

Begründung

zum Bebauungsplan Volksdorf 43

Vom 05.08.2005

Archiv

Nr. 24497

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 2 / 2002 vom 15. Februar 2002 (Amtl. Anz. S. 658) mit der Ergänzung vom 12. August 2003 (Amtl. Anz. S. 3573) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12. August 2002 und 12. August 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 3465, 2003 S. 3574) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, die die Grundzüge der Planung nicht berührten. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung unter Beachtung des bisher geltenden § 3 Absatz 3 BauGB vorgenommen werden.

2. Anlass und Ziele 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), nicht hingegen - wie hier - für das gesamte Gebiet.

Um Strukturert halt 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 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 mit Ausnahme der Bereiche, für die bereits qualifizierte Bebauungspläne aufgestellt worden sind, den gesamten Siedlungsbereich nördlich der U-Bahn Volksdorf / Großhansdorf und östlich der U-Bahn Volksdorf / Ohlstedt bis an die Landesgrenze im Osten und bis an die Ortsteilgrenze zu Bergstedt im Norden. Es handelt sich um ein 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 Wald dar. Zwei U-Bahntrassen sind als Schnellbahnen / Fernbahnen dargestellt.

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 im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ teilweise mit „Grünqualität sichern, waldartig“, „Wald“, „Gewässerlandschaft“ sowie „Gleisanlage, oberirdisch“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) zum Teil mit „waldartige Strukturen“, „naturnahe Laubwälder“ (8a), „übrige Fließgewässer“ (3a) und „Gleisanlagen“ (14d) sowie die Verbindung von Biotoptypen der mageren Böschungen und Säume entlang von Verkehrswegen und Trassen dar.

Weiterhin ist für Teile des Plangebiets in beiden Plänen Landschaftsschutz 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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und im Bereich östlich Lerchenberg zwischen U-Bahntrasse und im Sorenfelde und südlich der U-Bahntrasse zwischen Vörn Barkholt und Lerchenberg Mischgebiet in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise 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 Grünfläche westlich Duvenwischen, der Eckbereich Buckhorn / Gussau / Vörn Barkholt, der rückwärtige Bereich zwischen den Straßen Vörn Barkholt und Lerchenberg, nördlich Moorredder und nordöstlich des Eckbereichs Moorbekweg / Moorredder 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 Landschaftsschutz-gebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

3.2.4 Gesetzlich geschützte Biotope

Auf dem Grundstück Langenwiesen 15 ist im rückwärtigen Bereich ein Kleingewässer vorhanden, das gemäß § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes als Einzelbiotop unter Schutz gestellt ist.

3.2.5 Denkmalschutz

Das Gebäude Im Berge 36 auf dem Flurstück 1635 der Gemarkung Volksdorf ist als Einzelanlage in der Denkmalschutzliste unter der Nummer 1071 vom

18. Dezember 1995 (Amtl. Anz. S. 3184) eingetragen.

Die Gesamtanlage des Grundstücks Im Berge 38 auf dem Flurstück 1122 der Gemarkung Volksdorf ist in der Denkmalschutzliste unter der Nummer 1078 vom 25. März 1996 (Amtl. Anz. S. 857) 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 Bebauungsplan befinden sich eine Altlastverdachtsfläche und eine Fläche nach dem Bodenzustandsverzeichnis im Altlasthinweiskataster.

3.3.2 Lärmtechnische Untersuchung

Im Dezember 2002 / Januar 2003 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Straßenrandbereich des Ahrensburger Weges und zwischen den U-Bahntrassen von Volksdorf in Richtung Ohlstedt und in Richtung Großhansdorf sowie der benachbarten Wohnbebauung untersucht.

3.4 Angaben zum Bestand

Das gesamte Plangebiet ist geprägt durch eine Ansammlung von Gebäuden unterschiedlicher Baualter und Baustile mit Schwerpunkten bei Bauten der 20er-50er Jahre. Das zu Beginn des 20. Jahrhunderts angelegte Straßennetz wurde in den 20er und 30er Jahren teilweise mit einheitlichen Einzel- und Doppelhaussiedlungen bebaut. Nach dem Krieg wurden die Zwischenräume der Siedlungen mit individuellen Einfamilienhäusern aufgefüllt. Mit einzelnen räumlichen Schwerpunkten (z.B. Langenwiesen) vollzieht sich seit den 80er Jahren eine Nachverdichtung durch das Bebauen bisher freier Grundstücke und Grundstücksteile oder den Ersatz von Altbauten.

Der gesamte Bereich ist von einem annähernd orthogonalen und durch einige Verschwenkungen aufgelockerten Straßennetz durchzogen. Am auffälligsten ist der z.T. bogenförmige Straßenverlauf des Ahrensburger Weges, der eine Nebenverbindung zwischen Volksdorf-Zentrum und Ahrensburg herstellt und das Gebiet quer von Südwesten nach Nordosten durchzieht. Weitere Durchgangsstraßen stellen die die U-Bahnlinie unterquerenden, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden und das Gebiet gleichzeitig begrenzenden Straßenzüge Vörm Barkholt und Buckhorn im Westen und Moorbekweg im Osten dar. Die Hauptverbindung zwischen diesen Straßenzügen bilden der Wulfsdorfer Weg im Süden und Gussau im Norden.

Gewerbliche Nutzungen sind östlich der Straße Lerchenberg zwischen der U-Bahntrasse und der Straße Im Sorenfelde durch Einrichtungen wie Altenpen-

sion und Arztpraxis und westlich Ahrensburger Weg zwischen U-Bahntrasse und Im Sorenfelde durch Einrichtungen wie Friseur, Gemüseladen, Kindergarten und Tabakladen vorhanden.

Der Bereich, der begrenzt wird durch die Straßen Vörn Barkholt und Lerchenberg sowie die U-Bahntrasse, ist geprägt durch Wohnen, gewerbliche Nutzungen (Praxis), Lagergebäude, ein Ladengeschäft (Friseur), Restaurationsbetrieb und kleinere Handwerksbetriebe sowie eine Leasingfirma.

Entlang der U-Bahntrasse nach Großhansdorf führt - teilweise durch ein Kleingartengebiet - eine fußläufige Verbindung zwischen der U-Bahnstation Buchenkamp und dem Volksdorfer Zentrum.

Die Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW) unterhalten auf folgenden Flurstücken Netzstationen, die aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben müssen: Flurstück 2649 (östlich der Kehre Rittmeisterkoppel), Flurstück 2649 (südöstlich der Straße Rittmeisterkoppel zwischen Haus Nr. 4 d und 6 a), Flurstück 673 (Eckbereich Gussau/Birkenredder), Flurstück 1724 (östlich der Straße Im Berge), Flurstück 5789 (östlich Ahrensburger Weg zwischen Haus Wulfsdorfer Weg 2 a und der U-Bahntrasse) und Flurstück 4405 (südlich der Straße Im Sorenfelde).

Während sich die Topografie im mittleren Bereich annähernd eben darstellt, fällt das Terrain zur nord-süd-verlaufenden U-Bahntrasse leicht ab. Der nördliche Teilbereich zeichnet sich in Wald- und Feldmarknähe dagegen durch ein welliges Profil mit kleinen Kuppen und Senken aus, die in den Straßenzügen deutlich wahrnehmbar sind (z.B. Gussau).

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.6).

5. Planinhalte und Abwägung

5.1 Mischgebiet

Auf der Grundlage des Baustufenplans von Volksdorf hat sich das Gebiet, das begrenzt wird durch die Straßenzüge Vörn Barkholt und Lerchenberg im Westen und Osten sowie im Norden durch die U-Bahntrasse, zu einem Mischgebiet mit Nutzungen wie Wohnen und gewerblichen Nutzungen (Praxis), Lagergebäude, ein Ladengeschäft (Friseur), Restaurationsbetrieb und kleinere Handwerksbetriebe sowie eine Leasingfirma entwickelt. Diese vorhandene Struktur gilt es nicht zuletzt wegen der Ortskernnähe zu erhalten sowie deren behutsame Weiterentwicklung zu fördern.

Die Dichtewerte von GRZ 0,3 und GFZ 0,6 orientieren sich weitgehend an der vorhandenen Struktur, lassen aber auch in Teilbereichen bauliche Erweiterungen zu. Die maximal zulässige Anzahl von Wohneinheiten mit 5 bzw. 8 je Wohngebäude orientiert sich ebenfalls weitgehend am Bestand. Um überdimensionierte Gebäude auch zukünftig zu verhindern werden Einzelhäuser und offene Bauweise festgesetzt.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In Teilbereichen erfolgt eine Umstrukturierung von reinen Wohngebieten bzw. Mischgebieten in allgemeines Wohngebiet, und zwar unter Beachtung eines oder mehrerer folgender Kriterien:

- Prägung des Bestandes (vgl. Ziffer 3.4) durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets,
- Nähe zum Ortskern,
- verkehrsgünstige Anbindung an eine leistungsfähige Straße.

Es handelt sich um die Bereiche östlich Lerchenberg (Lerchenberg 34 – 36c) zwischen der U-Bahntrasse und der Straße Im Sorenfelde und westlich Ahrensburger Weg (Ahrensburger Weg 47 – 57) zwischen der U-Bahntrasse und der Straße Im Sorenfelde.

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 Baustufenplan zu erhöhen, um einerseits auf die große Wohnungsnachfrage in Zentrumsnähe zu reagieren und andererseits das Ortszentrum Volksdorf in seiner zukünftigen Entwicklung zu stärken. Zulässig sind maximal 5 Wohneinheiten in Wohngebäuden mit dem entsprechend geprägten Bestand.

Mit der Festsetzung offene Bauweise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur geschaffen und dem Bedürfnis nach Wohnen in grünen Quartieren entsprochen.

5.3 Reines Wohngebiet

Die Ausweisung des überwiegenden Teils des Plangebiets als reines Wohngebiet 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 1 bis 5 Wohneinheiten entspricht dem 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 so genannte „Zweiwohnungsklausel“ festgesetzt. Die vorhandenen Gebäude mit mehr als 2 Wohnungen haben Bestandsschutz. 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)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen zulässig. Der Mindestabstand zwischen vorderer und rückwärtiger Bebauung beträgt 25 m und - falls keine vordere Bebauung vorhanden ist - 25 m zwischen hinterer 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.

Die an den Straßen Sorenfeldring (Nummern 4 a bis 22 d), Im Sorenfelde (Nummern 31 a bis 33 d) und Ahrensburger Stieg (Nummern 15 bis 25) vorhandenen eingeschossigen Reihenhäuser werden entsprechend ihres Bestandes als Reihenhäuser mit jeweils höchstens einer Wohneinheit je Wohngebäude festgesetzt. Die maximal zulässige Grundfläche orientiert sich einerseits am Bestand, lässt andererseits aber auch kleinere Anbauten zu.

Mit der Festsetzung offene Bauweise werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur geschaffen und dem Bedürfnis nach Wohnen in grünen Quartieren entsprochen.

Nach der öffentlichen Auslegung hat sich folgende Änderung ergeben: Als Ausgleich für reduzierte Bauflächen im rückwärtigen Bereich der Flurstücke 7230 und 7231 östlich der Straße Vörn Barkholt wird die Anzahl der Wohneinheiten im straßenparallelen Bereich von bisher 2 Wohneinheiten auf 4 Wohneinheiten je Wohngebäude erhöht. Unter Berücksichtigung des Bestandes auf dem südlich benachbarten Grundstück mit 4 Wohneinheiten und unter dem Aspekt, dass ein Großteil des schützenswerten Baumbestandes erhalten bleibt, ist diese Ausweisung vertretbar. Des Weiteren wird die Baufläche im straßenparallelen Bereich um im Durchschnitt etwa 15 m nach Norden erweitert, so dass nördlich neben der vorhandenen Villa noch ein weiteres Gebäude entstehen kann.

5.4 Maß der baulichen Nutzung

Die ein- und zweigeschossige Ausweisung in offener Bauweise im Baustufenplan von Volksdorf hat zur Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbil-

des der unterschiedlichen Siedlungsbereiche geführt. Da diese Ausweisungen prägende Merkmale für den angestrebten Strukturertalt sind, wird unter Berücksichtigung des Bestandes eine ein- bzw. maximal zulässige zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise und je nach Bestand mit dem Zusatz als Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser festgesetzt.

Für den Eckbereich zwischen den Straßen Im Sorenfelde und Ahrensburger Stieg erfolgt gegenüber der eingeschossigen Ausweisung im Baustufenplan eine Heraufzonung auf eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit. Begründet wird diese Verdichtungsmöglichkeit mit der teilweisen Nähe zum Ortskern und der übrigen Ausweisung in diesem Baublock.

Für die Bereiche beidseitig Heinrich-Goebel-Straße, beidseitig Philipp-Reis-Weg, südlich Im Sorenfelde, westlich Auf der Wöörden, beidseitig Birkenstiege, östlich Birkenredder, nördlich Gussau und südöstlich Farenkoppel erfolgt gegenüber der zweigeschossigen Ausweisung im Baustufenplan eine Herabzonung auf eine maximal zulässige Eingeschossigkeit. Begründet wird diese Herabzonung mit dem Bestand und der Festsetzung „Erhaltungsbereich“.

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 300 m² als Höchstmaß zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Festsetzung wurden 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 reinen Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „(A)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 200 m², auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 150 m², auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 120 m² und auf den mit „(D)“ bezeichneten Flächen eine Grundfläche von 80 m², jeweils als Höchstmaß, zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Im Bereich der Siedlung an der Rittmeisterkoppel wird zur Unterstützung des Erhaltungsgebots eine Grundfläche von 2.300 m² als Höchstmaß festgesetzt. Im Bereich der Mischgebietsausweisung im äußersten Süden des Plangebiets wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 festgesetzt. Diese Festsetzungen wurden zur Wahrung der bestehenden städtebaulichen Struktur getroffen. Neubauten fügen sich hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Struktur ein und der Anteil an nicht versiegelten Freiflächen wird in Anlehnung an die vorhandene Grünstruktur gesichert. Dadurch sind weiterhin ausreichende Flächenanteile zur Versickerung des Oberflächenwassers auf privaten Grundstücken vorhanden.

Die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Grundflächenzahl für WR-Gebiete von 0,4 und für Mischgebiete von GRZ 0,6 sowie GFZ von 1,2 werden durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft.

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.

In den Wohngebieten der offenen Bauweise werden die vordere Baugrenze in einem Abstand von 10 m und die hintere Baugrenze in einem Abstand von 25 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. In den Reihenhausbereichen betragen die entsprechenden Abstände 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.

In den als Mischgebiet ausgewiesenen Flächen hat sich in der Vergangenheit die Lage der einzelnen Gebäude uneinheitlich entwickelt. Die Festsetzung von ordnenden Baugrenzen wäre für diese Flächen unangemessen. Von daher wird auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet. Es gelten für diesen Bereich die Regelungen der Hamburgischen Bauordnung.

Nach der öffentlichen Auslegung haben sich folgende Änderungen ergeben:

- Die überbaubaren Grundflächen der Grundstücke östlich Moorbekweg sind - als Reaktion auf die straßenparallele Bebauung westlich Moorbekweg mit ihrer zweigeschossigen Ausweisung - im straßenparallelen Bereich von 150 m² auf 200 m² heraufgesetzt worden.
- Die rückwärtigen Grundstücke / Grundstücksteile südöstlich Ahrensburger Weg und östlich Moorbekweg sind in der überbaubaren Grundfläche von 120 m² auf 200 m² festgesetzt worden. Diese Ausweitung ist durch die Verbreiterung der Uferschutzzone entlang der Moorbek und der damit verbundenen Verhinderung einer so genannten Drittbebauung, durch bereits teilweise vorhandene größere Gebäude, durch die Anhebung der überbaubaren Fläche im straßenparallelen Bereich und durch die sehr tiefen Grundstücke vertretbar.

5.5 Denkmalschutz

Das Gebäude Im Berge 36 auf dem Flurstück 1635 der Gemarkung Volksdorf ist als Einzelanlage in der Denkmalschutzliste unter der Nummer 1071 vom 18. Dezember 1995 (Amtl. Anz. S. 3184) eingetragen.

Die Gesamtanlage des Grundstücks Im Berge 38 auf dem Flurstück 1122 der Gemarkung Volksdorf ist in der Denkmalschutzliste unter der Nummer 1078 vom 25. März 1996 (Amtl. Anz. S. 857) eingetragen.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen 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.

5.6 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 Erhaltungsbereiche ausgewiesen.

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 und für die jeweilige Bauepoche typischen Baumaterialien sowie 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.

5.6.1 Erhaltungsbereich „Auf den Wöörden 51-71 (westliche Seite) und 50-76 (östliche Seite)“

Nördlich Gussau beiderseits der Straße Auf den Wöörden befindet sich die Mitte der 20er Jahre angelegte Siedlung „Schwarze Wöörden“, die ihren Namen aufgrund ihrer Dachfarbe erhielt. Die einzelnen giebelständigen Sied-

lungshäuser, in Backstein und mit steilem Satteldach, sind nur durch wenige Anbauten verändert worden und fast durchweg durch niedrige Einfriedigungen gefasst, so dass sich ein einheitliches Bild ergibt. Die in regelmäßigen Abständen beiderseits der Straße angelegten, hochragenden Alleebäume sowie der leicht bogenartige Straßenverlauf verstärken den hochwertigen, homogenen Eindruck.

5.6.2 Erhaltungsbereiche

- **Farenkoppel 14-34 (südöstliche Seite)**
- **Moorredder 16-20 (südliche Seite)**
- **Gussau 99-117 (nördliche Seite) und 90-96 (südliche Seite)**
- **Birkenredder 20-50 (östliche Seite)**
- **Birkenstieg 1-7 (nördliche Seite) und 6-8 (südliche Seite)**
- **Auf der Wöörden 9-27 (westliche Seite)**
- **Ahrensburger Platz 5-7 (nordwestliche Seite)**
- **Philipp-Reis-Weg 2-20 (östliche Seite) und 1-19 (westliche Seite)**
- **Heinrich-Goebel-Straße 2-26 (östliche Seite) und 9-35 (westliche Seite)**
- **Im Sorenfelde 2 (nördliche Seite) und 1-15 (südliche Seite)**

Diese Doppelhaussiedlungen waren eine Reaktion auf den in gleicher Zeit entstandenen Bau des Walddörfergymnasiums Ende der 20er Jahre.

Es sind von den damaligen Architekten Henry Grell und Peter Pruter drei verschiedene Doppelhaustypen entwickelt worden, die jeweils als zusammenhängende Gruppen erstellt wurden. Die Einheitlichkeit dieser Ensemble konnten bis heute weitgehend bewahrt werden.

All diesen Doppelhäusern gemeinsam ist die Traufständigkeit mit aus dem Erdgeschoss entwickelten Erkerbauteilen im Dachbereich. Dies gilt sowohl für die Straßenansicht als auch für die Gartenansicht. Ebenfalls allen gemeinsam ist der rote Backstein. Einer dieser Doppelhausbautypen weist einen horizontal gliedernden weißen Putzstreifen, abgesetzt als Mittelrisalit zwischen Erd- und Dachgeschoss im Erkerbereich auf, der die Vorderfront prägt. Die Hauseingänge sind je nach Bautyp seitlich oder vorne angeordnet.

Zwischenzeitlich sind einige der Gebäude durch Um- und Anbauten, die den ursprünglichen Charakter deutlich verändern, entstanden.

5.6.3 Erhaltungsbereich Rittmeisterkoppel 1a – 18d

Das Denkmalschutzamt der Kulturbehörde betreibt zurzeit die Unterschutzstellung dieser Siedlung.

Die Gründe für den Erhaltungsschutz lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Die Entstehungsgeschichte führt in die Jahre der Weltwirtschaftskrise 1929 zurück, in der durch die verbreitete Arbeitslosigkeit und die vielfach im Gefolge auftretende Obdachlosigkeit eine Vielzahl von Menschen in starke Bedrängnis geraten war. Die Gemeinden versuchten z.T. durch Überlassung von Grabeland, d.h. gärtnerisch zur Selbstversorgung zu nutzendem Gelände, die Not dieser Menschen zu lindern.

Der Volksdorfer Architekt Walter Ahrendt entwickelte 1933 für den Bauverein zu Hamburg die Pläne zur Errichtung der Siedlung. Sie besteht aus sechzehn eingeschossigen Wohnhäusern mit jeweils 4 Wohneinheiten. Es sind Putzbau-

ten mit ausgebautem Satteldach. Die Häuser sind durch Kleintierställe ergänzt worden. Im Bereich hinter den Häusern liegen die jeweils einer Familie zugeordneten Nutzgärten, die als funktionales Element zu dieser Siedlungsform dazugehören. Als weitere Qualität der Anlage ist die Behandlung des Vorfeldes zwischen Häusern und Straßen zu erwähnen: Hier sind keine Vorgärten abgetrennt, sondern durch Einfriedigungen nicht unterteilte Rasenflächen geschaffen, die eine gewisse Großzügigkeit und Einheitlichkeit der Gestaltung mitbedingen.

Die Architektur spricht deutlich den Zweck aus, dem sie dient. Schon die Putzbauweise deutet an, dass hier ein auf einfaches Niveau angesiedeltes Bauvorhaben vorliegt. Dennoch wird man feststellen, dass die Ausführung im gegebenen Rahmen in keiner Weise grobschlächtig ist, sondern etwas von der Überlegenheit ahnen lässt, die etwa in den Schlichtbauten von Heinrich Tessenow zu so überzeugenden Leistungen geführt hat.

Zu erwähnen ist die Differenzierung der Fassaden an der Straßenseite und der Hofseite. An der Straße treten als Gliederungselemente nur die Kellerfenster in dem Sockelbereich und die Fenster des Erdgeschosses in Erscheinung. Diese haben durch die Erneuerung leider ihre Symmetrie verloren. Die Giebelflächen sind für die Belichtung der Obergeschosse herangezogen, so dass im Satteldach die Gauben von bescheidenen Ausmaßen ausreichen und die Dachfläche nicht zerrissen wird. So bietet sich zur Straße hin eine Fassade, die Einheitlichkeit und Geschlossenheit und in gewisser Weise Großzügigkeit signalisiert.

Insgesamt ist das Ensemble Rittmeisterkoppel, bestehend aus der Straße, den Vorfeldern und Freiflächen zwischen den Gebäuden, den Wohngebäuden mit den Ställen, den Gartenflächen und dem Baumbestand an der Zufahrt, wegen seiner städtebaulich geschichtlichen Bedeutung als Siedlungsbauprogramm und wegen der sensiblen städtebaulichen Behandlung, die als besondere Leistung des Bauvereins zu Hamburg gelten muss, als Baudenkmal zu werten. Dabei ist die ungewöhnlich gute Erhaltung des Originalzustandes von besonderer Bedeutung.

5.7 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 3 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 domi-

nant 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 und statt dessen vorhandene Knickdurchbrüche für die Zufahrt zu nebeneinanderliegenden Grundstücken oder zu rückwärtigen Grundstücken gemeinsam genutzt werden.

5.8 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 wesentliche Erhöhung der absoluten Wohnungszahl im Plangebiet stattfinden wird. Ohne die Festsetzungen dieses „einfachen Bebauungsplans“ wäre nach Aufhebung der Zweiwohnungsklausel durch das Gericht grundsätzlich eine erhebliche Steigerung der Wohnungszahl 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 Zukunft in einzelnen Straßenabschnitten ergeben, so ist ein neues Planrecht zu schaffen.

5.9 Grünflächen

Zur Sicherung vorhandener Grünflächen sind diese entsprechend ihrer Besitzverhältnisse entweder als „Private Grünfläche“, als „Grünfläche (FHH)“ oder als „Private Grünfläche (Dauerkleingärten)“ festgesetzt.

Als „Private Grünfläche“ sind Grundstücke bzw. Grundstücksteile festgesetzt, die entweder im Landschaftsschutzgebiet liegen, als Gewässerschutzstreifen entlang der Gussau und der Moorbek dienen oder an gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes grenzen. Diese Grünflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke an der Moorbek (Moorbekweg, Wulfsdorfer Weg und Ahrensburger Weg) wurde nach der öffentlichen Auslegung die „Private Grünfläche“ von 12 m auf etwa 25 m Tiefe verbreitert, um die Landschaftsachse, bestehend aus Gärten, der Moorbek sowie dem Wald und den Wiesen auf Ahrensburger Seite, zu erhalten. Im Landschaftsprogramm ist neben der Darstellung dieser Landschaftsachse auch die Sicherung des waldartigen Grünbestandes im Siedlungsbereich gefordert. Dies deckt sich mit den Bezirksversammlungsbeschlüssen vom 2. März 1998 zur Sicherung von 25 m Waldschutzstreifen sowie vom 19. November 1992 zur Sicherung von Gewässerschutzstreifen mit einem Abstand von ebenfalls 25 m zur Bebauung.

Entlang der U-Bahntrasse zwischen Ahrensburger Weg und Moorbekweg befinden sich in einer Tiefe von etwa 20 m Kleingärten. Der Erhalt dieser Kleingärten soll langfristig gesichert werden, da sie Freiraumverbund- und Erholungsfunktion übernehmen.

Die Gussau-Niederung, die das Plangebiet von Nordost nach Südwest quert, ist in ihren Randbereichen zum Schutz vorhandener Ökosysteme gemäß Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm festgesetzt worden.

5.10 Fläche für Wald

Der rückwärtige Bereich der Flurstücke 7230 und 7231 an der Straße Vörn Barkholt ist durch Waldbewuchs mit etwa 80–100 Eichen sowie weiteren Laub- und Nadelgehölzen geprägt. Die teilweise als Baugebiet und teilweise als „Private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind nach der öffentlichen Auslegung bestandsgemäß in „Waldfläche“ geändert worden.

5.11 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 Siede und Oberflächengewässer vor allem bei Starkregenereignissen weniger belastet.

Entsprechend der Baugrundübersicht des geologischen Landesamtes im M. 1:50000 von 1985 bestehen die Böden des Plangebiets fast ausnahmslos aus gemischtkörnigen Sanden, meist mitteldicht bis dicht gelagert. Sie sind gut wasserdurchlässig. Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist bei Ableitung des Oberflächenwassers in jedem Fall vorzusehen.

5.12 Altlastverdachtsflächen

AVF 7848 - 001/01

- Die Fläche liegt außerhalb des Plangebiets.
- Gaspfad liegt mit 50 m Radius innerhalb des Plangebiets.

Moorredder:

Betroffene Flurstücke: 359, 360, 2212, 2278, 7145, 7146 (alt: 2211), 1875, 1795 und 364 (Moorredder) der Gemarkung Volksdorf.

Die Fläche wurde im Zeitraum 1946 bis 1967 von privaten Abfuhrunternehmen für den Müll aus dem Raum Volksdorf und von der Stadtreinigung als Hausmülldeponie genutzt. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass dort überwiegend hausmüllartige Abfälle abgelagert wurden. Daraus resultierend muss davon ausgegangen werden, dass noch ein erhebliches Deponiegaspotenzial in der Altablagerung vorhanden ist. Die Müllablagerungen wurden mit bindigem Material unterschiedlicher Mächtigkeit (zwischen 1 m und 5 m) abgedeckt. Die Abdeckung wurde zu einem auch heu-

te noch bestehenden Freizeitgelände gestaltet. Für die gegenwärtigen Nutzungen (Rodelberg, BMX-Bahn und Hundeverein mit Blockhaus) sind Gefahren durch Deponiegase nicht zu erwarten. Das Gelände ist überwiegend mit dichter Vegetation und Rasenflächen bedeckt (Ortsbesichtigung Juli 2001). Gefahren hinsichtlich des direkten Kontakts / Wirkungspfad des Boden-Mensch sind daher ebenfalls nicht zu erwarten.

Die Altablagerung wird hinsichtlich des Wirkungspfad des Grundwasser von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt / Amt für Bau und Betrieb überwacht. Für den in das Plangebiet hineinreichenden 50 m Radius der Altablagerung (AAB) gilt: Für Neubauten jeglicher Art im Nahbereich der Fläche (50 m) sind Einzelfallprüfungen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Dabei muss geprüft werden, ob Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von Deponiegaseintritten vorzusehen sind; gegebenenfalls sind dazu Bodenluftmessungen auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich.

Eine Kennzeichnung im Plan ist nicht erforderlich.

AVF 7646 - 002/00

Fläche zwischen Ahrensburger Weg 58a - 78, Birkenredder 1 - 7a und Wulfsdorfer Weg 3 - 17b

Bei dieser Fläche handelt es sich um eine ehemalige Flakstellung, die im Zuständigkeitsbereich des Kampfmittelräumdienstes der Behörde für Inneres liegt.

Bei Bautätigkeit auf den Flurstücken der eingeschlossenen Fläche zwischen Ahrensburger Weg 58a - 78, Birkenredder 1 - 7a und Wulfsdorfer Weg 3 - 17b ist den Bauherren vor Erteilung einer Baugenehmigung die Information zu übermitteln.

Eine Kennzeichnung im Plan ist nicht erforderlich.

Im gesamten Plangebiet ist mit dem Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg zu rechnen. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

5.13 Lärmschutz

Im Dezember 2002 / Januar 2003 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten im Straßenrandbereich des Ahrensburger Weges und zwischen den U-Bahntrassen von Volksdorf in Richtung Ohlstedt und in Richtung Großhansdorf sowie der benachbarten Wohnbebauung untersucht.

Das Bebauungsplangebiet ist ausschließlich im Straßenrandbereich des Ahrensburger Weges und im Nahbereich der U-Bahnabzweigung der U1 Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für Wohngebiete ausgesetzt.

Die straßenzugewandten Fassaden und Außenwohnbereiche entlang des Ahrensburger Weges sind im Tageszeitraum von geringfügigen und im Nachtzeitraum von Überschreitungen des Grenzwertes der 16. BImSchV für Wohngebiete von bis zu 5 dB(A) betroffen. Fast alle Wohngebäude in diesem Konfliktbereich weisen jedoch an den schallquellenabgewandten Gebäudeseiten geschützte Bereiche auf.

Die U-Bahnlinie U1 führt im Nachtzeitraum lediglich zu geringfügigen Grenzwertüberschreitungen an einigen Wohngebäuden im unmittelbaren Grenzbe- reich der U-Bahnabzweigungen ab Volksdorf, insbesondere in Richtung Buchenkamp (Kurvenführung).

Für die Gebäudeaußenwände an denen Grenzwertüberschreitungen festge- stellt wurden, ist nach dem Hamburger Orientierungsrahmen die übliche Lärmschutzklausel anzuwenden. Bei Neuplanungen von Wohngebäuden soll- ten in den Konfliktbereichen Maßnahmen zur Lärminderung beachtet wer- den. Für die Gebäudeaußenwände an denen Grenzwertüberschreitungen auf Grund eines lärmtechnischen Gutachtens festgestellt werden, soll folgende Festsetzung getroffen werden: In den Wohngebieten entlang der U- Bahntrasse Volks- dorf – Buchenkamp und Volksdorf – Ohlstedt sind in einer Tiefe von 50 m, gemessen von der Plangebietsgrenze sowie entlang der Stra- ße Ahrensburger Weg, durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäude- seiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dä- chern 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 ge- ändert 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 Anforde- rungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Ja- nuar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

5.14 Landschaftsschutz

Teilbereiche des Bebauungsplans liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Berg- stedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt ge- ändert 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. Darüber hin- aus gibt es aber auch bebaute Bereiche im Übergang zur Landschaft, wie z.B. die Gussau-Niederung, NSG Volksdorfer Teichwiesen, Grünachsen und Grün- räume, besonders seltene und schützenswerte Biotope, in denen der Land- schaftsschutz 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.

5.15 Wasserfläche

Die Wasserfläche (Farenkoppelteich) innerhalb der Grünfläche im Eckbereich der Straßen Farenkoppel, Johannes-Beckmann-Weg und Moorredder auf dem Flurstück 366 wird gespeist durch die Moorbek und durch Oberflächenwasser.

5.16 Gesetzlich geschützte Biotope

Auf dem Grundstück Langenwiesen 15 ist im rückwärtigen Bereich ein Kleingewässer vorhanden, das gemäß § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes als Einzelbiotop unter Schutz gestellt ist.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Da das Plangebiet bisher im Baustufenplan als Wohnbaufläche ausgewiesen ist, werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Daher ist nach § 1a des Baugesetzbuchs 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 1.202.696 m² groß.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

