

Begründung zum Bebauungsplan Volksdorf 40

Stand: Fassung Ergänzendes Verfahren, April 2019

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans war das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1226). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, ist es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den vor dem 20. Juli 2004 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen worden.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3 / 2000 vom 28. Juli 2000 (Amtl. Anz. S. 2577) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Juni 2000, 31. August 2001 und 30. Oktober 2002 (Amtl. Anz. 2000 S. 2186, 2001 S. 3339 und 2002 S. 4673) stattgefunden.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung ist das Plangebiet um eine Teilgebietsfläche (Block westlich Lerchenberg) reduziert worden. Diese Teilfläche wird als Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens Volksdorf 43 weiterbetrieben.

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

Zu dem am 21. Juni 2005 bekanntgemachten Bebauungsplan (HmbGVBl. S. 229) wurde ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB im Jahr 2019 durchgeführt. Dabei erfolgte eine erneute Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Volksdorf 40 aus folgendem Grund:

Die Fassung, die Gegenstand der zweiten öffentlichen Auslegung war, sah für die mit „(B)“ bezeichneten Flächen eine zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen von 150 m² vor. Diese Fassung wurde auch von der Bezirksversammlung beschlossen. Die Feststellung durch die Bezirksamtsleitung und die nachfolgende Verkündung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt betraf jedoch eine Fassung, die für die mit „(B)“ bezeichneten Flächen nicht – wie öffentlich ausgelegt und von der Bezirksversammlung beschlossen – 150 m², sondern nur 120 m² als Höchstmaß für die zulässige Grundfläche von baulichen Anlagen festsetzte.

Zu der am 5. März 2019 im Rahmen des zuvor beschriebenen ergänzenden Verfahrens bekanntgemachten Verordnung (HmbGVBl. S. 53) hat das Bezirksamt Wandsbek nochmals ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB durchgeführt, um den Bebauungsplan rückwirkend zum 22. Juni 2005 in Kraft zu setzen. Grund hierfür war, dass die am 5. März 2019 bekanntgemachte Verordnung kein konkretes Datum für das rückwirkende Inkrafttreten enthielt und unzu-

treffend auf eine zweijährige Rügefrist hinwies. Dies entsprach der früheren, bis zum 31. Dezember 2006 geltenden Fassung des § 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs. Seit dem 1. Januar 2007 beträgt die Rügefrist ein Jahr seit Bekanntmachung. Diese Frist gilt auch für das ergänzende Verfahren (vgl. § 233 Abs. 2 BauGB). Das Verfahren wurde erneut mit dem Verfahrensschritt der Feststellung des Bebauungsplans wieder aufgenommen.

2. Ziele und Bedeutung der Planung

2.1 Anlass

In den letzten Jahren sind auf der Grundlage des Baustufenplans Volksdorf in verstärktem Maße Mehrfamilienhäuser errichtet worden, die in Art und Umfang keinen Bezug zur vorhandenen Bebauung erkennen lassen und die schützenswerte Siedlungsstruktur in erheblicher Weise beeinträchtigen.

Diese Entwicklung wird dadurch begünstigt, dass die im Baustufenplan festgesetzte sog. „Zweiwohnungsklauseln“, wonach für sämtliche „W2o“- und „M2o“-Gebiete die Bebauung von Grundstücken mit mehr als zwei Wohnungen verboten ist, unwirksam ist (s. HmbOVG 26.5.1983 – Bf II 36/82). 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 den Strukturertalt 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.

2.1.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Zu den sog. 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 sogenannten 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 Bereich südlich der Eulenkrugstraße bis an den Volksdorfer Wald sowie die Siedlungsbereiche nördlich der Eulenkrugstraße bis an die Trasse der U-Bahn Volksdorf / Großhansdorf. Es handelt sich um das älteste vorstädtische 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 in Wohngebäuden 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 durchgrünerten Wohnquartieren entsprechen zu können. Darüber hinaus begründet sich ein Interesse der Stadt Hamburg, eine Abwanderung von ansiedlungswilligen Bürgern in die Umlandgemeinden, zu verhindern. Dieses wird durch Festsetzung einer Ein- bzw. Zweigeschossigkeit in offener Bauweise und einer reduzierten Grundflächenzahl ermöglicht. In geeigneten Bereichen, wo eine Prägung dies zulässt, soll eine maßvolle rückwärtige Bebauung planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen sowie im Bereich des Allhorn-Grünzuges und entlang Heinsonweg zwischen Eulenkrogstraße und Huusborg Grünflächen dar. Die Eulenkrogstraße ist als Hauptverkehrsstraße und die U-Bahntrasse als Schnellbahn 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 das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“, teilweise mit „Grünqualität sichern – waldartig“ oder „Grünqualität sichern – parkartig“ dar. Entlang des Aalheitengraben, der ein wichtiges Verbindungsstück innerhalb des Allhorn-Grünzuges zwischen der Volksdorfer Feldmark im Osten, am Stadtrand und den Volksdorfer Teichwiesen im Westen darstellt, ist das Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Außerdem werden die milieuübergreifenden Funktionen „Grüne Wegeverbindung“, „Landschaftsschutzgebiet“ und „Landschaftsachse“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt entsprechend die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) und für Teilbereiche „mit waldartige Strukturen“ oder „mit parkartigen Strukturen“ sowie „Parkanlage“ (10a) dar. Im Bereich des Allhorn-Grünzuges wird „Landschaftsschutzgebiet“ dargestellt.

Die Eulenkrogstraße ist im Landschaftsprogramm als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ und im Arten- und Biotopschutzprogramm als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraße“ (14e) enthalten; die U Bahn-Trasse im Norden ist im Landschaftsprogramm als Milieu „Gleisanlage, oberirdisch“ und im Arten- und Biotopschutzprogramm als Biotopentwicklungsraum „Gleisanlagen“ (14d) 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 in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise aus. Der Bereich um die Straßen Heinsonweg und Cornehlsweg sind als Grün- bzw. landwirtschaftliche Flächen (sogenanntes Außengebiet) ausgewiesen.

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 Grünflächen nördlich der Straße Aalheitengraben sowie nordöstlich der Straße Im Allhorn 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 Denkmalschutz

Das Gebäude Mellenbergweg 83 (Landhaus in Klinkerbauweise von 1922) mit der auf dem Flurstück 5902 befindlichen Gartenanlage als Umgebung sowie die benachbarten Flurstücke 1009 und 5263 (neu: 6999 und 7000) der Gemarkung Volksdorf als Umgebung des Kulturdenkmals Mellenbergweg 83 sind in der Denkmalliste unter der Nummer 644 am 2. Februar 1982 (Amtl. Anz. S. 257) und am 26. August 1986 (Amtl. Anz. S.1569) eingetragen.

Das Gebäude Beerenwinkel 12 (1914 erbautes eingeschossiges Gebäude im Stile der ländlichen Architektur südlich der Elbe) auf dem Flurstück 665 der Gemarkung Volksdorf ist als Einzelanlage in der Denkmalliste unter der Nummer 1149 vom 17. Oktober 1997 (Amtl. Anz. S.2594) eingetragen.

3.2.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 3. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224, 1227).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Gutachten / Untersuchung

Im August 2001 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet, das überwiegend durch Wohnnutzung geprägt ist, lässt sich aufgrund seiner Entwicklungsgeschichte in unterschiedliche Bereiche aufteilen:

- Das älteste Siedlungsgebiet liegt südlich der Straße Rehblöcken, zwischen Foßredder und Mellenbergweg. In seinen Straßen finden sich zumeist Alleen, die überwiegend mit großkronigen Bäumen bestanden sind. Die Gehwege sind wassergebunden, die Einfriedungen der Privatgärten zum großen Teil niedrig, so dass auch die Gebäude in den Straßenraum hinein wirken. Besonders charakteristisch sind hier Landhäuser, die kurz nach 1900 sowie in den zwanziger und dreißiger Jahren entstanden sind. Zum Teil handelt es sich dabei um Villen, die sich durch ihre Gestaltung besonders auszeichnen. Diese wurden punktuell ergänzt oder ersetzt durch größere Einfamilienhäuser sowie Geschosswohnungsbauten der fünfziger bis neunziger Jahre.

Während dort in den sechziger und siebziger Jahren vor allem Geschosswohnungsbauten in Form von Zeilen entstanden sind, errichtete man in den achtziger und neunziger Jahren bevorzugt den Typ „Stadtvilla“. Nachverdichtungen auf den rückwärtigen Grundstücken sind hier eher die Seltenheit.

- Das Siedlungsgebiet östlich Foßredder / nördlich Huusbarg ist geprägt als Wohnvorort der zwanziger, dreißiger und siebziger Jahre. Die Erschließung des Gebiets datiert etwa aus den zwanziger Jahren. Deshalb unterscheiden sich die Straßenräume vom Gebiet westlich des Foßredders. Die großkronige Allee Huusbarg wird im Osten zur knickbestandenen Erschließungsstraße. In den anderen Straßen finden sich entweder lichte Birkenalleen oder es wird auf Baumreihen verzichtet. Dort säumen häufig mittelhohe oder hohe Hecken die Straßenränder. Insgesamt sind die Knicks erhalten, wie in planerischen Festlegungen für Volksdorf von 1913 vorgeschrieben, und verleihen durch ihren dichten Baum- und Strauchbewuchs einigen Straßenzügen (Eulenkrukgstraße und besonders östlicher Huusbarg) einen waldartigen Charakter.

Die Bebauung ist in einigen Bereichen eher homogen, in anderen heterogen. Immer wieder wechseln sich kleine Villen aus den zwanziger bis vierziger Jahren mit Einfamilienhäusern aus den sechziger bis achtziger Jahren ab. Auch hier hat punktuell eine geringe Verdichtung mit Stadtvillen stattgefunden.

Im äußersten Osten des Gebiets befindet sich am Herkenkrug die „Kapitänsiedlung“ aus den dreißiger Jahren, die das Gebiet bis zur Entstehung der neuen Siedlung am Meienredder (neunziger Jahre) zu den Feldern hin abschloss.

Die Reihen- und Doppelhausbebauung im Bereich Begel, Cornehlsweg und Heinsonweg aus den sechziger Jahren wirkt zwar baulich und aufgrund ihrer hohen Dichte wie ein Fremdkörper, ist aber dennoch gut in die übrige Siedlung eingebunden.

- Der Bereich östlich Foßredder und südlich Huusbarg ist als Villen- und gehobener Wohnstandort der sechziger bis neunziger Jahre zu charakterisieren.

Die Bebauung südlich des Huusbargs, beginnend mit „Immenschuur“ ist meist jüngeren Datums. Die Straßen sind befestigt, Straßenbäume sind nicht vorhanden, abgesehen von der großen eindrucksvollen Eichenbaumreihe auf dem Grünstreifen des Maetzelwegs sowie einigen großen Bäumen am Immenschuur.

Nur im äußersten Westen sowie im Süden des Gebiets finden sich Vorkriegsgebäude. Der direkt am Waldrand entlang führende Mellenbergsweg galt damals als beliebter Bauplatz für Villen. Eine davon ist heute denkmalgeschützt.

Abgesehen davon stammt der überwiegende Teil der Bebauung aus den sechziger bis siebziger Jahren. Besonders auffällig erscheint die offene, skulpturale Bebauung am Immenschuur, die aus vier schrägen Riegeln mit versetzten zweigeschossigen schachtelförmigen Baukörpern besteht. Außerdem sind in diesem Gebiet ähnlich viele Nachverdichtungen wie in der Nähe des Ortskerns festzustellen.

- Das Gebiet nördlich der Eulenkugstraße bis zum Allhorngrünzug ist im Vergleich zu den anderen Gebieten besonders heterogen sowohl in seiner Bebauung als auch in seinen Straßenräumen. Die älteren nord-süd verlaufenden Straßenräume sind durch Knicks, große Baumreihen oder lichte Baumreihen geprägt; in den jüngeren Straßenräumen am Allhornring gibt es kein öffentliches Grün. Im Norden des Gebiets am Grünzug der Saselbek ragt der Wald in die Siedlung hinein, so dass die Bebauung hier besonders waldartig wirkt.

Die Bebauung stammt aus allen Bauepochen, so dass besonders die Eulenkugstraße keine einheitliche Wirkung besitzt. Dort sind außerdem kleinere Baulücken sowie vereinzelt auch Neubauten zu finden.

- Der Teilbereich zwischen Bahntrasse und Allhorngrünzug zerfällt in zwei räumlich und hinsichtlich ihrer Entstehungszeit unterschiedliche Gebiete, die durch den großflächigen Schulkomplex um das Walddörfer-Gymnasium südlich des Ahrensburger Wegs voneinander separiert werden.

Das zwischen Ahrensburger Weg und Bahntrasse gelegene Gebiet weist zwei einheitliche Siedlungen aus den dreißiger Jahren auf. Der östlich des Schulkomplexes gelegene Siedlungsbereich entstand dagegen – abgesehen von der Straße Allhorn – nach dem Krieg. Besonders am Heiderosenweg, einer großzügigen Straßenanlage mit Birkenallee, befinden sich zahlreiche Gebäude aus den fünfziger Jahren. Hier sind besonders die rückwärtigen Grundstücksbereiche in den letzten Jahren deutlich nachverdichtet worden.

Die restlichen Straßenzüge sind durch fehlende Straßenbäume, hohe Hecken und Büsche in den Vorgärten (mit eingeschränkter Sicht auf die Häuser) und freistehende siebziger Jahre-Villen mit flachen Pult- oder Satteldächern gekennzeichnet.

Zwischen der Eulenkugstraße und dem Heinsonweg bzw. dem Huusbarg führt eine fußläufige Verbindung entlang von Rasenflächen (Flurstücke 3748, 3749,

3750) zu einem Kinderspielplatz (Flurstück 3755) und südlich im Anschluss daran parallel zum Heinsonweg (Flurstücke 3765, 3768 und 3772).

Die mit Bäumen bestandenen Grünflächen nördlich der Straße Aalheitengraben sowie deren Verlauf östlich der Straße Im Allhorn sind Bestandteil der Grünverbindung zwischen der Volksdorfer Feldmark und dem Allhorn-Günzug.

Die Hamburgischen Electricitätswerke AG (HEW) unterhalten auf folgenden Flurstücken Netzstationen, die aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben müssen: Flurstück 6459 (in Höhe Rehblöcken 4), Flurstück 252 (Rehblöcken 13), Flurstück 2713 (im Eckbereich Immenschuur/Brachland) und Flurstück 1141 (in Höhe Cornehlsweg 17).

Das Plangebiet liegt auf einer leichten, kaum merkbaren Anhöhe, deren Scheitelpunkt die Straße Huusborg bildet.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (s. Ziffer 3.2.5).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 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 durch typische Nutzungen eines allgemeinen Wohngebiets,
- Nähe zum Ortskern,
- verkehrsgünstige Anbindung an eine leistungsfähige Straße.

Es handelt sich um die Bereiche östlich Lerchenberg, südlich Eulenkrugstraße ab dem Grundstück Foßredder 7 bis zur Fußwegeverbindung zwischen Eulenkrugstraße und Heinsonweg (Flurstück 3743), nördlich Eulenkrugstraße zwischen Waldredder und Im Allhorn sowie im Bereich der Straßen Achtern Hoff, Mellenbergweg und Rehblöcken.

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 ist die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten in Wohngebäuden gegenüber dem Baustufenplan zu erhöhen, um einerseits auf Grund der großen Wohnungsnachfrage in Zentrumsnähe sowie der Nähe zur U - Bahnhaltestelle Volksdorf zu reagieren und andererseits das Ortszentrum Volksdorf in seiner zukünftigen Entwicklung zu stärken (vgl. auch „städtebauliche Zielvorstellungen unter Ziffer 2.1.1). Zulässig sind maximal 5 Wohneinheiten beiderseits der Eulenkrugstraße (ausgenommen der Erhaltungsbereich südlich Eulenkrugstraße in dem höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt werden), am Mellenbergweg und am Lerchenberg mit dem entsprechend geprägten Bestand.

5.2 Reines Wohngebiet

Die Festsetzung des überwiegenden Teils des Plangebiets als reines Wohngebiet entspricht dem Bestand. Nur in wenigen Ausnahmefällen sind teilgewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich vorhanden. Diese vorhandene Struktur, die für die Bereiche zwischen Ortskern und den Ortsrändern von Volksdorf typisch sind, gilt es zu erhalten. Von daher ist im östlichen Teil der Eulenkrugstraße ab der Straße Im Allhorn beidseitig reines Wohngebiet und im westlichen Teil beidseitig allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

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 je Gebäude von 1 bis 5 entspricht dem Bestand bzw. orientiert sich an der Lage des Grundstücks zum Ortskern, zu angrenzenden öffentlichen Grünflächen und an der Wertigkeit der Eulenkrugstraße (Haupterschließungsstraße). Um die als städtebauliche Fehlentwicklung zu bewertende Durchmischung von Einzel- und Mehrfamilienhäuser 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 sog. „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)“ 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 Heinsonweg, südlich Begel, westlich Herkenkrug und im südlichen Teil Foßredder vorhandenen zweigeschossigen Reihenhäuser werden entsprechend ihres Bestandes als Reihenhäuser mit jeweils einer Wohneinheit je Wohngebäude und einer Grundfläche von 80 m² als Höchstmaß 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 Festsetzung in offener Bauweise im Baustufenplan von Volksdorf hat zur Entwicklung des städtebaulichen Erscheinungsbildes der unterschiedlichen Siedlungsbereiche geführt. Da diese Festsetzungen prägende Merkmale für den angestrebten Strukturertalt 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.

Für die Bereiche zwischen Langenfeld und Mellenbergweg, nördlich Eulenkrustraße zwischen Im Allhorn und Am Eichenrehmen sowie östlich Im Allhorn zwischen Eulenkrustraße und der Nordgrenze des Flurstücks 2243 erfolgt gegenüber der eingeschossigen Festsetzung im Baustufenplan eine Heraufzonung auf eine maximal zulässige Zweigeschossigkeit. Begründet wird diese Verdichtungsmöglichkeit mit der teilweisen Nähe zum Ortskern, der benachbarten Festsetzung „allgemeines Wohngebiet“ an der Eulenkrustraße, der Lage an einer Hauptverkehrsstraße (Eulenkrustraße) oder einer örtlich wichtigen Verbindungsstraße (Im Allhorn) bzw. unter Berücksichtigung von zwischenzeitlich entwickeltem Bestand.

In den allgemeinen Wohngebieten, die nicht als Erhaltungsbereiche ausgewiesen sind, ist je Baugrundstück eine Grundfläche für bauliche Anlagen von 300 m² als Höchstmaß zulässig (vgl. §2 Nummer 2). Diese Festsetzungen 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 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 Reihenhausgebieten betragen die entsprechenden Abstände 5 m und 20 m. Ausnahmen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Eine Begrenzung der Bautiefe ist nur für die reinen Wohngebiete festgesetzt worden, weil hier eine geringere bauliche Dichte, in Anlehnung an den vorhandenen Bestand, städtebaulich angestrebt wird. Darüber hinaus lässt diese Festsetzung im geringen Maße auf einzelnen Grundstücken städtebaulich vertretbare Entwicklungspotentiale zu.

In dem allgemeinen Wohngebiet innerhalb des Erhaltungsbereichs und den reinen Wohngebieten ist je Baugrundstück auf den mit „(A)“ 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. Für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke können Ausnahmen zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). 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 in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S.

466, 479) zulässige Grundflächenzahl von 0,4 wird durch diese Festsetzung nicht voll ausgeschöpft.

5.4 Denkmalschutz

Das Gebäude Mellenbergweg 83 (Landhaus in Klinkerbauweise von 1922) mit der auf dem Flurstück 5902 befindlichen Gartenanlage als Umgebung sowie die benachbarten Flurstücke 1009 und 5263 (neu: 6999 und 7000) der Gemarkung Volksdorf als Umgebung des Kulturdenkmals Mellenbergweg 83 sind in der Denkmalliste unter der Nummer 644 am 2. Februar 1982 (Amtl. Anz. S. 257) und am 26. August 1986 (Amtl. Anz. S.1569) eingetragen.

Das Gebäude Beerenwinkel 12 (1914 erbautes eingeschossiges Gebäude im Stile der ländlichen Architektur südlich der Elbe) auf dem Flurstück 665 der Gemarkung Volksdorf ist als Einzelanlage in der Denkmalliste unter der Nummer 1149 vom 17. Oktober 1997 (Amtl. Anz. S.2594) 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 oder 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 der Bauten ist eine städtebauliche Auffälligkeit gegeben. Dies wird durch die starke Durchgrünung der Wohnbereiche in hervorragender Weise unterstrichen. Damit sind Quartiere entstanden, die das vorstädtische Wohnen in einem annähernd ländlichen Umfeld für seine Bewohner attraktiv macht. Doch der gesamtstädtische Siedlungsdruck bedroht den typischen Charakter einer geschlossenen Siedlungseinheit. Daher werden zur Erhaltung des Ortsbildes Erhaltungsbereiche ausgewiesen.

In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB 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 Bauepoche typischen Baumaterialien und -formen. Hervorzuheben ist vor allem ein zum Teil guter originaler Zustand der Ursprungsbauten, die durch ihre Ansammlung städtebauliche Auffälligkeit hervorruft. Daher sind diese Siedlungsstrukturen vor milieubeeinträchtigenden Veränderungen zu schützen und in ihrem Zusammenhang zu erhalten. Vor diesem Hintergrund sind Erhaltungsgebiete im Plan festgesetzt worden.

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

5.5.1 Südlich der Bahntrasse

Das zwischen Ahrensburger Weg und Bahntrasse gelegene Gebiet weist zwei einheitliche Siedlungen aus den dreißiger Jahren auf.

Siedlung Alversloweg

Die Siedlung im westlichen Abschnitt des Alversloweges (Alversloweg 1-23 und 24-32) besteht aus unterschiedlich ausgerichteten Siedlungshäusern mit zurückhaltender Backsteinfassade, steilem Satteldach und gepflegten Vorgärten. Dieser Siedlungsteil ist erhaltenswert, weil er geprägt ist durch eingeschossige Bauform, steile Satteldächer und überwiegend in Backstein ausgeführt wurde. Bäume und Sträucher auf den Grundstücken reichen bis an die Straße heran, so dass der Bereich insgesamt sehr durchgrünt wirkt.

Ahrensburger Weg

Der Ahrensburger Weg wird auf seiner Nordseite (Ahrensburger Weg 9-41) von meist giebelständigen Einfamilienhäusern gesäumt, die allesamt Mitte der dreißiger Jahre in rotem Backstein, eingeschossig und mit steilen Satteldächern entstanden sind. Diese wirken im Zusammenspiel mit der niedrig geschnittenen Alleebeepflanzung auf der Nordseite, der Fahrbahnpflasterung und großzügigen Fußwegen sehr hochwertig. Da sich auf der Südseite mit einigem Abstand Schulbauten sowie Wohnzeilen quer zur Straße befinden, macht der Ahrensburger Weg insgesamt einen sehr offenen und großzügigen Eindruck.

5.5.2 Gebäudeensemble Huusborg

Durch die Einheit von Villenbebauung, Straßengrün und privatem Großgrün bildet der westliche Abschnitt des Huusborg zwischen Holthusenstraße und Foßredder (Huusborg 7-19/4-16a und Holthusenstraße 12 und 14) einen ganz besonderen parkartigen Charakter aus, in dem die Gebäude eine dominante Wirkung zeigen und aufgrund ihrer locker angeordneten Bebauung in einem spannungsvollen Verhältnis zueinander stehen. Die breiten Grundstücke sowie die ausladende Eichenallee betonen diesen Eindruck. Auffällig ist die torartige Bebauung am Straßenende und der Rücksprung der Baufluchten im mittleren Ab-

schnitt, der eine „innere Raumaufweitung“ und Hierarchisierung des Straßenraums herstellt.

Die Villen auf der Nord- und Südseite der Straße sind zwischen 1910 und 1930 entstanden und wirken trotz ihrer unterschiedlichen, sehr individuellen Ausgestaltung zum Teil mit Putz- zumeist jedoch mit Klinkerfassaden sehr homogen. Alle Gebäude besitzen ein ähnliches Gebäudevolumen. Es handelt sich dabei in der Regel um giebelständige Villentypen, deren Fassaden jeweils variationsreich mit ansprechenden Klinkerdetails oder Holzelementen gestaltet sind.

Besonders hervorzuheben ist hier die Villa Huusborg 11, die Villa einer ehemaligen Großwildjägerin in Afrika, die noch heute mit Tierköpfen geschmückt ist und bei der es sich um einen in Putz ausgeführten Villentyp mit Holzgiebel handelt. Zusammen mit seinem terrassenförmig angelegten Garten und dem Teich bildet das von der Straße leicht zurückstehende Gebäude ein besonders erhaltenswertes Ensemble.

Auch auf der gegenüberliegenden Seite befinden sich zwei gestalterisch besonders bemerkenswerte Villen aus den zwanziger Jahren, die zusammen mit ihren Einfriedigungen und der Gartengestaltung den Straßenraum ganz besonders prägen (Huusborg 8 und 12). Auf der Südseite ist die homogene Wirkung der Villen durch niedrige Gebäude aus den siebziger Jahren eingeschränkt. Deplaziert wirkt ferner eine dichte Einfriedigung, die an dieser sonst offenen Straße mit niedrigen Einfriedigungen den Blick auf eine eingeschossige Villa aus den dreißiger Jahren (Huusborg 16) versperrt.

5.5.3 Mellenbergweg zwischen Holthusenstraße und Foßredder

Zwischen Holthusenstraße und Foßredder finden sich am Volksdorfer Waldrand noch vereinzelte Zeugnisse der frühen Villenarchitektur Volksdorfs. Diese sind zwar zumeist hinter Knickresten und höheren Hecken verborgen, sollten jedoch gerade aufgrund ihrer Lage am Waldrand und ihrer symbolischen Wirkung für die Geschichte des Stadtteils besonders geschützt werden.

Besonders auffällig sind hier zwei weit vom Mellenbergweg zurückstehende Villen (Mellenbergweg 51 und 53) aus den zwanziger Jahren, die zwar von der Straße aus nur schemenhaft sichtbar sind, jedoch mit ihren großen, noch erhaltenen Parks und den baumbestandenen Zufahrten besonders schützenswerte Ensembles darstellen.

5.5.4 Südlicher Foßredder

Der südliche Foßredder (Foßredder 42-64 / 49-57) ist ähnlich wie Beerenwinkel und südliche Holthusenstraße zu beiden Seiten durch Villenbebauung geprägt, die hier nur partiell mit Neubauten ergänzt wurde. Durch ihr Volumen sowie die Ausprägung einer klaren Straßenfront wirken die Villen hier, trotz unterschiedlicher Fassadendetails, besonders homogen.

Den Auftakt auf der Westseite bildet die Villa Rehblöcken 50, um 1912 errichtet und mit ihren Zeigelbändern wie Einfassungen bereits erste Elemente des Neuen Bauens zeigend.

5.5.5 Ensemble an der Eulenkrugstraße

Zwischen dem Foßredder und der Doppelhaussiedlung aus den sechziger Jahren befindet sich an der Eulenkrugstraße 92-100 ein Ensemble aus fünf zweigeschossigen Villen der zwanziger und dreißiger Jahre.

Durch seine Lage unmittelbar südlich des dichten Knicks, der die Bebauung fast unsichtbar macht, markiert es den Beginn bzw. Abschluss des südlichen Siedlungsgebietes und bildet zusammen mit dem Ensemble gegenüber Ohlendorffs Park (außerhalb des Plangebiets) an der Eulenkrugstraße ein ergänzendes Gegenstück. Die Fassaden der Villen sind in dunklem Backstein relativ schmucklos und schlicht gestaltet. Sie gewinnen ihren Reiz aus der Materialität des Backsteins, der aufgrund seiner Farbabstufungen sehr lebendig wirkt, und aus dem Kontrast zu den weißen Fenstern, die zum Teil noch in ihrer ursprünglichen Form als Sprossenfenster erhalten sind.

5.5.6 Siedlung am Herkenkrug

Mitte der dreißiger Jahre entstand auf einer Koppel, relativ isoliert am Rande von Volksdorf am Herkenkrug die „Kapitänssiedlung“ der Baugemeinschaft Schifffahrt und Luftfahrt (Herkenkrug 1-24, Huusbarg 81-89 und Eulenkrugstraße 144-152). Es handelt sich dabei um eine Reihung gleicher giebelständiger Siedlungshäuser, die eine schmale Straße ohne Fußwege säumen und heute zum Teil hinter mittelhohen Hecken verborgen sind.

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, das Dach mit einer Gaube versehen. Im rückwärtigen Bereich besitzen sie bogenförmige Erker, die jedoch von der Straßenfront aus nicht zu sehen sind.

Heute weisen einige der Gebäude Anbauten auf, die sich in der Regel gut in die Siedlung einfügen, da sie Materialität und Form der Umgebung aufgreifen. Zumeist wurde der Gebäudekörper durch einen traufständigen Anbau ergänzt, teilweise wurden auch niedrige Nebengebäude als Garagen oder erweiterte Wohnräume davor gesetzt.

Beeinträchtigt wird das homogene Siedlungsgefüge durch drei Neubauten in Form größerer Doppel- und Mehrfamilienhäuser, die sich lediglich in ihrer Traufständigkeit einzufügen suchen, jedoch aufgrund ihres Volumens und z.T. auch durch ihre Materialität und Maßstäblichkeit die Einheitlichkeit der Siedlung sprengen.

5.5.7 Immenshuur 9a – 21d

Die vier diagonalen Zeilen am Immenshuur mit 64 Wohnungen und einer Tiefgarage, die aus versetzten schachtelförmig angeordneten Gebäudeteilen bestehen, brechen an dieser Stelle die vorhandenen Raumstrukturen Volksdorfs auf, deren Kanten durch Straßenbäume, Einfriedigungen und Gebäude gebildet werden. Gebaut wurden diese Zeilen 1960/61 von den Architekten Elingius und Schramm für den Bauherrn Paul Hammers.

Das gärtnerisch gestaltete Umfeld dieser Zeilen stellt sich als offene, fließende Räume, die nur punktuell mit Großbäumen bestanden sind, dar.

Die Andersartigkeit dieser geschlossenen Siedlung gegenüber der übrigen Siedlungsstruktur prägt das Ortsbild und ist von städtebaulicher, insbesondere historischer Bedeutung.

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 3 und mehr Wohneinheiten notwendig, so sollte ihre Anordnung quer zur Straße erfolgen, wobei zu beachten ist, dass für ihre Erschließung nicht zu viel Fläche versiegelt wird und sich die gewählten Materialien in die Umgebung einfügen.

Die Einfahrten zu den rückwärtigen Grundstücksbereichen können sehr dominant wirken und die Homogenität von Einfriedigungen und Raumkanten beeinträchtigen. Deshalb sollen lange gerade Einfahrten nicht im Unbestimmten enden, sondern auf einen Fixpunkt zulaufen oder von vornherein geschwungen sein, so dass die monotone Wirkung aufgehoben wird.

Neue Knickdurchbrüche infolge von Neu- oder Ergänzungsbauten sollen vermieden werden und stattdessen 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“ wären nach Aufhebung der Zweiwohnungsklausel durch das Gericht grundsätzlich eine erhebliche Steigerung der Wohnungsanzahl möglich gewesen. Um dem entgegenzuwirken und letztendlich auch die Verkehrsdichte nicht wesentlich zu steigern, soll dieser Bebauungsplan mit dem Ziel „Strukturerhalt“ aufgestellt werden.

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

5.8 Grünflächen

Zur Sicherung der bestehenden Grünverbindungen an den Straßen Aalheidegraben und Im Allhorn sowie zwischen der Eulenkrogstraße und dem Huusberg

werden die vorhandenen Flächen gemäß Darstellung im Landschaftsprogramm sowie Arten- und Biotopschutzprogramm als öffentliche Parkanlagen sowie Spielplatz (Flurstück 3755) ausgewiesen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Zweckbestimmungen der Grünflächen in „öffentliche Parkanlage“ sowie „Spielplatz“ geändert. Durch diese geringfügigen Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

5.9 Leitungsrecht

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 6). Auf dem Flurstück 3613 (Pralleweg 9) verläuft ein nichtüberbaubares öffentliches Schmutzwassersiel. Die für die Unterhaltung von Bebauung freizuhaltende Trasse zwischen Pralleweg und Mellenbergweg hat eine Breite von 5 m. Zur Leitungssicherung ist eine Grunddienstbarkeit mit dem Grundeigentümer vereinbart worden.

5.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss der Flurstücke 5331 und 768 der Gemarkung Volksdorf an die Straße Aalheitengraben eine Zufahrt anzulegen und zu unterhalten sowie der Hamburger Stadtentwässerung unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der E.ON Hanse AG, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitätswerke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7). Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird festgesetzt, um eine öffentliche Belegenheit sowie die Erhaltung und das Verlegen von Versorgungsleitungen für diese beiden Grundstücke an die Straße Aalheitengraben herzustellen und zu sichern. Das Geh- und Fahrrecht ist durch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für das Flurstück 234 der Gemarkung Volksdorf vom 30. Juli 1970 gesichert. Nutzungen, welche die Herstellung und die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

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 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 weitüberwiegenden Teils des Plangebiets aus gemischtkörnigen Sanden, meist mitteldicht bis dicht gelagert. Sie sind gut wasserdurchlässig. Lediglich im Süden, parallel zum Volksdorfer Wald und am Allhorngrünzug 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.

5.12 Lärmschutz

Im August 2001 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen zur Vermeidung von Immissionskonflikten zwischen der Hauptverkehrsstraße (Eulenkrugstraße) bzw. der U-Bahntrasse U1 und der benachbarten Wohnbebauung festgestellt.

Das Bebauungsplangebiet ist im Einflussbereich der Eulenkrugstraße und der Kurvenführung der U1 zwischen Volksdorf und Buchenkamp Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16.BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) für Wohngebiete ausgesetzt. Der Einflussbereich der Eulenkrugstraße liegt tags bei bis zu 50 m und nachts bei bis zu 70 m Entfernung von der Straßenmitte. In diesem relativ eingeschränkten Konfliktbereich sind teilweise Grenzwertüberschreitungen zu verzeichnen.

Die U-Bahnlinie U1 wirkt sich tagsüber in einem Abstand von bis zu 50 m von der Plangebietsgrenze im direkten Einflussbereich der Kurvenführung der U1 zwischen Volksdorf und Buchenkamp mit relativ geringfügigen Grenzwertüberschreitungen aus. Nachts sind deutlich weitreichendere Überschreitungen zu erkennen. Hier sind in einem Abstand von bis zu ca. 150 m von der Plangebietsgrenze Überschreitungen des Grenzwertes der 16.BImSchV für Wohngebiete zu erwarten.

Für den Großteil der Wohngebäude sind die Anforderungen des Orientierungsrahmens für Neuplanungen von Wohnungen im Konfliktbereich Straßen- und Schienenverkehrslärm (Stadtentwicklungsbehörde – Landesplanungsamt) erfüllt, wonach an mindestens einer Gebäudeseite der Nachtwert von 49 dB(A) eingehalten werden soll.

Für die Gebäudeaußenwände an denen Grenzwertüberschreitungen auf Grund eines lärmtechnischen Gutachtens festgestellt wurden, ist folgende Festsetzung getroffen worden: In den Wohngebieten entlang der Eulenkrugstraße sind in einer Tiefe von 70 m, gemessen von der Straßenmitte, sowie parallel zur U-Bahntrasse in einer Tiefe von 150 m, gemessen von der Plangebietsgrenze, durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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, Außenwände und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 8).

5.13 Baum- und Landschaftsschutz

Die Grünflächen nordöstlich der Straße Im Allhorn sowie nördlich der Straße Aalheitengraben liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvestedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 5. Oktober

2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 377). Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets bleibt die Baumschutzverordnung unberührt.

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

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Da das Plangebiet bisher im Baustufenplan überwiegend als Wohnbaufläche ausgewiesen ist und in den Bereichen, die ursprünglich (bei der Aufstellung des Baustufenplans 1953/55) als Außengebiet vorgesehen waren, heute ebenfalls bebaut sind, werden mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans keine bedeutsamen Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Daher ist nach § 1a BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

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 1.043.700 m² groß. Hiervon werden für Parkanlagen etwa 5.740 m² und für einen Spielplatz etwa 2.058 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.