbek begrenzt, die zugleich Grenzgewässer zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein ist.

5. Planinhalt

Die Ausweisung von reinem Wohngebiet und ein- und zweigeschossiger Bebauung erfolgt in der Absicht, die städtebauliche Struktur der angrenzenden Wohngebiete durch Bauweise und Geschößzahl aufzunehmen. Gleichzeitig wird durch eine maßvolle Verdichtung der Nähe des Plangebiets zur U-Bahn-

Haltestelle Buchenkamp Rechnung getragen. Durch Aufteilung der Bauflächen soll eine Vielzahl unterschiedlicher Eigenheimformen ermöglicht werden. Im gesamten Plangebiet wird die Anzahl der pro Hauseinheit zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt, um den in der umgebenden Bebauung bestehenden Einfamilienhauscharakter auch für das Plangebiet auf Dauer zu sichern.

Eine Gliederung des Gebietes wird durch die s-förmigen Verschwenkungen der Erschließungsstraße und durch Anordnung jeweils gleicher oder ähnlicher Gebäudeformen zu ablesbaren Gebäudegruppen erreicht. Die unterschiedlichen Arten der Erschließung der Gebäudegruppen sowie die Pflanzung von Baumreihen oder Einzelbäumen im Straßenraum sollen die angestrebte Gliederung des Gebietes betonen. Die Einfamilienhausbebauung soll zur U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp hin verdichtet werden. Deshalb ist für die Flächen nahe der Haltestelle eine maximal zweigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt worden, während für den östlichen Teil des Plangebiets eingeschossige offene Bauweise bestimmt wurde.

In den Übergangsbereichen zwischen vorhandener aufgelockerter Bebauung und geplanter verdichteter Bebauung wurden zur besseren Anpassung eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser vorgesehen. Diese Bebauung wurde auch parallel zum Moorbekweg ausgewiesen. Damit soll die Reihe der bestehenden eingeschossigen Einfamilienhäuser entlang des Moorbekweges nach Süden fortgesetzt und zugleich die Einheitlichkeit des Straßenbildes erhalten werden.

Den dominierenden Teil des Neubaugebiets bilden zwei eingeschossige, durch befahrbare Wohnwege erschlossene Wohngruppen, die Strukturelemente der bestehenden Kettenhausgruppe am Wulfsdorfer Weg aufnehmen. Um für beide Gruppen eine Bebauung in diesem Sinne zu sichern, werden Gartenhofhäuser vorgeschrieben, für die nach § 17

Absatz 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) die Geschoßflächenzahl und die Grundflächenzahl jeweils mit 0,6 festgesetzt sind.

In Anlehnung an die bestehende aufgelockerte Einzelhausbebauung wird das nördlich vom Wulfsdorfer Weg liegende Flurstück 315 weitgehend als Wohnbaufläche ausgewiesen, so daß hier vier neue Einfamilienhausgrundstücke geschaffen werden können. Den Belangen des Landschaftsschutzes wird dadurch Rechnung getragen, daß die überbaubare Fläche auf dem vorderen Grundstücksteil konzentriert wurde und somit die Gehölzkulisse auf den nicht überbaubaren Flächen erhalten bleibt. Im übrigen sind - um eine aufgelockerte Bebauung im Übergangsbereich zur Moorbek und in die freie schleswig-holsteinische Landschaft zu erreichen - in diesem Bereich und für angrenzende Flächen nur Einzelhäuser zulässig.

Für die sehr tiefen bereits bebauten Grundstücke östlich Moorbekweg und südlich Wulfsdorfer Weg werden im Interesse einer maßvollen Verdichtung zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen eröffnet. Die Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile soll über private Pfeifenstiele erfolgen. Von der Ausnahmemöglichkeit des § 3 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung soll für den auf dem Flurstück 2369 befindlichen Laden Gebrauch gemacht werden, so daß er in seiner Nutzung und betriebsnotwendigen Entwicklung nicht behindert wird. Die vorhandenen sog. Kettenhäuser südlich des Wulfsdorfer-Wegs werden als eingeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Durch die Festsetzung von Flachdächern soll die hier vorgegebene Höhenentwicklung der Gebäude auch weiterhin planerisch gesichert bleiben.

Für das Neubaugebiet wird generell der Anschluß an Sammelheizwerke vorgeschrieben (vgl. § 2 Nummer 1), sofern nicht sog. "umweltfreundliche" Einzelheizanlagen errich-

tet werden. Diese Vorschrift ist notwendig, um zusätzliche Luftbelastungen durch weitere Einzelheizungen infolge der verdichteten Bauweise zu verhindern.

Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, ob und in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen für die neue Wohnbebauung nördlich der Walddörferbahn erforderlich werden könnten. Es ergab sich, daß der maßgebende Immissionsgrenzwert des hier zugrunde gelegten (bisher nicht in Kraft getretenen) Entwurfes des Verkehrslärmschutzgesetzes in der Fassung des Bundestagsbeschlusses vom 6. März 1980 nicht erreicht wird. Die Festsetzung von Lärmschutzmaßnahmen für das im übrigen auch vom Bahngelände abgerückte reine Wohngebiet ist somit entbehrlich - zumal dieser Streckenabschnitt gegenwärtig nur in größeren Zeitabständen befahren wird. Die Anordnung neuer Wohnbauflächen im Nahbereich der Walddörferbahn ist somit städtebaulich vertretbar. Bei der Gebäudeplanung wird beachtet, daß eine Orientierung der Hauptwohnseite zu der von der Bahnlinie abgewandten Seite erfolgen wird. Diese und mögliche im Zusammenhang mit der Detailplanung zu stellenden Anforderungen werden auf der Grundlage des Baugenehmigungsverfahrens erhoben. Für die Festlegung von Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049) maßgebend.

Im westlichen Planbereich ist bei den zweigeschossigen Bauzeilen mit der Dachneigungsbeschränkung von weniger als 30 Grad ein Ausschluß von Staffelgeschossen festgesetzt worden, sofern die zweigeschossige Bebaubarkeit ausgenutzt wird (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Wenn eine eingeschossige Bebauung gewählt wird, gilt die Dachneigungsbeschränkung nicht (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Mit diesen Regelungen soll Rücksicht auf die angrenzende eingeschossige Bebauung genommen und zugleich für die relativ kleinen Grundstücke eine Beeinträchtigung durch

Verschattungen vermieden werden. Für die unmittelbar nördlich des Grünzuges entlang der Bahn angrenzenden Wohngrundstücke sind in einem etwa 7 m tiefen Bereich Nebenanlagen ausgeschlossen worden, damit eine optische Aufweitung des Grünzuges unter Einbeziehung privater Flächen erreicht werden kann.

Die privaten Kraftfahrzeuge sind im wesentlichen in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Grundstück unterzubringen. In den Bereichen geschlossener Bebauung sollen nach Möglichkeit Garagen in die Baukörper einbezogen (z.B. je nach Höhenlage des Hauses in das Keller- oder Erdgeschoß) oder Stellplätze vor dem Haus angelegt werden. Auch bei den Doppelhäusern im mittleren Teil des Plangebiets südlich der Erschließungsstraße soll so verfahren werden, damit die Grundstücke von Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge freigehalten werden. Die näheren Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt. Soweit die erforderlichen Stellplätze nicht vollständig auf den einzelnen Baugrundstücken geschaffen werden können, werden Gemeinschaftsanlagen für Stellplätze den einzelnen Gebäudegruppen zugeordnet. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze und Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, sofern Wohnruhe und Gartengestaltung nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 3).

Für die an Wohnwegen liegenden Grundstücke müssen Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße im Einmündungsbereich in die Erschließungsstraße geschaffen werden, weil für die Fahrzeuge der Stadtreinigung diese Wege aus Gründen der Betriebs- und Verkehrssicherheit nicht anfahrbar sind. Im Bebauungsplan sind daher Gemeinschaftsanlagen mit einer Zuordnung der Grundstücke festgesetzt worden. Östlich des Einmündungsbereiches der neuen Erschließungsstraße erhält der Wulfsdorfer Weg eine für die Stadtreinigung ausreichende Kehrmöglichkeit. Somit ist gewährleistet, daß die dort belegenen Grundstücke von der Müllabfuhr angefahren werden.

...

Der Weg Nr. 320 soll weiterhin als landwirtschaftlicher Weg erhalten bleiben und nicht ausgebaut werden. Daher sind Gehwegüberfahrten am Weg Nr. 320 nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über den Wulfsdorfer Weg bzw. die neue Erschließungsstraße.

Das Flurstück 309 wird durch eine im Westen an den Moorbekweg und im Osten an den Wulfsdorfer Weg anbindende Straße erschlossen. Für die Erschließungsstraße wird eine Ausbaubreite von 9,5 m festgesetzt, die sich in Bereichen mit Parkstreifen auf 11,5 m erweitert. Der Querschnitt beinhaltet eine Fahrbahn von 5,5 m Breite und beidseitige Gehwege von jeweils 2,0 m Breite. Die in der Erschließungsstraße und in den Wendeflächen der davon abzweigenden befahrbaren Wohnwege vermerkten Höhenangaben sind sieltechnisch bedingte Mindeststraßenhöhen, die bei der endgültigen Straßenhöhenfestsetzung nicht unterschritten werden dürfen. Die dreieckigen Aufweitungen der Straßenverkehrsfläche dienen dem Anpflanzen von Bäumen. Durch die Anordnung dieser Pflanzstellen konnte auf eine durchgehende Verbreiterung der Straße verzichtet werden.

Bedingt durch den Ausbau des Moorbekwegs kann die Wallhecke unmittelbar nördlich der U-Bahn-Haltestelle Buchenkamp nicht erhalten bleiben. In diesem Bereich soll ein Ersatz für die zu beseitigende Wallhecke mit einem 3,0 m breiten Anpflanzungsgebot auf Teilen des Flurstücks 309 geschaffen werden. Im übrigen sollen die Bäume und Knicks im Moorbekweg und Wulfsdorfer Weg beim Ausbau dieser Straßen erhalten bleiben. Der Geh- und Radweg im Moorbekweg wird östlich des Knicks geführt.

Der Grünzug entlang der Walddörferbahn nimmt die Fußwegverbindungen aus dem neuen Wohngebiet auf, führt in westliche Richtung an die Haltestelle Buchenkamp und schließt an den vorhandenen Weg in der Kleingartenanlage westlich des Plangebiets an. In östlicher Richtung führt der Grün-

zug an einem Bolzplatz vorbei und setzt sich über die Flurstücke 907, 627 und 315 entlang der Moorbek nach Nordwesten fort. Eine in diesem Bereich als "unverbindliche Vormerkung gekennzeichnete Oberflächenentwässerung" für den Ausbau der Moorbek ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans aufgegeben worden; ein Gewässerausbau ist nicht mehr beabsichtigt. Diese in Anwendung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes vorgenommene Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der Bolzplatz westlich von Weg Nr. 320 soll als Spielfläche für größere Kinder aus dem Neubaugebiet und den benachbarten vorhandenen Wohngebieten dienen. Als Lärm- und Sichtschutz ist zur angrenzend geplanten Wohnbebauung ein 2,5 m hoher Schutzwall vorgesehen.

Aus topographischen Gründen muß das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser nach Osten in die Moorbek geleitet werden. Das Oberflächenwasser soll vor der Einleitung einem auf dem Flurstück 627 geplanten Rückhaltebecken zugeführt werden.

Zur ordnungsgemäßen Ableitung des Schmutzwassers ist im Norden des Plangebiets auf dem Flurstück 315 ein Pumpwerk erforderlich. Die dafür benötigte Fläche sowie die erforderliche Zufahrt vom Wulfsdorfer Weg sind als Entsorgungsfläche ausgewiesen.

Das östliche Plangebiet wird von einer 380 kV-Freileitung der HEW überquert. Innerhalb der mit (S) gekennzeichneten Sicherheitszone darf die Höhe baulicher Anlagen 53,2 m über Normalnull (ca. 10 m über Gelände) nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 4). Da sich Freileitungen infolge des Stromwärmeeinflusses verändern, ist die Festlegung der Höhe baulicher Anlagen in Abhängigkeit des maximalen Durchhanges des Leiterseiles erforderlich.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Knicks unterstehen

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). Im übrigen gilt für einen Teil des Plangebietes 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 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere die Festsetzungen des Baustufenplans Volksdorf vom 20. September 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 797), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 129.600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 16.400 m² (davon neu etwa 6.000 m²), für Parkanlagen einschließlich eines etwa 1.800 m² großen Rückhaltebeckens etwa 16.000 m² (davon neu etwa 16.000 m²), für einen neuen Bolzplatz etwa 2.420 m² und für ein Pumpwerk etwa 85 m² benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen sind unbebaut und befinden sich überwiegend in privatem Besitz; sie müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßen- und Sielbau, die Errichtung eines Schmutzwasserpumpwerkes, die Herrichtung der Parkanlage einschließlich des Rückhaltebeckens sowie Anlage des Bolzplatzes.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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