

**Begründung
zum Bebauungsplan Volksdorf 41**

Vom 07.07.2004

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 7 / 01 vom 4. September 2001 (Amtl. Anz. S. 3370) mit der Ergänzung vom 15. Mai 2003 (Amtl. Anz. S. 2243) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. Januar 2002, 15. Mai 2003 und 16. Januar 2004 (Amtl. Anz. 2002 S. 244, 2003 S. 3819, 3889, 2004 S. 194) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet im Nordwesten um Teilflächen des Flurstücks 2034 der Gemarkung Volksdorf verkleinert.

2. Ziel und Bedeutung der Planung

2.1 Anlass

In den letzten Jahren sind auf der Grundlage des Baustufenplans Volksdorf in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen lassen und die schützenswerte Siedlungsstruktur in erheblicher Weise beeinträchtigen. Diese Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass die im Baustufenplan festgesetzte Zweiwohnungsklausel, wonach für sämtliche „W20“- und „M20“- Gebiete die Bebauung von Grundstücken mit mehr als zwei Wohnungen verboten ist, als unwirksam anzusehen ist. Denn eine derartige Festsetzung konnte nur für „Teile“ des Wohngebiets zum Schutze ihrer Eigenart getroffen werden (vgl. § 10 Absatz 4 W Satz 3 der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938), nicht hingegen - wie hier - für das gesamte Gebiet.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Zu den so genannten Walddörfern gehören Volksdorf, Bergstedt, Duvenstedt, Lemsahl-Mellingstedt und Wohldorf-Ohlstedt. Der Ortsteil Volksdorf mit seinen über 17.000 Einwohnern, einem Zentrum, dem Ortsamt, Schulen und diversen Freizeiteinrichtungen ist das größte der so genannten Walddörfer. Volksdorf hat sich trotz stetigen Bevölkerungswachstums in den letzten Jahren seinen vorstädtischen Siedlungscharakter bewahrt. Breite Alleen oder mit Knicks und Gräben gesäumte Straßen durchziehen den Stadtteil und erschließen überwiegend Villen- oder Einfamilienhausgebiete, deren Gärten und Vorgärten zumeist großzügig begrünt sind. An vielen Stellen

wirkt der Ortsteil wald- und parkartig, weil die Übergänge zu angrenzenden Waldflächen und Grünzügen fließend sind.

Das Plangebiet umfasst einen besonders schützenswerten Bereich um die Schemmannstraße, der die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans notwendig macht. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll diese gewachsene städtebauliche Struktur des Plangebiets geschützt werden. Diese Struktur wird zum einen geprägt durch das städtebaulich herausragende Gebäude der sog. Hammerschen Villa (Schemmannstraße 12 – Flurstück 5276), welches zentral im hinteren Bereich einer großen parkähnlichen Gartenanlage liegt, zum anderen durch die teils villenähnlichen, straßenparallelen Einfamilienhäuser. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung soll eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Gebäude festgesetzt werden. Gleichzeitig sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur geschaffen werden, um der Nachfrage nach gartenbezogenem Wohnraum in durchgrünten Wohnquartieren entsprechen zu können. Darüber hinaus begründet sich ein Interesse der Stadt Hamburg, eine Abwanderung von ansiedlungswilligen Bürgern in die Umlandgemeinden zu verhindern. Dieses wird durch Festsetzung einer Ein- bzw. Zweigeschossigkeit in offener Bauweise und einer reduzierten Grundflächenzahl ermöglicht. In geeigneten Bereichen, wo eine Prägung dies zulässt, soll eine maßvolle rückwärtige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

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) mit seiner 49. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend „Wohnbauflächen“ und im Bereich der Parkanlage „Grünflächen“ dar. Der Flächennutzungsplan stellt auch Grünflächen mit lokaler Bedeutung dar, die im Zusammenhang mit überörtlichen Grünflächen stehen.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 46. Änderung stellt für das Plangebiet im Landschaftsprogramm überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Grünqualität sichern, parkartig“ und für den Bereich der Parkanlage das Milieu „Parkanlage“ dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird das Plangebiet überwiegend als Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotop-elementen“ (11a) mit dem Zusatz „Biotopentwicklungsraum mit parkartigen Strukturen“ und für den Bereich der Parkanlage als Biotopentwicklungs-

raum „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks und Friedhöfen“ (8b) dargestellt.

Landschaftsschutzgebiet wird in beiden Plänen auf den nicht baulich genutzten Flächen dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Baustufenplan

Der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise und Außengebiet (Grün- und landwirtschaftliche Flächen) sowie Landschaftsschutzgebiet aus.

3.1.3.2 Landschaftsschutz

Für Teile des Bebauungsplan gilt die Landschaftsschutzverordnung für die Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 18. November 2003 (HmbGVBl. S. 535).

3.1.3.3 Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I - 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.1.3.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Landschaftsplanerisches Gutachten im Rahmen der Eingriffsregelung aus dem Jahr 2002.

Bodengutachten zur Beurteilung der Grundwasserströme aus dem Jahr 2002 mit einer Ergänzung im Januar 2004.

3.3 Bestand

Die Straßen im Pangebiet sind Alleen, die überwiegend mit großkronigen Bäumen bestanden sind. Die Gehwege sind wassergebunden, die Einfriedungen der Privatgärten zum großen Teil niedrig, so dass auch die Gebäude in den Straßenraum hineinwirken.

Besonders charakteristisch im Bereich der Straßen Schemmannstraße, Haselkamp und Diekkamp sind Landhäuser, die kurz nach 1900 sowie in den zwanziger und dreißiger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden sind.

Zum Teil handelt es sich dabei um Villen, die sich durch ihre Gestaltung besonders auszeichnen. Diese wurden punktuell ergänzt oder ersetzt durch größere Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbauten der sechziger bis neunziger Jahre. Hervorzuheben ist besonders das ehemalige Landhaus Ewald von 1904/05, die sog. Hammersche Villa in der Schemmannstraße 12 (Flurstück 5276), das mit seinem klaren kubischen, großvolumigen Baukörper und seiner Symmetrie eine schlichte klassische Formsprache aufweist.

Das Plangebiet wird weiter geprägt durch den südlichen Eingang zum Klöpperpark (außerhalb des Plangebiets). Die großzügige Parkfläche mit ihren Wasserflächen wird ergänzt durch die östlich angrenzende private Grünfläche des ehemaligen Landhauses Ewald. Im Norden des Plangebiets befindet sich am Saseler Weg 9 (Flurstück 2061) das aus den dreißiger Jahren stammende Wohngebäude des gemeinnützigen Miethehilfsvereins von 1861 e.V. Gewerbliche Nutzungen wie eine Praxis am Diekkamp und ein Einzelhandelsgeschäft im rückwärtigen Bereich der Schemmannstraße sind vorhanden.

Das Wohnquartier ist durch alten, in den Vorgärten freistehenden und in den rückwärtigen Gärten südlich der Schemmannstraße in geschlossene Gehölzpflanzungen eingebundenen Baumbestand geprägt. In den Straßen Haselkamp und Saseler Weg sind Wallhecken mit ausgeprägten Eichenüberhältern erhalten. Das parkartige Grundstück der Hammerschen Villa geht rückwärtig in einen alten Buchenwald über. Ein eiszeitlich entstandener Geländeeinschnitt mit Abfluss zum Klosterwiesengraben prägt hier das Gelände relief. Der in den fünfziger Jahren durch Bodenentnahme in seiner heutigen Form entstandene Teich nördlich Schemmannstraße / Klosterwisch hat sich aufgrund seiner naturräumlichen Einbettung und seiner spezifischen Wasserführung zu einem nach § 28 HmbNatSchG gesetzlich geschützten Biotop entwickelt. Er beherbergt ein regional herausragendes Vorkommen der ebenfalls geschützten Amphibienart des Kammmolches sowie eine geringe Anzahl nachgewiesener Moorfrösche.

4. Umweltbericht

Für das Vorhaben besteht nach dem UVPG keine Verpflichtung zur Durchführung einer UVP (siehe Ziffer 3.1.3.4).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Mit der Ausweisung von reinem Wohngebiet soll das Gebiet auch weiterhin ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Bei der im Bestand vorhandenen Einrichtung eines Einzelhandelsgeschäftes für Wohnungseinrichtungen in der Schemmannstraße 13 a (Flurstück 6569) handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, die mit der Zielsetzung des Bebauungsplans nicht im Einklang steht; sie genießt jedoch Bestandsschutz.

Durch die Ausweisung einer offenen Bauweise und die Festsetzung „nur Einzelhäuser zulässig“ auf allen Wohnbauflächen im Plangebiet wird die vorhandene Struktur des Plangebiets erhalten.

- Auf den mit „①“ bezeichneten Flächen südlich des Saseler Wegs 9 (Flurstück 2061) wird reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Flurstück ist bebaut mit einem zweigeschossigen Wohngebäude des Mietehilfsvereins von 1861 e.V. mit insgesamt 15 Wohnungen, die jeweils separat nach außen, im Obergeschoss über einen Laubengang, erschlossen werden. Das 1933 erbaute Gebäude ist in seinem Ursprung erhalten und wird bestandsgemäß mit seiner geringen Bautiefe durch Baugrenzen gesichert. Um dem Verein eine weitere bauliche Entwicklung auf seinem Grundstück zu ermöglichen, wird ein zweiter Baukörper mit einer Tiefe von 12 m ausgewiesen. Die Geschossigkeit wird entsprechend dem Bestand auf maximal zwei Geschosse begrenzt. Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht dem Charakter des Plangebiets. Die Traufhöhe wird auf maximal 7 m und die Gebäudehöhe auf maximal 12 m begrenzt. Durch diese Festsetzungen soll die hintere Neubebauung in ihrer Höhenentwicklung dem bestehenden Gebäude angepasst werden; andererseits ermöglichen sie einen bedarfsgerechten Ausbau einer hinteren Gebäudezeile mit zwei Geschossen sowie die Nutzung des Dachgeschosses. Durch die Begrenzung der Trauf- und Gebäudehöhe wird eine unnötige Verschattung der Gartenflächen vermieden.
- Die mit „②“ bezeichneten Flächen nördlich der Schemmannstraße und östlich des Waldgebiets des Klöpferparks werden geprägt durch die sog. Hammersche Villa Schemmannstraße 12 (Flurstück 5276), die auch als ehemaliges „Landhaus Ewald“ bezeichnet wird, und durch die zweigeschossige Backsteinvilla Schemmannstraße 16 (Flurstück 1869) aus der Zeit zwischen 1920 bis 1945. Die vorhandenen Gebäude werden durch Baugrenzen bestandsgemäß ausgewiesen.

Auf den Flurstücken 5276 und 5336 wird parallel zur Straße eine 15 m tiefe Baustange festgesetzt. Damit werden die östlich und westlich (außerhalb des Plangebiets) im Bestand angrenzenden Baukörper aufgenommen und für die rückwärtigen Bauflächen ausreichend Freiraum gewährleistet. Im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 1869, 5276 und 5336 wird durch Baustangen eine 12 m tiefe rückwärtige Bebauung ermöglicht. Auf dem Flurstück 5974 wird durch eine 16 m tiefe Baukörperausweisung eine Bebauung mit einem Baukörper ermöglicht. Durch das Aufnehmen der Bauflucht des östlich gelegenen Gebäudes Schemmannstraße 16 wird der Eingang zum Klöpferpark städtebaulich betont und die Nachbarschaft des vorhandenen Gebäudes besonders berücksichtigt. Auf die Ausweisung einer rückwärtigen Bebauung wird unter Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Parkfläche verzichtet. Entsprechend den Zielen der Strukturentwicklung in Volksdorf soll der Straßenraum besonders betont werden und die bauliche Entwicklung zum Blockinnenbereich abnehmen.

Im straßenparallelen Bereich wird eine maximal zweigeschossige Bauweise mit höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden auf den Flur-

stücken 5974, 1869 (teilweise), 5276 (teilweise), 5336 (teilweise) und für die hintere Bebauung eine maximal eingeschossige Bebauung mit höchstens einer Wohnung im Wohngebäude auf den Flurstücken 1869 teilweise, 5276 teilweise und 5336 teilweise ausgewiesen. Das bestehende zweigeschossige Gebäude der Hammerschen Villa genießt Bestandschutz.

Die Gebäudehöhe der vorderen zweigeschossigen Bebauung wird auf maximal 13 m und die der hinteren eingeschossigen Bebauung auf maximal 9 m festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die historische Straßenrandbebauung höher ist als die hintere Bebauung und sie somit weiterhin das Erscheinungsbild des Plangebietes prägt. Diese am Bestand orientierten Festsetzungen dienen dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Siedlungsbild zu erhalten. Die Blockinnenbereiche sollen in geringerem Umfang bebaut werden, um die Grün- und Freiflächen zu schützen.

- Auf der mit „ ③ “ bezeichneten Fläche nördlich der Schemmannstraße und westlich des Klosterwisch wird entlang der Schemmannstraße eine 18 m tiefe Baustange durch Baugrenzen bestandsgemäß festgesetzt. Auf dem dahinter liegenden Flurstück 1857 wird das vorhandene Gebäude (Klosterwisch 12) durch eine maximal 15 m x 15 m große Baukörperausweisung mit Baugrenzen ausgewiesen. Nördlich des vorhandenen Gebäudes erfolgt eine weitere maximal 15 m x 15 m große Baukörperausweisung. Die Ausweisung dieses zusätzlichen Baukörpers im rückwärtigen Bereich erfolgt auf Grund seiner direkten Belegenheit an der öffentlichen Verkehrsfläche Klosterwisch.

Die Geschossigkeit wird in Anlehnung an den Bestand auf dem Flurstück 1857 mit maximal einem Geschoss und auf den Flurstücken an der Schemmannstraße mit maximal zwei Geschossen festgesetzt. Die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird auf maximal zwei Wohnungen beschränkt. Diese Ausweisung ermöglicht an der Schemmannstraße eine höhere Ausnutzung des Grundstücks durch die zweigeschossige Ausweisung. Für das Flurstück 1857 wird eine zusätzliche Ausnutzung durch die Ausweisung des zusätzlichen Baukörpers ermöglicht. Insgesamt orientiert sich die Gesamtausweisung an dem Planungsziel des Strukturerhalts.

Die Gebäudehöhe der vorderen Bebauung wird auf maximal 13 m und der hinteren Bebauung wird auf maximal 9 m festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die historische Straßenrandbebauung der Schemmannstraße in der Regel höher ist als die hintere Bebauung und sie somit das Erscheinungsbild des Plangebietes weiterhin prägt. Diese am Bestand orientierten Festsetzungen dienen dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Siedlungsbild zu erhalten. Die Blockinnenbereiche sollen in geringerem Umfang bebaut werden, um die Grün- und Freiflächen zu schützen.

- Auf der mit „ ④ “ bezeichnete Fläche südlich der Schemmannstraße und östlich des Dickichtweges werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form von 18 m tiefen Baukörper- und Baustangenausweisungen fest-gesetzt, die die vorhandenen Baufluchten an der Schemmannstraße aufnehmen. Hierdurch werden die großen Vorgartenflächen der Grundstücke Schemmannstraße 19 bis 27 (Flurstücke 2125, 1703, 228, 992 und 1661) erhalten, die in einem räumlichen und prägenden Bezug zur gegenüber-liegenden Parkanlage stehen. Für diese Grundstücke wird eine rückwärtige Bebauung durch eine 12 m tiefe Baukörperausweisung durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baukörperausweisung wurde gewählt, um zusätzliche Gartenflächen nach Westen zu sichern, da die Freiraumentwicklung nach Süden durch die Lage der Baukörper auf den Grundstücken begrenzt ist. Die Verlagerung der Baukörper nach Süden ist notwendig, um eine aus-reichende Freiraumentwicklung der vorderen Baukörper zu ermöglichen. Auf dem rückwärtigen Bereich des Flurstücks 2125 werden aufgrund der ausreichenden Breite des Grundstücks zwei Baukörper festgesetzt. Auf den Flurstücken 14, 6600, 6569 und 3072 wird eine hintere Bebauung als maximal 12 m tiefe Baustange festgesetzt. Auf eine Baukörperausweisung konnte hier verzichtet werden, da die vorhandenen Grundstücke eine ausreichende Gartenentwicklung nach Süden zulassen. Die durch Baugrenzen festgesetzten Bauflächen berücksichtigen nicht in allen Fällen den vorhandenen Gebäudebestand. Dies ist im Einzelfall notwendig, um bei einer Neubebauung der Grundstücke ausreichende Frei-flächen zu sichern. Die Gebäudeteile, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegen, genießen jedoch Bestandsschutz.

An der Schemmannstraße wird eine maximal zweigeschossige Bauweise mit höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden und für die hintere Bebauung eine maximal eingeschossige Bebauung mit höchstens einer Wohnung in Wohngebäuden festgesetzt.

Die Gebäudehöhe der vorderen Bebauung wird auf maximal 13 m und die der hinteren Bebauung auf maximal 9 m festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die historische Straßenrandbebauung in der Regel höher ist als die hintere Bebauung und sie somit das Erscheinungsbild des Plangebietes prägt. Diese am Bestand orientierten Festsetzungen dienen dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Siedlungsbild zu erhalten. Die Blockinnenbereiche sollen in geringerem Umfang bebaut werden, um die Grün- und Freiflächen zu schützen.

- Auf der mit „ ⑤ “ bezeichneten Fläche südlich der Schemmannstraße und westlich des Dickichtweges werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in Form von Baukörper- und Baustangenausweisungen mit einer Tiefe von 15, 16 m bzw. 18 m weitgehend bestands-gemäß ausgewiesen. Auf den von der Schemmannstraße nach Süden ausgerichteten Grundstücken wird mit Ausnahme der Flurstücke 3353 und 15 durchgehend eine hintere Bebauung entsprechend einer Prägung des Baublocks durch Baugrenzen in Form einer 12 m tiefen Baustange ausgewiesen. Diese durchgehende Ausweisung ist möglich, da die Bau-

blöcke ausreichend tief und die Gärten nach Süden ausgerichtet sind. An der Flurstücksgrenze der Flurstücke 3353 und 4414 wird die Baustange unterbrochen, um diese entsprechend der geänderten Richtung der Flurstücksgrenzen der Flurstücke 3353 und 15 neu auszurichten. Für das Flurstück 4414 wurde diese Ausrichtung nicht übernommen, um eine gemeinsame Nutzung mit dem hinteren Teil des Flurstücks 277 zu ermöglichen, das für sich nur schwer zu bebauen ist. Auf den Flurstücken 2019, 2979 und 1741, die von der Schemmannstraße nach Osten ausgerichtet sind, ist wegen der Lage der vorhandenen Baukörper und der Größe der Grundstücke eine hintere Bebauung nicht möglich. Das Gebäude auf dem Eckgrundstück Schemmannstraße 55 (Flurstück 2019) wird mit einer nach Süden erweiterten Baukörperausweisung versehen, um die Durchblicke vom Straßenraum in die Gartenräume zu erhalten. Bei den Flurstücken 4414 und 3353 wurde auf die Ausweisung einer vorderen Bebauung verzichtet, da diese Flurstücke im Bereich der Straße so schmal sind, dass neben der Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereichs eine dem Bestand angepasste straßenparallele Bebauung nicht möglich ist.

An der Schemmannstraße wird eine maximal zweigeschossige Bauweise mit höchstens zwei Wohnungen in Wohngebäuden und für die hintere Bebauung eine maximal eingeschossige Bebauung mit höchstens einer Wohnung in Wohngebäuden festgesetzt.

Die Gebäudehöhe der vorderen Bebauung wird auf maximal 13 m und die der hinteren Bebauung auf maximal 9 m festgesetzt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die historische Straßenrandbebauung in der Regel höher ist als die hintere Bebauung und sie somit das Erscheinungsbild des Plangebietes prägt. Diese am Bestand orientierten Festsetzungen dienen dem Planungsziel, die vorhandene bauliche Struktur und das historisch gewachsene Siedlungsbild zu erhalten und seine Frei- und Grünflächen zu schützen.

- Auf der mit „⑥“ bezeichnete Fläche nördlich der Straße Diekkamp und östlich der Straße Haselkamp werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Die Häuser Haselkamp 1 (Flurstück 1672) und Diekkamp 54 (Flurstück 1726) erhalten wegen ihrer prägenden Bedeutung für den Baublock und wegen ihres weitgehend originalen Erhaltungszustandes eine bestandsgemäße Baukörperausweisung. Die weiteren Gebäude werden durch Baukörper oder Baustangen mit einer Tiefe von 12 m, 15 m, 16 m bzw. 20 m ausgewiesen, die Raum für Gebäudeerweiterungen lassen. Die Geschossigkeit wird auf maximal zwei Geschosse und die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen begrenzt.

Die Wohnbaufläche wird um die rückwärtigen, bisher unbebauten Gartenflächen erweitert, obwohl eine Vorprägung der mit „⑥“ bezeichnete Flächen durch eine hintere Bebauung bisher nicht vorliegt. Bei Betrachtung des gesamten Blocks zwischen Haselkamp, Schemmannstraße, Farnsener Landstraße und Diekkamp kann insbesondere durch die Be-

bauung an den Stichstraßen Diekredder, Dickichtweg und Heckenrund (alle außerhalb des Plangebiets) von einer Prägung des Baublocks durch eine hintere Bebauung ausgegangen werden. Schützenswerter Baumbestand ist hier nicht vorhanden. Die überbaubare Fläche für die hintere Bebauung wird durch Baugrenzen in Form von Baustangen und Baukörperausweisungen mit einer Tiefe von 12 m auf allen ausreichend tiefen Flurstücken festgesetzt. Die maximale Geschossigkeit wird auf ein Geschoss und auf höchstens eine Wohnung in Wohngebäuden festgesetzt.

Die Gebäudehöhe der straßenparallelen Bebauung wird auf maximal 13 m und die der hinteren Bebauung auf maximal 9 m festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass die Blockrandbebauung durch Baumasse und Gebäudehöhe dominiert und die hintere Bebauung als Ergänzung zurücktritt. Die vorgesehenen überbaubaren Flächen ermöglichen eine Orientierung der Einzelhäuser nach Süden oder Westen. Durch die Gruppierung der einzelnen Baukörper entstehen zusammenhängende Gartenräume, die diesen Blockbereich gliedern und gleichzeitig schützen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf der mit „①“ bezeichneten Fläche des Flurstücks 2061 (Saseler Weg 9) wird das Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der Baukörperausweisung. Die Obergrenze für Wohnbauflächen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) von 0,4 wurde hier unterschritten, damit vor dem vorhandenen Gebäude die große Vorgartenfläche erhalten bleibt.

Im Bereich der Straßenrandbebauung auf der mit „②“ bezeichneten Wohnbaufläche nördlich der Schemmannstraße und östlich des Klöpperparks wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 200 m² festgesetzt. Für den bestehenden prägenden Baukörper der vorhandenen Villa Schemmannstraße 16 (Flurstück 1869) wird in Anlehnung an den Bestand eine überbaubare Grundfläche von maximal 120 m² ausgewiesen.

Für die rückwärtige Bebauung wird eine überbaubare Grundfläche von maximal 120 m² festgesetzt. Das im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegene Gebäude der Hammerschen Villa genießt Bestandsschutz. Um eine der städtebaulichen Struktur des Bestandes widersprechende, übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden, soll auch ein Anteil an nicht versiegelten Freiflächen, die der Prägung durch vorhandenen Grünstruktur dienen, gesichert werden. Diese Freiflächen sind auch erforderlich, um das anfallende Oberflächenwasser ableiten zu können. Die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft.

Auf der mit „③“ bezeichneten Wohnbaufläche nördlich der Schemmannstraße und westlich des Klöpperparks / Straße Klosterwisch wird für die Flurstücke 6464 und 6465 eine überbaubare Grundfläche von maximal 200 m²

festgesetzt, um eine der städtebaulichen Struktur des Bestandes widersprechende, übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden.

Für das Flurstück 1857 wird eine Grundfläche von maximal 150 m² festgesetzt, da das Grundstück über eine Straßenverkehrsfläche direkt erschlossen ist. Die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft. Damit wird ein Anteil an nicht versiegelten Freiflächen gesichert, die zum Erhalt der prägenden, vorhandenen Grünstruktur der Waldflächen beitragen. Die Festsetzung ermöglicht eine untergeordnete bauliche Erweiterungen des vorhandenen Gebäudes.

Auf den mit „④“ bis „⑥“ bezeichneten Flächen südlich der Schemmannstraße und östlich des Haselkamps wird im Bereich der Straßenrandbebauung eine Grundfläche von maximal 200 m² und für die rückwärtige Bebauung eine Grundfläche von maximal 120 m² festgesetzt. Um eine der städtebaulichen Struktur des Bestandes widersprechende, übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden, soll auch ein Anteil an nicht versiegelten Freiflächen, die der Prägung durch vorhandene Grünstruktur dienen, gesichert werden. Diese Freiflächen sind im rückwärtigen Grundstücksbereich auch erforderlich, um das anfallende Oberflächenwasser ableiten zu können. Die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft.

5.3

Erhaltungsbereiche

Volksdorf nimmt sowohl im Siedlungskontext der „Walddörfer“ als auch im gesamtstädtischen Zusammenhang einen außerordentlich wichtigen Platz ein. Hier ist die städtebauliche Siedlungsentwicklung einer baulich räumlichen Ausprägung, insbesondere der letzten hundert Jahre, weitgehend erlebbar. Durch die Ansammlung der Bauten ist eine städtebauliche Auffälligkeit gegeben. Dies wird durch die starke Durchgrünung der Wohnbereiche in hervorragender Weise unterstrichen. Damit sind Quartiere entstanden, die das vorstädtische Wohnen in einem annähernd ländlichen Umfeld für seine Bewohner attraktiv macht. Doch der gesamtstädtische Siedlungsdruck bedroht den typischen Charakter einer geschlossenen Siedlungseinheit. Daher werden zur Erhaltung des Ortsbildes für die Wohnbauflächen Erhaltungsbereiche ausgewiesen.

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiete 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 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Be-

deutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

In einzelnen Bereichen des Plangebiets sind herausragende Siedlungen und Bauensembles von besonderer städtebaulicher, insbesondere historischer oder künstlerischer Bedeutung entstanden, die erhaltenswert sind. Diese Siedlungsbereiche zeichnen sich vor allem durch die Verknüpfung und das harmonische Miteinander von Bebauung und umliegenden Freiflächen aus. Darüber hinaus wird das Erscheinungsbild bestimmt durch die überwiegend verwendeten, für die jeweilige Bauepoche typischen Baumaterialien und -formen. Hervorzuheben ist vor allem ein zum Teil guter originaler Zustand der Ursprungsbauten, die durch ihre Ansammlung städtebauliche Auffälligkeit hervorrufen. Daher sind diese Siedlungsstrukturen vor milieubeeinträchtigenden Veränderungen zu schützen und in ihrem Zusammenhang zu erhalten. Vor diesem Hintergrund werden Erhaltungsbereiche festgesetzt, so dass bei zukünftigen Veränderungen besondere Anforderungen hinsichtlich der Einfügung in diese Gebiete gestellt werden können.

5.4 Gestalterische Anforderungen

Neubauten, Um- und Anbauten sollen den Bestand behutsam ergänzen und nur in Maßen neu interpretieren. Dies gilt insbesondere bei Abweichung von vorgegebenen Formen und Materialien. Abweichungen sollen nur vorgenommen werden, wenn die Proportionen eingehalten werden und keine dominanten Baukörper entstehen.

Einzelne Stellplätze in Garagen oder Carports sowie Tiefgarageneinfahrten sollten nicht unmittelbar an der vorderen Grundstücksgrenze, sondern besser neben oder hinter dem Gebäude angeordnet werden. Sind mehrere Stellplätze bei Wohnungsbauten notwendig, so sollte ihre Anordnung quer zur Straße erfolgen, wobei zu beachten ist, dass für ihre Erschließung nicht zu viel Fläche versiegelt wird und sich die gewählten Materialien in die Umgebung einfügen. Die Einfahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen können sehr dominant wirken und die Homogenität von Einfriedigungen und Raumkanten beeinträchtigen. Deshalb sollen lange, gerade Einfahrten nicht im Unbestimmten enden, sondern auf einen Fixpunkt zulaufen oder von vornherein geschwungen sein, so dass die monotone Wirkung aufgehoben wird.

5.5 Stellplätze / Tiefgaragen / Grundstückszufahrten

Stellplätze, Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht beeinträchtigt werden. (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Während die Anlage von Stellplätzen und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen generell möglich ist, so muss ihr Standort auf dem übrigen Grundstück so gewählt werden, dass Wohnruhe und Gartengestaltung nicht beeinträchtigt werden. Hierdurch soll die Bedeutung des Gartens als Raum für die Erholung der Bewohner besonders geschützt werden.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Bei der Berechnung der überbaubaren Grundfläche bleiben derartig hergestellte Flächen unberücksichtigt (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2). Dadurch wird die Erschließung auch der hinteren Grundstücke ermöglicht. Das in § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung angegebene Maß von 50 vom Hundert der bebaubaren Fläche kann überschritten werden, da Wege, die in einem solchen Aufbau hergestellt werden, weniger negative Auswirkungen auf den Bodenhaushalt haben.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten hergestellt werden, um die für Zufahrten benötigte Fläche möglichst gering zu halten. In Einzelfällen - wenn eine Realteilung eines Grundstücks für eine hintere Bebauung nicht möglich oder nicht gewünscht ist - soll der notwendige Stellplatz auf dem straßenzugewandten Teil des Grundstücks nachgewiesen werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die vorhandenen Straßenverkehrsflächen (Saseler Weg, Klosterwisch, Schemmannstraße, Haselkamp und Diekkamp) werden bestandsgemäß ausgewiesen.

Im Bereich der Schemmannstraße (Südseite) können auf der Straßenaufweitung im Bereich des Flurstückes 2019 zusätzliche öffentliche Parkplätze angelegt werden, wenn der angrenzende Straßenbaumbestand nicht beeinträchtigt wird.

Die Straße Klosterwisch (östlicher Bügel) wird bis zur Plangebietsgrenze als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen, da dieser Weg das Flurstück 1769 (außerhalb des Plangebiets) erschließt. Der Weg ist bisher nicht befestigt, die vorhandene Breite lässt den Ausbau als befahrbaren Wohnweg zu. Neben der Erschließung der drei angrenzenden Bauplätze (Flurstücke 1857 und 6465) wird über diesen Weg das Waldgebiet des Klöpperparks für Fußgänger und Radfahrer erschlossen.

5.7 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Fuß- und Radwegeverbindung über die Straße Klosterwisch findet ihre Fortsetzung nach Süden über den Dickichtweg (Flurstück 2879), der in der Breite von 3 m als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Geh- und Radweg“ festgesetzt wird. Diese Wegeverbindung dient als Verbindung der Naherholungsgebiete Volksdorfer Wald und Volksdorfer Teichwiesen, sowie als direkter Zugang zur U-Bahnstation Meiendorfer Weg. Eine zusätzliche Erschließung der hinteren Bebauung für Kraftfahrzeuge ist wegen der geringen Breite des zur Verfügung stehenden Flurstücks nicht möglich, da es hierdurch zu einer Störung und Gefährdung von Fußgängern und Radfahrern kommen würde. Innerhalb der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung soll neben dem Weg ein Graben angelegt werden, der das Oberflächenwasser in Richtung des Teiches nördlich der Schemmannstraße ableiten soll.

5.8 Grünflächen

5.8.1 Öffentliche Grünfläche

Die im Plangebiet enthaltenen Teilflächen des Klöpperparks (Flurstücke 57, 61 und 6157) werden als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Ziel der Ausweisung ist es, die bewaldeten Bereiche unter besonderer Berücksichtigung seiner hochwertigen und teilweise nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) gesetzlich geschützten Biotope zu entwickeln und der Erholungsnutzung zuzuführen.

Weiterhin wird das Flurstück 6158 zur Arrondierung des Klöpperparks als Parkanlage ausgewiesen. Auf dem Flurstück befindet sich ein kleines, eingeschossiges Gebäude (Schemmannstraße 18), das bewohnt wird. Für Gebäude und Nutzung besteht lediglich Bestandsschutz. Dieser Bestandsschutz ist mit Schutzbedürfnis des angrenzenden Feuchtbiotops vereinbar, eine Ausweitung der Nutzung des Geländes oder ein Ausbau des Gebäudes ist nicht möglich.

5.8.2 Private Grünfläche

Der mit einem Buchenwald bestandene Teil des Flurstücks 5336 mit Ausnahme der mit „^②“ bezeichneten Wohnbaufläche an der Schemmannstraße wird als private Grünfläche ausgewiesen. Dieses ökologisch hochwertige Gebiet soll durch diese Ausweisung gesichert werden. In die vorhandenen, temporär wasserführenden Geländesenken soll das anfallende Oberflächenwasser von der hinteren Bebauung der angrenzenden Wohnbauflächen eingeleitet werden.

5.9 Oberflächenentwässerung

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt im Plangebiet zurzeit über in weite Strecken verrohrten und nur im westlichen Abschnitt teilweise offenen Gräben, wie dem Diekkampgraben, sowie über Siele in den Straßenverkehrsflächen. Es ist abzusehen, dass die Aufnahmekapazitäten der genannten Entwässerungssysteme in absehbarer Zeit erschöpft sein werden. Diese Entwicklung würde, unabhängig vom vorgesehenen Planrecht, verstärkt bei einer zunehmenden Bebauung des Plangebietes nach dem bisher gültigen Baustufenplan erfolgen. Die im Plangebiet festgesetzten geringen überbaubaren Grundstücksflächen und das weitgehende Verbot der Oberflächenversiegelung führen für sich allein nicht zu einer ausreichenden Entwässerungssituation. Deshalb wird unter § 2 Nummer 2 Folgendes festgesetzt: Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete ist das abfließende Niederschlagswasser, soweit es nicht versickert bzw. in Speichereinrichtungen oder Brauchwasseranlagen gesammelt wird, in Gräben und Mulden abzuleiten, sofern ein offenes Entwässerungssystem vorhanden ist.

Durch diese Festsetzung wird das durch eine Bebauung der hinteren Grundstücksflächen abzuleitende Oberflächenwasser deutlich reduziert. Hinzu kommt, dass es bei Brauchwassernutzungsanlagen zu einer Reduzierung des Frischwasserverbrauchs kommt. Da aber für diesen Be-

bauungsplan die Frage der Ableitung des Oberflächenwassers relevant ist, bleibt es dem einzelnen Bauherrn überlassen, durch welche Maßnahme eine Reduzierung der abzuleitenden Niederschläge erreicht wird.

Das Wasser, das im Fall eines Starkregen-Ereignisses über einen Notüberlauf abgegeben werden muss, soll vorzugsweise über offene Gräben abgeführt werden. Für diesen Zweck werden in der Planzeichnung Flächen für die offene Oberflächenentwässerung unverbindlich dargestellt. Die endgültige Lage der vorgesehenen Oberflächenentwässerung wird in einem eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren nach dem Wasserhaushaltsgesetz geregelt.

Auf ein generelles Einleitungsverbot in die vorhandenen Siele wurde verzichtet, da je nach Baufortschritt der offenen Oberflächenentwässerung eine zeitweise Einleitung des überschüssigen Oberflächenwassers in das vorhandene Siel notwendig werden kann.

5.10 Wasserflächen

Die Wasserflächen sind entsprechend dem Bestand im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Es handelt sich dabei um den Quellteich im Klöpperpark mit seinem Abfluss sowie um Teilflächen des Diekkampgrabens, soweit er im Plangebiet als offenes Gewässer zu erkennen ist. Der Quellteich ist zudem ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 28 HmbNatSchG.

5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets nördlich der Schemmannstraße liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvestedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 18. November 2003 (HmbGVBl. S. 535). Innerhalb des Landschaftsschutzgebietes bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

Teilflächen der nördlich der Schemmannstraße ausgewiesenen Wohnbauflächen (Flurstücke 5974, 1857, 6464 und 6465) liegen im Bereich des Landschaftsschutzgebietes. Aufgrund der geringen Größe dieser Flächen ist es nicht erforderlich, das Landschaftsschutzgebiet aufzuheben. Die Bebauung auf diesen Flächen ist landschaftsverträglich zu gestalten. Das Naturschutzreferat des Bezirksamtes ist im Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I - 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

Die festgesetzten Erhaltungsgebote von Gehölzgruppen und Einzelbäumen sollen die besonders gebietsprägenden Bestände sichern.

5.11.2 Begrüßungsmaßnahmen

Für die zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Bereich der festgesetzten Bäume und Sträucher unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer Baum an dieser Stelle die Funktion für das Landschaftsbild und den Naturhaushalt übernimmt. Die Ersatzpflanzverpflichtung muss so vorgenommen werden, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt, um Schädigungen zu vermeiden, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben der mit einem Erhaltungsgebot gesicherten Bäume führen können. Aus dem Baumerhalt entstehende Einwirkungen wie Beschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Baumbestandes hingenommen werden. Die Neubebauung soll so vorgenommen werden, dass der Erhalt der Bäume gesichert bleibt. Sofern auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen die Notwendigkeit besteht, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich vorzusehen, ist zum Erhalt betroffener Bäume ein fachgerechter Kronenschnitt sowie eine fachgerechte Wurzelbehandlung vorzunehmen. Diese Festsetzung dient dem Schutz erhaltenswerten Baumbestandes vor Schädigungen im Wurzelbereich und gewährleistet den dauerhaften Erhalt von Neupflanzungen.

Für zu pflanzende Bäume und Sträucher sind einheimische, standortgerechte Laubholzarten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1). Diese Bestimmung dient dem Ziel, eine stadökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushaltes und landschaftsgestalterisch optimale Einbindung zu erreichen. Standortgerechte, einheimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen bioklimatischen Funktionen einheimischen Tierarten einen nachhaltigen Lebensraum. Blühende und fruchtende einheimische Gehölze bieten Insekten und Vögeln Lebensgrundlagen, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher auch unmittelbar dem Artenschutz.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2). Durch die festgesetzten Pflanzgrößen wird angestrebt, ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und Lebensraumfunktionen herzustellen. Als großkronig gelten Bäume mit Kronen von über 6 m Durchmesser, als kleinkronig gelten Bäume mit Kronen von unter 6 m Durchmesser im ausgewachsenen Zustand. Um diese Funktionen langfristig zu sichern, sind die Anpflanzungen auf Dauer zu erhalten.

Im Kronenbereich jedes großkronigen Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 3). Damit soll die Nährstoff-, Luft- und Wasserversorgung des Baumes auf Dauer sichergestellt und ein nachhaltiges Wachstum gewährleistet werden.

Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6), um gestalterische, klimatische und lufthygie-

nische Verbesserungen zu erzielen. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Durch diese Festsetzung wird sichergestellt, dass sich auch größere Stellplatzanlagen durch Begrünung der Fläche mit Bäumen in die Freiflächen einfügen.

Dachflächen von Carports und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung soll die Einbindung dieser Anlagen in die Gartengestaltung unterstützt werden. Auf eine Dachbegrünung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wurde verzichtet, da hier auch eine Dachgestaltung in Bezug auf das angrenzende Hauptgebäude stadtgestalterisch sinnvoll sein kann.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Auf den in Satz 1 beschriebenen Aufbau kann auf den überbaubaren Teilen von Baugrundstücken verzichtet werden, wenn die Dächer der Tiefgaragen als Terrassen genutzt werden (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Festsetzung wird gesichert, dass die Flächen, die von Tiefgaragen unterbaut werden, harmonisch in die Gartengestaltung mit einbezogen werden. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen können die Dachflächen von Tiefgaragen auch als Terrassen genutzt werden. Durch diese Festsetzung soll erreicht werden, dass die versiegelten Gesamtflächen aus Tiefgaragen und Terrassen möglichst gering bleiben.

5.11.3 Schutz des Bodens und des Wassers

Zum Schutz des Wasserhaushalts werden Maßnahmen zur Minimierung der Bodenversiegelung und zur Oberflächenwasserbehandlung sowie insbesondere bei Neubauvorhaben festgesetzt.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Durch diese Festsetzung soll eine übermäßige Versiegelung der Gartenflächen verhindert werden.

Bauliche Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Zum Schutz des Schemmannteiches, der im Gewässer lebenden geschützten Amphibien und des Großbaumbestandes wird bestimmt, dass grundwasser- bzw. staunässebeeinflussende Maßnahmen im Plangebiet zu unterbleiben haben. Zu diesem Zwecke dürfen Keller und ggf. Tiefgaragen nur in wasserdichter Bauweise (sog. weiße Wannen) ausgeführt werden.

Die örtlichen Grundwasserverhältnisse sind geprägt durch hohe Flurabstände 1,60 m – 2,20 m unter Geländeoberkante und eine großräumige, ost-west gerichtete oberflächennahe Grundwasserströmung. Es ist davon auszugehen, dass sowohl der sogenannte Schemmannteich und das sich anschließende Gewässersystem des Klosterwiesengrabens maßgeblich

vom Grundwasser gespeist wird ebenso wie der Gehölzbestand im Plangebiet, insbesondere der Buchenwald nördlich Schemmannstraße.

5.11.4 Biotopschutz

Bei der Wasserfläche auf dem Flurstück 61 handelt es sich um den Quellteich im Klöpferpark mit seinem Abfluss sowie um Teilflächen des Diekkampgrabens, soweit er im Plangebiet als offenes Gewässer zu erkennen ist. Der in den fünfziger Jahren durch Bodenentnahme in seiner heutigen Form entstandene Teich nördlich Schemmannstraße / Klosterwisch hat sich aufgrund seiner naturräumlichen Einbettung und seiner spezifischen Wasserführung zu einem nach § 28 HmbNatSchG gesetzlich geschützten Biotop entwickelt. Er beherbergt ein regional herausragendes Vorkommen der ebenfalls geschützten Amphibienart des Kammmolches sowie eine geringe Anzahl nachgewiesener Moorfrösche. Das gesetzlich geschützte Biotop ist entsprechend nachrichtlich übernommen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Da das Plangebiet bisher im Baustufenplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen dieser Flächengröße entsprechen, werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bauplanungsplans nach Planrecht keine erneuten Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Eine nach dem Baustufenplan zulässige zweigeschossige Wohnbebauung des Buchenwaldes nördlich der sog. Hammerschen Villa dagegen hätte einen tatsächlichen Eingriff in Natur und Landschaft dargestellt. Aufgrund der Sicherung des Waldes einschließlich der Flächen am § 28 - Biotop im Austausch mit Bauflächen nördlich Schemmannstraße ist nach § 1a des Baugesetzbuchs ein Ausgleich nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Ausbau und Flächenbedarf der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S. 2, 15) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Januar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plan-genehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 113.560 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 8.820 m² und auf Flächen für Parkanlagen einschließlich Wasserflächen insgesamt etwa 11.630 m².

9.2 Kostenangaben

Die im Bebauungsplan als Parkanlage ausgewiesene Fläche des Flurstücks 6158 verbleibt bis zum Auslaufen des Pachtvertrages im allgemeinen Grundvermögen und wird danach in das Grundvermögen des Garten- und Friedhofsamtes überführt.

Weitere Kosten werden durch die Herrichtung des Fußweges (Dickichtweg) und der Oberflächenentwässerung entstehen.