

## Begründung

### zum Bebauungsplan Volksdorf 42

Archiv Nr. 24498

Vom 07.09.2005

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1 / 02 vom 15. Februar 2002 (Amtl. Anz. S. 659) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Oktober 2002 und 13. August 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 4299 und 2003 S. 3572) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Sie konnten daher unter Beachtung des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden.

#### 2. Ziele und Bedeutung der Planung

##### 2.1 Anlass

In den letzten Jahren sind auf der Grundlage des geltenden 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 „W 2 o“- und „M 2 o“-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), nicht hingegen - wie hier - für das gesamte Gebiet.

Um Strukturert zu sichern und städtebauliche Fehlentwicklungen zu verhindern, werden vorwiegend differenzierte, der vorhandenen städtebaulichen Situation angepasste Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung getroffen.

##### 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 der 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 mit Ausnahme der Bereiche, für die bereits qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt worden sind, den gesamten Siedlungsbereich westlich der U-Bahn Volksdorf / Ohlstedt von der südlichen Ortsteilgrenze zu Berne und nördlich bis zur Straße Ohlendorffs Tannen. Es handelt sich um ein überwiegend nach 1920 entwickeltes vorstädtisches Gebiet in Volksdorf, indem sich die Entwicklung vom Dorf zum Ausflugsort, zum Landhausvorort sowie zum Wohnvorort noch heute deutlich widerspiegelt. Jede dieser Phasen konzentriert sich dabei schwerpunktmäßig auf einzelne Wohnquartiere.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans soll diese gewachsene städtebauliche Struktur, die überwiegend von straßenparallelen Einfamilienhäusern geprägt ist, geschützt werden. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung soll eine höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude 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 durchgrünter 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 maximal zulässigen überbaubaren Grundfläche, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, 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) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und naturbestimmte Flächen dar. Die Farmsener Landstraße, die Halenreihe und der Volksdorfer Damm sind als Hauptverkehrsstraßen und die U-Bahntrasse als Schnellbahntrasse hervorgehoben.

##### **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)

stellt für das Plangebiet die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ teilweise mit „Grünqualität sichern, parkartig“, „Parkanlage“, „Wald“, „verdichteter Stadtraum“, „Gewässerlandschaft“ und „sonstige Hauptverkehrsstraße“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ und „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) mit zum Teil „parkartigen Strukturen“, „Nadelwälder und waldartige Flächen in Parks“ (8b), „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a), „Parkanlage“ (10a) und „Hauptverkehrsstraße“ (14e) dar. Im Bereich zwischen der Berner Au und dem Amalie-Sieveking-Krankenhaus sind ein Verbindungsbiotop (Bäche und Gräben) sowie ein Einzelbiotop (naturnahe Laubwaldreste) eingetragen.

Weiterhin ist in beiden Plänen für Teile des Plangebiets Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Verbindliche Bauleitplanung**

Der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist im Plangebiet Wohnbauflächen in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise und Außengebiet aus.

### **3.2.2 Baumschutzverordnung**

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).

### **3.2.3 Landschaftsschutzgebiet**

Die Flächen südlich Waldreiterring bis an das Schulgelände des Buckhorn-Gymnasiums, rückwärtig Wietreie zwischen Streekweg und Scheidereye, westlich Scheidereye, Eckbereich zwischen Waldweg und Halenreie, nördlich Saseler Weg (rückwärtig), Saseler Weg zwischen Schule An den Teichwiesen und der Straße An den Teichwiesen, südlich Foßsölen, Farmsener Landstraße nördlich Flethmannsteich, östlich Klosterwisch, nördlich Schemmannstraße, südlich Weidenkamp, westlich Haselkamp, nördlich Farmsener Landstraße zwischen Ortsteilgrenze und der Tennisanlage liegen im Geltungsbereich der 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 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 377). Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

### **3.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope**

Östlich der Fußwegeverbindung Weidwiese befindet sich auf den Flurstücken 2092 und 5618 (teilweise) innerhalb einer Waldfläche ein Einzelbiotop, das gemäß § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes unter Schutz gestellt ist.

### 3.2.5 Denkmalschutz

Das Gebäude des „Stresow-Stifts“ (Farmsener Landstraße 60) auf dem Flurstück 6022 der Gemarkung Volksdorf ist in der Denkmalschutzliste unter der Nummer 683 am 7. September 1983 (Amtl. Anz. S. 1611) eingetragen.

### 3.2.6 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Es besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3 b bis 3 f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2004 (BGBl. I S. 1757), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Altlasten

Innerhalb der Grenze des Bebauungsplans (teilweise) befindet sich eine Fläche nach dem Bodenzustandsverzeichnis im Altlasthinweiskataster ohne konkreten Handlungsbedarf.

### 3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im Dezember 2002 / Januar 2003 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Die Siedlungsentwicklung des nördlichen Teilbereichs zwischen den Teichwiesen und der Straße Ohlendorffs Tannen steht in enger Verbindung zum Volksdorfer Damm, der übergeordneten Straßenverbindung zwischen Volksdorf im Süden und Bergstedt im Norden. Von diesem Straßenzug aus ist zu Beginn des 20. Jahrhunderts die Erschließung insbesondere der westlichen Wohngebiete erfolgt. Die parallel zum Volksdorfer Damm verlaufende U-Bahntrasse, die stellenweise einen tiefen Einschnitt im Geländeprofil bildet, begrenzt das Plangebiet nach Osten. Das Siedlungsgebiet, das sich nach Westen entwickelt, ist neben der straßenparallelen Bebauung des Volksdorfer Damms geprägt durch Baugebiete mit drei nahezu rechtwinklig zu dieser Hauptverkehrsstraße abzweigenden, linear geführten Straßen aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts, die zum Teil nach dem Krieg in westliche Richtung verlängert wurden. Der Streekweg stellt die Verbindung dieser drei Straßen dar und schließt das Gebiet zum Westen hin ab.

Alle vier Straßen weisen fast durchgängig einen einheitlichen Alleencharakter mit breitem Straßenprofil und sehr altem, hochkronigem Baumbestand auf, wobei der Streekweg zusätzlich durch Knicks geprägt wird. Die Alleen werden in der Wietreie und im östlichen Rögenweg durch eine homogene Bebauung komplettiert, so dass sich in diesen Straßenabschnitten ein hochwertiges Gesamtbild ergibt. Insbesondere die Wietreie und in eingeschränktem Maße auch der Rögenweg sind überwiegend mit Häusern aus den 20er und 30er Jahren des 20. Jahrhunderts bebaut, während die Horstlooge nur etwa zur Hälfte Bauten aus dieser Zeit aufweist. Dort und im Rögenweg finden sich unter den Gebäuden jüngeren Datums einige Geschossbauten, die nicht immer die Maßstäblichkeit ihrer Umgebung berücksichtigen.

Im Norden des Plangebiets zwischen dem Schulkomplex am Regestall und der Straße Ohlendorffs Tannen entwickelte sich zu Beginn der 50er Jahre des

20. Jahrhunderts östlich des Volksdorfer Damms eine zweigeschossige Mehrfamilienhaussiedlung, die so genannte „Waldreitersiedlung“.

Nicht mit in das Plangebiet einbezogen sind zwei kleinere Siedlungen nördlich und südlich des Plangebiets, die größtenteils in Reihenhausbauweise ausgeführt wurden und für die qualifizierte Bebauungspläne vorliegen. Der nördliche Teilbereich ist bis auf die östliche Begrenzung von Wald bzw. Grünzügen umgeben. Im Süden ist dies jenseits der kommunalen Verbindungsstraße „Waldweg“ (in Richtung Sasel) das Naturschutzgebiet „Volksdorfer Teichwiesen“, im Westen die Waldgebiete Raegen, Langeforst und Steenrehm und im Norden der Buckhorn.

Die ÖPNV-Versorgung dieses Gebietes erfolgt über die U-Bahn-Haltestelle Buckhorn sowie die Buslinie als Verbindung zwischen Volksdorf und Bergstedt.

Die Siedlung des südlichen Teilbereichs entwickelte sich westlich der Farmsener Landstraße und südwestlich des Ortskerns. Sie wird im Norden durch die Volksdorfer Teichwiesen, im Süden durch den Grünzug hinter dem Schoolmesterkamp bis an die Ortsteilgrenze zu Berne, im Westen durch den Grünzug Wittekamp und im Osten durch die Farmsener Landstraße sowie durch die Bahnlinie begrenzt. Der Klöpperpark teilt diesen Siedlungsbereich in einen nördlichen und einen südlichen Teil. Durch die Bebauung entlang der Farmsener Landstraße werden diese Teilbereiche zusammengefasst. Das Amalie-Sieveking-Krankenhaus wirkt im südlichen Bereich trennend.

Der Teilbereich weist ein hierarchisches Erschließungsnetz auf, bei dem als Alleen ausgeprägte oder als Knicks begleitete Straßen die Haupteerschließungen darstellen. Davon gehen kleinere Wohn- und Stichstraßen ab, die einzelne Siedlungen erschließen.

Ursprünglich vorgesehen als exklusives Villengebiet mit besonders großen Grundstücken am Rande der Klosterwiesen, entwickelte sich der Bereich nach dem Krieg zu einem Wohnort, in dem heute Gebäude aus den 60er und 70er Jahren des 20. Jahrhunderts dominieren. Insgesamt lässt sich der Teilbereich in drei unterschiedlich charakterisierte Siedlungsgebiete unterteilen, die sich weniger durch das Baualter, als durch ganz spezifische Straßenräume unterscheiden.

Dabei wird das südwestliche Gebiet mit dem Krankenhaus in der Mitte von dem am Waldrand liegenden Gebiet durch die Straßen Haselkamp und Wiesenkamp geteilt, während die Siedlungssplitter am Saseler Weg und an der Farmsener Landstraße ein weiteres Gebiet darstellen, das vom übrigen Siedlungsgebiet nur über die Schnittstelle am Flethmannsteich sowie über den Grünzug Klöpperpark / Klosterwiesen verbunden ist. Das Gebiet ist besonders durch seine ausladenden Alleen geprägt, die sehr unterschiedlichen Charakter besitzen. Während sich an der Schemmannstraße Villen aus der Jahrhundertwende und den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts auf zum Teil großen parkartigen Villengrundstücken befinden, zweigen vom Diekkamp mehrere kleine Stichstraßen ab, die kleinere Parzellen mit Nachkriegsarchitektur erschließen.

Die Schemmannstraße bildet nicht nur mit der Villenarchitektur auf ihrer Nordseite, den niedrigen Einfriedigungen sowie den privaten Grünelementen eine Einheit, sondern besitzt durch ihre Lage am Klöpperpark, die großen parkartigen Grundstücke im Süden und die angrenzende Allee Klosterwisch einen parkartigen Charakter.

Die großzügige Straßenraumgestaltung des Diekkamps hingegen wirkt mit ihrer Eichenallee geradezu widersprüchlich im Vergleich zu den anliegenden, heterogenen Gebäuden der Nachkriegszeit. Nur wenige Villen aus der Vorkriegszeit lassen erahnen, welche Art von Bebauung dort einst geplant war. Die vom Diekkamp abgehenden Stichstraßen sind schmal und weisen, abgesehen von kleinen Plätzen in den Wendekehren, keine öffentlichen Grünelemente oder Fußwege auf.

Südlich des Diekkamps, über die Diekkoppel angebunden, befindet sich eine Siedlung aus den 30er Jahren des 20. Jahrhunderts, die das Gegenstück der Siedlung Herkenkrug (im südöstlichen Teil Volksdorfs) bildet. Neubauten sind in den letzten Jahren vor allem in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern überall im Plangebiet entstanden. An der Farmsener Landstraße sowie im Heckengrund wurden vereinzelt Gebäude durch Geschosswohnungsbauten ersetzt.

Ebenso wie der Teilbereich nordwestlich des Ortskerns ist dieser Teilbereich tangential durch die Buslinie an der Farmsener Landstraße erschlossen. Zusätzlich besteht eine Anbindung an die U-Bahn mit der Haltestelle Meiendorfer Weg.

Gewerbliche Nutzungen konzentrieren sich im nördlichen Teilbereich am Waldreiterring durch einen kleinen Nahversorgungsbereich mit Geschäften wie Lebensmittel, Reinigung, Schuhreparatur, Friseur, Fahrradladen und einen privaten Pflegedienst. Darüber hinaus befinden sich am Volksdorfer Damm eine Behinderteneinrichtung, einige Büros sowie ein Bestattungsunternehmen.

Eine Konzentration von gewerblichen Nutzungen im südlichen Teilbereich ist nicht vorhanden. Am Saseler Weg sind einige Praxen und ein Wohnheim, an der Farmsener Landstraße Alten- und Behinderteneinrichtungen, ein Tennisverein mit seinem Clubhaus sowie an der Schemmannstraße einige wenige, kleinere Büroeinheiten. Es befinden sich jeweils eine Praxis am Dickichtweg und am Flethmannskamp, jeweils ein Büro am Wiesenkamp und am Klosterwisch, ein Musikhandel, ein Architekturbüro und eine Praxis am Diekkamp, eine Keramikwerkstatt am Engenhusen sowie ein kleineres Büro und eine Praxis am Haselkamp.

Alle vorhandenen gewerblichen Nutzungen sind Nutzungen, die mit der Festsetzung reines Wohngebiet oder allgemeines Wohngebiet, jeweils entsprechend des Standortes, vereinbar sind.

Die Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW) unterhalten auf folgenden Flurstücken Netzstationen, die aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben müssen: Flurstück 6269 (nördlich Waldreiterring zwischen Haus Nr. 56 und Haus Nr. 58), Flurstück 3109 (östlich Waldvogtstraße neben Haus Nr. 4), Flurstück 5867 (westlich Volksdorfer Damm neben Haus Nr. 17), Flurstück

725 (westlich Farmsener Landstraße neben Haus Nr. 135), Flurstück 3336 (nördlich Diekkamp zwischen Heckenrund Nr. 22 und Nr. 2), Flurstück 3398 (Eckbereich Haselkamp / Engenhusen) und Flurstück 6322 (nordwestlich Haselkamp zwischen Haus Nr. 44 und Haus Nr. 48).

Die Topografie im Plangebiet stellt sich annähernd eben dar. Zu den Teichwiesen hin fällt das Gelände ab.

#### 4. **Umweltbericht**

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.6).

#### 5. **Planinhalt und Abwägung**

##### 5.1 **Allgemeines Wohngebiet**

In Teilbereichen erfolgt eine Umstrukturierung von reinem Wohngebiet bzw. Mischgebiet in allgemeines Wohngebiet, und zwar unter Beachtung eines oder mehrerer der folgenden Kriterien:

- Prägung des Bestandes durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets;
- Nähe zum Ortskern;
- verkehrsgünstige Anbindung an eine leistungsfähige Straße;
- Belegenheit an einer Hauptverkehrsstraße;
- Belegenheit an einer vorhandenen Sportstätte.

Es handelt sich um die Bereiche beidseitig Waldreiterallee zwischen Waldreiterrig und Waldherrenallee sowie beidseitig parallel zu den Hauptverkehrsstraßen Farmsener Landstraße, Halenreie und dem südlichen Abschnitt des Volksdorfer Damms bis in Höhe Wietreie, westlich des Sportplatzes am Saseleer Weg sowie nördlich der Tennisanlage an der Farmsener Landstraße.

Der in Volksdorf verstärkt auftretende Umnutzungsdruck des Dienstleistungssektors auf die Wohnbereiche soll gezielt in die allgemeinen Wohngebiete gelenkt werden. Gleichzeitig wird durch die Nähe zum Zentrum eine Stärkung des Ortskerns ermöglicht.

Städtebauliches Ziel in diesen allgemeinen Wohngebieten ist es, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten gegenüber dem geltenden Baustufenplan teilweise zu erhöhen, um einerseits auf die große Wohnungsnachfrage in Zentrumsnähe zu reagieren und andererseits das Ortszentrum Volksdorf in seiner zukünftigen Entwicklung zu stärken bzw. den Lärmpegel von vorhandenen Sportstätten berücksichtigen zu können. Zulässig sind zwischen 2 und 5 Wohneinheiten in Wohngebäuden, entsprechend der Prägung durch den jeweiligen vorhandenen Bestand.

##### 5.2 **Reines Wohngebiet**

Die Ausweisung des überwiegenden Teils des Plangebiets als reines Wohngebiet in offener Bauweise entspricht dem Bestand. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind teilgewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich, die gemäß der Baunutzungsverordnung in reinen Wohngebieten zulässig sind, vorhanden. Diese vorhandene Struktur gilt es zu erhalten.

Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung zu verhindern, soll eine höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt werden. Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten mit 1 bis 4 Wo entspricht der jeweiligen Prägung im Bestand bzw. orientiert sich an der Lage des Grundstücks zur vorhandenen Bebauung und zu angrenzenden Grünflächen. Um die als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewertende Durchmischung von Einzel- und Mehrfamilienhäusern zukünftig zu verhindern, bleiben Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten nur noch dort zulässig, wo sie bereits an Zahl und Größe den Siedlungscharakter bestimmen. In den Bereichen, in denen Mehrfamilienhäuser nach Art und Umfang keinen Bezug zur umgebenden Bebauung aufweisen und dadurch das Stadtbild erheblich beeinträchtigen, wird eine „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude haben Bestandschutz. Damit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur geschaffen und das Bedürfnis nach Wohnen in grünen Quartieren gesichert.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Wohngebäude nur auf den mit „(C)“, „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Flächen zulässig. Der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung beträgt 25 m und - falls keine vordere Bebauung vorhanden ist - 25 m zwischen hinter Baugrenze und rückwärtiger Bebauung (vgl. § 2 Nummer 5). Neben vorhandener Bebauung, die sich im Wesentlichen parallel zur Straße entwickelt hat, wird eine geordnete Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile in den Baublocks, wo bereits eine Prägung vorhanden ist oder wo sich dies auf Grund der städtebaulichen Situation anbietet, festgesetzt. Der Abstand von 25 m zwischen vorderer und hinterer Bebauung dient dem weitgehenden Erhalt vorhandener Grünstrukturen. Dieser Abstand gilt auch, wenn im vorderen Grundstücksbereich ein neues Gebäude errichtet werden soll und im rückwärtigen Bereich eine Bebauung vorhanden ist.

Bei Nachverdichtung im rückwärtigen Bereich sollten Neubau- und Erschließungsmaßnahmen in besonderem Maße vorhandene Maßstäblichkeit, Materialien, Einfriedigungen sowie öffentliche und private Grünräume berücksichtigen. Knickdurchbrüche sind möglichst zu vermeiden, Alleen und prägende Vorgartenbereiche sind weitgehend zu erhalten.

Östlich der Straße Waldherrenallee befindet sich eine zweigeschossige Reihenhausezeile (Waldherrenallee 26 – 38; Flurstück 4408). Diese wird entsprechend ihrem Bestand als Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit je Wohngebäude und einer maximal überbaubaren Grundfläche pro Baugrundstück von 80 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche orientiert sich einerseits am Bestand, lässt andererseits aber auch kleinere Anbauten zu.

### **5.3 Maß der baulichen Nutzung**

Die ein- und zweigeschossige Ausweisung in offener Bauweise im Baustufenplan von Volksdorf hat zur Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der unterschiedlichen Siedlungsbereiche geführt. Da diese Ausweisungen prägende Merkmale für den angestrebten Strukturert halt sind, wird unter Berücksichtigung des Bestandes eine ein- bzw. maximal zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise und je nach Bestand mit der Beschränkung auf Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser festgesetzt.



Bestandsgemäß wird das unter Denkmalschutz stehende Gebäude des „Stressow-Stifts“, ein Stiftsgebäude der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts an der Farmsener Landstraße 60 (Flurstück 6022 der Gemarkung Volksdorf), dreigeschossig ausgewiesen.

Für die Bereiche beidseitig Farmsener Landstraße zwischen der Ortsteilgrenze zu Berne und dem Amalie-Sieveling-Krankenhaus sowie südlich und westlich der Straße Wiesenkamp bis zur nördlichen Begrenzung des Krankenhauses erfolgt gegenüber der eingeschossigen Ausweisung im Baustufenplan eine Heraufzonung auf eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit. Begründet wird diese Verdichtungsmöglichkeit mit der Nähe zur höhergeschossigen Krankenhausbebauung und zur Hauptverkehrsstraße sowie mit einzelnen vorhandenen zweigeschossigen Gebäuden.

Für den Bereich nördlich Wietreie erfolgt gegenüber der zweigeschossigen Ausweisung im Baustufenplan eine Herabzonung auf eine maximal zulässige Eingeschossigkeit. Begründet wird diese Herabzonung einerseits mit dem Bestand und andererseits mit der Festsetzung „Erhaltungsbereich“.

In den allgemeinen Wohngebieten außerhalb der Erhaltungsbereiche ist je Baugrundstück eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 300 m<sup>2</sup> als Höchstmaß zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung wurde getroffen, damit bei einer Zusammenlegung von Baugrundstücken durch eine Aneinanderreihung von Gebäuden keine Baukörper entstehen können, die wesentlich über das Volumen benachbarter vorhandener Gebäude reichen.

In den allgemeinen Wohngebieten innerhalb der Erhaltungsbereiche und den reinen Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 200 m<sup>2</sup>, auf den mit „(E)“ und „(F)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 300 m<sup>2</sup>, auf den mit „(B)“ und „(G)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup>, auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> und auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 80 m<sup>2</sup> jeweils als Höchstmaß zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Eine Ausnahme bildet die mit einem Erhaltungsgebot belegte so genannte „Waldreitersiedlung“, die große Teile des Baublocks, der begrenzt wird durch den Volksdorfer Damm, Ohlendorffs Tannen, S-Bahntrasse und Im Regestall, beinhaltet. Diese relativ weiträumig angelegte Siedlung kann unter Berücksichtigung der unter Ziffer 5.5.1 beschriebenen städtebaulichen Qualität im Straßenrandbereich bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 nachverdichtet werden. Eine rückwärtige Bebauung ist hier ausgeschlossen worden, weil einerseits eine Prägung nicht erkennbar ist und andererseits die städtebauliche, insbesondere geschichtliche Bedeutung nicht beeinträchtigt werden soll.

Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können Ausnahmen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2). Diese Ausnahmen können nur dann zugelassen werden, wenn sie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen und das Wohnen eindeutig dominiert.

Um eine der städtebaulichen Struktur des Bestandes widersprechende, übermäßige bauliche Verdichtung zu vermeiden soll auch ein gewisser Anteil an

nicht versiegelten Freiflächen, die zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers erforderlich sind bzw. dem Erhalt der Prägung durch vorhandene Grünstruktur dienen, gesichert werden. Die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft.

In den Wohngebieten werden die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In dem Reihenhausbereich beträgt der entsprechende Abstand 3 m bzw. 18 m. Ausnahmen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Eine Begrenzung der Bautiefe ist festgesetzt worden, weil der Bestand dies städtebaulich rechtfertigt. Darüber hinaus lässt diese Ausweisung in geringem Maße auf einzelnen Grundstücken städtebaulich vertretbare Entwicklungspotenziale zu.

#### **5.4 Denkmalschutz**

Das Gebäude des „Stresow-Stifts“ (Farmsener Landstraße 60) auf dem Flurstück 6022 der Gemarkung Volksdorf ist in der Denkmalschutzliste unter der Nummer 683 am 7. September 1983 (Amtl. Anz. S. 1611) eingetragen. Es handelt sich bei diesem Denkmal um das „Stresow-Stift“, einen Stiftsbau der 20er Jahre des 20. Jahrhunderts.

Für die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 21. März 2005 (HmbGVBl. S. 75, 79).

Eintragungen in die Denkmalliste haben insbesondere nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes die Wirkung, dass Kulturdenkmäler ohne Genehmigung des Denkmalschutzamtes weder ganz noch teilweise beseitigt, wiederhergestellt, erheblich ausgebessert, von ihrem Standort entfernt oder sonst verändert werden dürfen.

#### **5.5 Erhaltungsbereich**

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 derartiger 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 städtebauliche Erhaltungsbereiche nach § 172 BauGB festgesetzt.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten 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 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).

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 insbesondere 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 Bau epoche typischen Baumaterialien und Bauformen. 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 sind Erhaltungsbereiche im Plan festgesetzt worden.

Durch die Festsetzung von Erhaltungsbereichen soll ermöglicht werden, dass bei zukünftigen Veränderungen besondere Anforderungen hinsichtlich der Einfügung in diese Gebiete gestellt werden können.

#### 5.5.1 „Waldreitersiedlung“

Die Siedlung am Waldreiterring ist ein historisch wertvolles Beispiel für den notgedrungenen Bedarf und die beschränkten Möglichkeiten hamburgischer Stadterweiterung in den ersten Jahren nach dem Zweiten Weltkrieg. Sie wurde von 1949 bis 1953 durch die Wohnungsbaugenossenschaft Walddörfer von den Architekten Sottorf und Richter errichtet. In der Auseinandersetzung um die Siedlungsform, entweder als Eigenheimsiedlung oder als Geschossmietwohnungsbau konnte sich Letzteres mit dem Bau von etwa 500 Wohneinheiten durchsetzen.

Abhebend von der Volksdorfer Villenbebauung präsentiert sich die Siedlung zum Volksdorfer Damm hin einprägsam den vielen Vorbeifahrenden. Trotz der am Waldreiterring so stringent zur Straße ausgerichteten traufständigen zweigeschossigen Gebäudereihen und ihrer teilweise zusätzlichen Erhöhung durch warftähnliche Aufschüttungen für Unterkellerungen, wirkt das Quartier in offener Weitläufigkeit, in locker gesetztem Grün und mit vielen Durchblicksmöglichkeiten vorortgemäß und ländlich.

Das Rückgrat der schlichten Wohnanlage bildet die nord-süd-gerichtete Waldherrenallee, deren Straßenraum durch einen an der Ostseite begleitenden Gehölzstreifen aufgeweitet und betont wird. An ihrer Kreuzung im Norden mit dem Waldreiterring befindet sich an einer platzartig grünen Freifläche das kleine, heute sicherlich in wirtschaftlichen Nöten befindliche und nicht mehr ausreichende Versorgungszentrum der Siedlung.

Den Gebäudegrundtyp bildet ein zweigeschossiger, sechs Kleinwohnungen fassender Zweispänner mit ausgebautem Dachgeschoss. Heller Rauhputz und einfache Sattel- oder Walmdächer mit dunkelroten Pfannen prägen fast durchgängig die Gebäudeansichten. An den Giebeln wurde in der Vergangenheit die Wohnqualität durch etwas zu wuchtig wirkende, farblich betonte, vorgeständerte Balkonelemente verbessert. Verluste bei Fensterteilungen durch Instandsetzungsarbeiten führen zur Verarmung der auf wenige Schmuckelemente beschränkten Fassadengestaltung. Viele ursprüngliche Türblätter der Hauseingänge blieben als wirkungsvolles, 50er Jahre veranschaulichendes Hausfrontdetail erhalten. Die gute Gestaltungsqualität des ehemals unaufdringlichen, schlichten Siedlungsgefüges ist trotz der zwischenzeitlich einsetzenden Modernisierungsarbeiten deutlich erkennbar.

Verdichtungen und architektonische Veränderungen sollten möglichst vermieden werden. Dennoch sollten unausweichlich notwendig werdende Eingriffe die in wirtschaftlich mageren Nachkriegsjahren erzwungene gestalterische Einfachheit und den landschaftsorientierten Charakter einer Stadtrandsiedlung behutsam wahren. Bei zukünftigen Renovierungen sind insbesondere die Farbgebung der Gebäudekuben sowie Fensterteilungen wieder aufzugreifen.

#### **5.5.2 Wietreie 4 - 66 / 11 - 45**

Besonders hervorzuheben ist hier die Doppelhaussiedlung aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts auf der Nordseite der Wietreie (Wietreie 4 - 66) mit den zeittypischen Backsteinfassaden-Details, die von der gemeinnützigen Baugenossenschaft Ratsmühle GmbH errichtet wurde. Durch Rücksprünge in den Baufluchten im mittleren Teil der Straße wird die stadträumliche Situation der im Prinzip baugleichen Häuser aufgelockert. Zudem existieren bei den traufständigen Doppelhäusern zwei Typen der Dachgiebelgestaltung, die einer möglichen Monotonie entgegenwirken.

Dieses unverwechselbare Ensemble wird ergänzt durch gut proportionierte Einfamilienhausvillen und Siedlungshäuser auf der gegenüberliegenden Südseite der Wietreie (Wietreie 11 - 45). Trotz unterschiedlicher Dachformen und Ausrichtungen fügen sie sich mit ihren Backsteinfassaden sehr gut in das homogene Umfeld ein.

#### **5.5.3 Rögenweg 4 - 40**

Der mittlere und östliche Abschnitt des Rögenweges (Rögenweg 4 – 40) weist im Gegensatz zur Wietreie individuell gestaltete Einfamilienhausvillen aus der ersten Jahrhunderthälfte des 20. Jahrhunderts auf. Die Ensemblewirkung resultiert somit nicht aus gleichen Bautypen, sondern aus dem harmonischen Nebeneinander unterschiedlicher Villentypen. Im gesamten Gebiet einmalig sind Villen der Reformarchitektur aus der Zeit um 1919 mit zeittypischen Stilmerkmalen (stark gegliederte Putzfassade, Veranden, Mansarddächer). Ähnlich wie bei der Wietreie komplettiert der aufgeräumt wirkende Straßenraum mit beidseitigem Fußweg und durchgehender Allee das homogene Gesamtbild.

Vereinzelt sind hier in den letzten Jahren Geschosswohnungsbauten in Form von so genannten Stadtvillen entstanden, die die homogene Villenbebauung durch ihr Volumen oder ihre Einfriedigungen und Einfahrten zum Teil etwas überformen.

#### **5.5.4 Røgenstiege 1 - 13 / Horstlooge 50 und 53**

Die westliche Verlängerung von Horstlooge und Røgenweg sowie der quer verlaufende Røgenstiege bilden ein einheitliches Baugebiet der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts mit einer platzartigen Aufweitung des Røgenstiegs an dessen Nordende. Die gutproportionierten Baukörper bieten bei insgesamt offener Raumsituation ein harmonisches Gesamtbild.

Besonders die am westlichen Siedlungsrand liegenden Gebäude weisen eine unvergleichlich hohe Einheitlichkeit auf und spiegeln in ihren Details (gebogene Türrahmen, Balkongitter, Eingangssituationen) Qualitäten des Einfamilienhausbaus der 50er Jahre des 20. Jahrhunderts wider.

#### **5.5.5 Volksdorfer Damm 6 - 14**

Nach der öffentlichen Auslegung ist dieser Bereich in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern mit einem Erhaltungsgebot belegt.

Die Häusergruppe auf der Ostseite des Volksdorfer Damms (Nummern 6 bis 14, Flurstücke 2249, 1801, 1600, 1799, 4689) befindet sich auf tiefen handtuchartigen Grundstücken, die bis an die Bahnlinie heranreichen. Sie ist bezüglich ihrer Maßstäblichkeit relativ einheitlich mit Häusern aus den 20er und 30er Jahren bebaut worden, ausnahmslos eingeschossig, giebelständig und weist mit Ausnahme Flurstück 2249 eine einheitliche Bauflucht auf, die etwa 10 m von der Straßenbegrenzungslinie verläuft. Drei der vorhandenen Gebäude sind in dunkelrotem bis blaurotbuntem Ziegelmauerwerk (typisches Material der 20er Jahre) und zwei mit einer verbindenden Garagenanlage in hellem Putz ausgeführt. Der für Volksdorf typische alte Durchgrünungs- und Baumbestand ist insbesondere im Straßenraum prägend.

#### **5.5.6 Saseler Weg 31 - 37 / Kløpperstiege 1 - 10**

Der vom Saseler Weg abgehende Kløpperstiege zeichnet sich durch eine homogene Bebauung mit eingeschossigen Bungalows der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts aus, die ohne Einfriedigungen den Straßenrand säumen. Die flache, teppichartige Bebauung lässt in allen Richtungen den Blick auf den umgebenden Wald zu, der der Siedlung trotz ihres geringen Baumbewuchses einen waldartigen Charakter verleiht.

#### **5.5.7 Farmsener Landstraße 188 - 200**

Ausgehend von der Villa oberhalb des Flethmannsteiches (Farmsener Landstraße 188) zieht sich entlang der Farmsener Landstraße Richtung Osten eine homogene Villenbebauung bis fast zum Bahnhof Volksdorf hin. Es handelt sich dabei um Villen, die überwiegend zu Beginn des 20. Jahrhunderts entstanden sind und deren Putz- oder Klinkerfassaden mit zahlreichen dekorativen Details geschmückt sind. Durch die niedrigen Einfriedigungen und ihrem engen Abstand zueinander bestimmen sie den Raumeindruck der Straße wesentlich.

#### **5.5.8 Farmsener Landstraße 135 - 139**

Unmittelbar gegenüber dem Flethmannsteich auf der Westseite der Farmsener Landstraße befinden sich drei unterschiedliche Villentypen der 20er und 30er Jahre des 20. Jahrhunderts, die auf großen Grundstücken hinter hohen Hecken einige Meter vom Straßenraum zurück stehen. Trotz der nur partiellen Sichtbarkeit wirken sie an dieser exponierten Lage in der baumbestandenen Krümmung der Farmsener Landstraße am Flethmannsteich besonders prä-

gend und repräsentieren auf engem Raum die vielfältigen Villentypen Volksdorfs der Zwischenkriegszeit.

#### **5.5.9 Diekkamp 15 und 17**

Auf der Südseite des Diekkamps im östlichen Abschnitt befinden sich zwei stattliche Villen (Diekkamp 15 und 17) mit annähernd quadratischem Grundriss und ähnlicher symmetrischer Fassadengestaltung. Sie stellen die letzte Bebauung dieser Art im Diekkamp dar. Zusammen mit den Einfriedigungen, den Vorgärten und dem großen Eichenbestand heben sie sich von der übrigen Bebauung dieser Straße deutlich ab. Zwar sind die ehemals parkartigen Grundstücke mittlerweile in ihrem rückwärtigen Bereich mit Einfamilienhäusern bebaut worden, jedoch ist diese Bebauung vom Straßenraum kaum einsehbar. Nur die dorthin führenden Einfahrten wirken durch ihren parallelen Verlauf zwischen den Villen etwas störend.

#### **5.5.10 Hirtenkamp 1 - 19 / Farmsener Landstraße 79 - 85**

Zeitgleich mit der Siedlung am Herkenkrug im südöstlichen Teil von Volksdorf entstand Mitte der 30er Jahre des 20. Jahrhunderts die zweite so genannte „Kapitänssiedlung“ der Baugemeinschaft Schifffahrt und Luftfahrt am Hirtenkamp. Die Siedlung ist von ihrem Umfang etwas kleiner als die am Herkenkrug. Die Gebäude stehen auf schmalere Grundstücken enger beieinander und prägen den Straßenraum durch ihre Nähe zur Fahrbahn stärker.

Die Häuser sind alle in hellem Putz ausgeführt und die als Rundbögen geformten Haustüren mit Klinkerelementen eingefasst. Die Giebel sind jeweils durch drei Fenster geprägt und das Dach ist mit einer Gaube versehen. Im rückwärtigen Bereich besitzen sie bogenförmige Erker, die jedoch von der Straßenseite aus nicht einsehbar sind. Anders als im Herkenkrug sind die Gebäude hier nur in wenigen Fällen durch Anbauten - zumeist im rückwärtigen Teil - ergänzt worden.

#### **5.6 Gestalterische Leitlinien**

Neu-, 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 mit drei und mehr Wohneinheiten notwendig, sollte ihre Anordnung quer zur Straße erfolgen, wobei zu beachten ist, dass für ihre Erschließung geringe Flächen versiegelt werden 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.

Neue Knickdurchbrüche infolge von Neu- oder Ergänzungsbauten sollen vermieden werden; statt dessen sollen vorhandene Knickdurchbrüche für die Zufahrt zu nebeneinanderliegenden Grundstücken oder zu rückwärtigen Grundstücken gemeinsam genutzt werden.

### **5.7 Erschließung**

Auf Grund von Bestandsuntersuchungen ist deutlich geworden, dass mit der Art und dem Maß der baulichen Nutzung gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen des Baustufenplans keine Erhöhung der absoluten Wohnungszahl im Plangebiet stattfinden wird. Ohne die Festsetzungen dieses „einfachen Bebauungsplans“ wäre nach der gerichtlichen Aufhebung der „Zweiwohnungsklausel“ nach dem Baustufenplan grundsätzlich eine erhebliche Steigerung der Wohnungsanzahl möglich gewesen. Um dieses zu verhindern und um letztendlich auch die Verkehrsdichte nicht wesentlich zu steigern, wird dieser Bebauungsplan mit dem Ziel „Strukturerhalt“ aufgestellt.

Auf die Ausweisung von Verkehrsflächen wird verzichtet, weil keine gravierenden verkehrlichen Missstände vorliegen, die in absehbarer Zeit den Ausbau der Straßen gemäß „Planungshinweisen für Stadtstraßen in Hamburg“ erfordern. Der Ausbau würde in gewissem Sinne sogar dem Strukturerhalt widersprechen.

Sollten sich Bedarfe an zusätzlichen Straßenverkehrsflächen in der Zukunft in einzelnen Straßenabschnitten ergeben, so ist hierfür ein neues Planrecht zu schaffen.

### **5.8 Grünflächen**

Zur Sicherung vorhandener Grünflächen sind diese entsprechend ihrem Bestand entweder als „private Grünfläche“ oder als „öffentliche Grünfläche“ ausgewiesen.

Als „private Grünfläche“ sind Grundstücke bzw. Grundstücksteile ausgewiesen, die entweder mit Landschaftsschutz belegt oder als ökologisch besonders wertvoll anzusehen sind, weil sie im Zusammenhang mit angrenzenden größeren Grünbereichen stehen.

### **5.9 Fläche für Wald**

Die Flurstücke 5618 (teilweise), 2092, 6119, 5996, 5291 und 5313 (teilweise) werden bestandsgemäß als Wald ausgewiesen.

### **5.10 Oberflächenentwässerung**

Das von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend auf den jeweiligen Grundstücken versickern bzw. in die dafür vorgesehenen Anlagen verzögert abgeleitet werden, da die dezentrale Beseitigung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ökologisch und wasserwirtschaftlich wünschenswert ist. Sie führt einerseits zu einer Verstärkung der gerade in einer Großstadt wie Hamburg durch zunehmende Versiegelung eingeschränkten Grundwasserbildung, andererseits werden Siele und Oberflächengewässer vor allem bei Starkregenereignissen weniger belastet.

Entsprechend der Baugrundübersicht des Geologischen Landesamtes im Maßstab 1 : 50 000 von 1985 bestehen die Böden des überwiegenden Teils des Plangebiets aus gemischtkörnigen Sanden, meist mitteldicht bis dicht gelagert. Sie sind gut wasserdurchlässig. Lediglich im Norden und Süden des Plangebiets sind Grundmoränen (Geschiebelehm und Geschiebemergel) unter einer Sandbedeckung bis zu 2 m vorhanden. Diese Bodenbeschaffenheiten lassen eine nur sehr verzögerte Versickerung zu. In diesen Bereichen ist bei der Bauantragstellung ein entsprechender Nachweis zu liefern. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist bei Ableitung des Oberflächenwassers in jedem Fall vorzusehen.

#### **5.11 Fläche für die Regelung des Wasserabflusses**

Da die Grundstücke östlich und westlich Heidloge (Flurstücke 2178, 3398 und 5488-teilweise) etwa 80 cm unter Geländeoberfläche der benachbarten bebauten Grundstücke liegen, sind diese in regenreichen Zeiten sumpfig bis verätzt. Ein ehemaliger Graben parallel zum vorhandenen Knickwall im Süden der Flurstücke ist verrohrt. Auf dem Knickwall sind teilweise etwa 80 bis 100 Jahre alte Eichen vorhanden. Der jeweilige Stamm dieser Eichen liegt teilweise auf öffentlichem und teilweise auf privatem Grund. Der Kronenbereich der Eichen erfasst etwa 2/3 der Grundstücksbreite der Flurstücke 2178 und 3398 ; diese Flurstücke sind von daher bezüglich einer Bebaubarkeit ungeeignet.

Die Verrohrung soll aufgehoben und ein neuer Graben außerhalb der Kronentraufe der alten Bäume angelegt werden. Der dazugehörige Schauweg wird gleichzeitig der Verbindungsweg zwischen den Straßen Heidloge und Engenhusen. Die oben genannten Flurstücke sollen in das Verwaltungsvermögen der Wasserwirtschaft übergehen. Die Fläche westlich Heidloge / südlich Flurstück 2176, die bislang als Wohnbaufläche ausgewiesen werden sollte, wird ebenfalls in das Verwaltungsvermögen der Wasserwirtschaft übergehen, damit auch hier ein Graben angelegt werden kann.

#### **5.12 Wasserfläche**

Die vorhandene Wasserfläche (Teich) auf dem Flurstück 20 an der Straße Heckenrund innerhalb einer privaten Grundstücksfläche resultiert aus einer Senke, wird durch Einleitung von Oberflächenwasser angrenzender Anlieger gespeist und dient als Vorflut für die Entwässerung der Straße Heckenrund.

#### **5.13 Altlastverdachtsflächen**

**AVF 7444-017/00** - Schoolmesterkamp 1 - 27 (nur Straßenseite mit ungeraden Nummern) / Farmsener Landstraße 3 a und 3 b und 19 – 23 / Haselkamp ungerade 63 -65 und gerade 38 – 56 / Weidenkamp komplett / Tannenkamp ungerade 47 - 55.

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige Flakstellung, die im Zuständigkeitsbereich des Kampfmittelräumdienstes der Behörde für Inneres liegt. Bei Bautätigkeiten auf diesen Grundstücken ist vorab der Kampfmittelräumdienst zu beteiligen. Eine Kennzeichnung im Plan ist nicht erforderlich.

Im gesamten Plangebiet ist außerdem mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg zu rechnen.



#### 5.14 Lärmschutz

Im Dezember 2002 / Januar 2003 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten z.B. zwischen den U-Bahntrassen von Farmsen über Volksdorf in Richtung Ohlstedt und der benachbarten Wohnbebauung sowie zwischen den Hauptverkehrsstraßen Farmsener Landstraße, Halenreie, Volksdorfer Damm und der anliegenden Wohnbebauung festgestellt.

Das Bebauungsplangebiet ist im Straßenrandbereich des Straßenzuges Volksdorfer Damm, Halenreie und Farmsener Landstraße teilweise erheblichen Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für Wohngebiete sowohl tags als auch nachts ausgesetzt. Im Bereich südlich des Meiendorfer Weges sind im Nachtzeitraum zudem Überschreitungen im Nahbereich der U-Bahntrasse zu erkennen.

Neben den Verkehrsimmissionen ist das Plangebiet auch den schalltechnischen Auswirkungen des Sportplatzes am Saseler Weg sowie der Tennisanlage an der Farmsener Landstraße ausgesetzt. Insbesondere sonntags während der Ruhezeiten (13-15 Uhr) können in unmittelbarer Nachbarschaft Richtwertüberschreitungen über 5 dB(A) für reines Wohngebiet eintreten.

Für einen Teil der Wohngebäude in den genannten Konfliktbereichen sind die Anforderungen des „Orientierungsrahmens für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehrslärm“ (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) erfüllt, wonach an mindestens einer Gebäudeseite der Nachtwert von 49 dB(A) eingehalten werden soll. Für die Wohngebäude und Bereiche, in denen der Nachtwert von 49 dB(A) an keiner Gebäudeseite eingehalten werden kann, ist eine Überplanung für Wohnnutzung kritisch abzuwägen.

Für eine konfliktfreie Umsetzung des Bebauungsplans sollten zudem Maßnahmen ergriffen werden, um Konflikte durch Sportlärm weitestgehend zu vermeiden. Deshalb wird eine WA-Nutzung (Flurstücke 1044 und 5200) der Bereiche mit möglichen Richtwertüberschreitungen nach der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790) festgesetzt. Somit sind Richtwertüberschreitungen von nur noch deutlich unter 5 dB(A) zu erwarten. Für den Bestand ist somit nach den Anforderungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung ausreichend Sorge getragen. Bei möglicher Neuplanung oder Erweiterung der Sportstätten sind Lärmschutzmaßnahmen, beispielsweise in Form von Lärmschutzwänden/-wällen, zur Minimierung der Lärmausbreitung vorzusehen.

Für die Gebäudeaußenwände an denen Grenzwertüberschreitungen auf Grund eines lärmtechnischen Gutachtens von 2002/2003 festgestellt wurden, ist nach dem Hamburger Orientierungsrahmen folgende passive Lärmschutzfestsetzung getroffen worden: In den Wohngebieten entlang der U-Bahntrasse Farmsen-Volksdorf-Ohlstedt sind in einer Tiefe von 150 m parallel zur U-Bahntrasse, gemessen von der Plangebietsgrenze sowie entlang der Hauptverkehrsstraßen Farmsener Landstraße, Halenreie und Volksdorfer Damm in einer Tiefe von 70 m, gemessen von der Straßenmitte, durch geeignete Grund-

rissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäude-seiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 6). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Genehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

### **5.15 Landschaftsschutz**

Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im Geltungsbereich der 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 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 377). Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

Ziel des Landschaftsschutzes ist insbesondere die Sicherung und der Erhalt des großflächig zusammenhängenden Kulturlandschaftsraumes in seiner Bedeutung für die stadtnahe Erholung. Darüber hinaus gibt es aber auch bebauete Bereiche im Übergang zur Landschaft, wie z.B. Naturschutzgebiet Volksdorfer Teichwiesen, Grünachsen und Grünräume, besonders seltene und schützenswerte Biotope, in denen der Landschaftsschutz bewusst zur Biotopvernetzung beibehalten werden soll. Hier steht die naturschutzfachliche Absicht im Vordergrund, gerade diese Übergangsbereiche mit ihrer Bebauung als eine Art Pufferzone fachlich zu begleiten und zu gestalten. Dies kann Einflussnahme auf die Stellung des Baukörpers, die Gestaltung des Baukörpers, die Nebenanlagen, die naturnahe Freiflächengestaltung, den Grad und die Art der Versiegelung etc. beinhalten.

### **5.16 Gesetzlich geschütztes Biotop**

Das Flurstück 2092 sowie Teile des Flurstücks 5618 sind gemäß § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes als Einzelbiotop besonders geschützt. Hier befindet sich ein ökologisch wertvoller Erlenbruchwald.

## **6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**

Für die zu rodende Waldfläche auf dem als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flurstück 4 der Gemarkung Volksdorf ist nach § 4 des Landeswaldgesetzes vom 13. März 1978 (HmbGVBl. S. 74), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353) ein entsprechender Ausgleich zu schaffen. Dementsprechend ist in § 2 Nummer 7 festgesetzt, dass für Ausgleichsmaßnahmen für die zu rodende Waldfläche der mit „②“ bezeichneten Wohnbaufläche eine 20.000 m<sup>2</sup> große Teilfläche des außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücks 6152 der Gemarkung Volksdorf zugeordnet wird.

Auf dem stadteigenen, bisher landwirtschaftlich genutzten Flurstück 6152 (siehe Anlage), das im Flächennutzungsplan als Wald dargestellt ist, soll naturnaher Wald entwickelt werden. Damit soll die durch Rodung und Umwandlung der Waldfläche im Plangebiet verlorengelungene Waldfunktion anderweitig sichergestellt werden.

Da der übrige Bereich des Plangebiets bisher im Baustufenplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans über das Flurstück 4 hinausgehend keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Daher ist nach § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB für diese Flächen ein Ausgleich nicht erforderlich. Das durch Neubebauung möglicherweise entfallende Baumvolumen ist gemäß der Baumschutzverordnung im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

**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**

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

**9. Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1.391.425 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für öffentliche Grünflächen etwa 6.800 m<sup>2</sup>, Wasserflächen etwa 600 m<sup>2</sup>, Flächen für Wald etwa 21.700 m<sup>2</sup> und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses neu etwa 2.100 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Neuaufforstung der Waldersatzfläche sowie die Herrichtung der Fläche für die Regelung des Wasserabflusses.

