

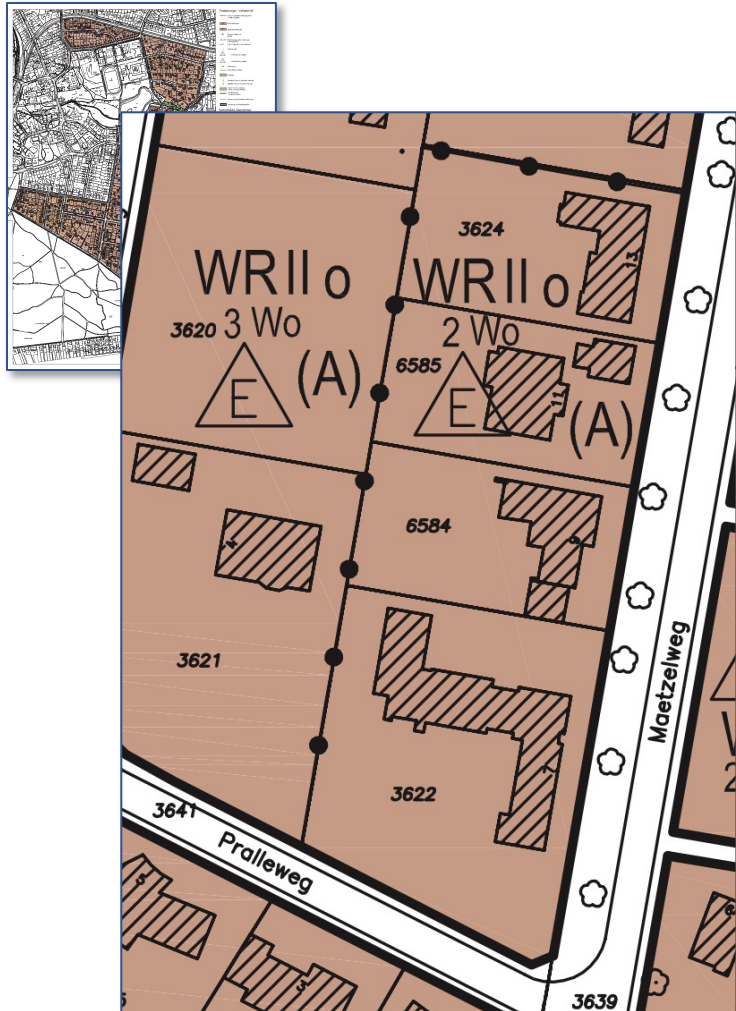
Der Bebauungsplan ‚Volksdorf 40‘ – worum geht es dabei?

– Hintergründe und Argumente –

Hamburg, 25. März 2021

Bürgerinitiative
Volksdorf 40

Worum geht es im Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘?

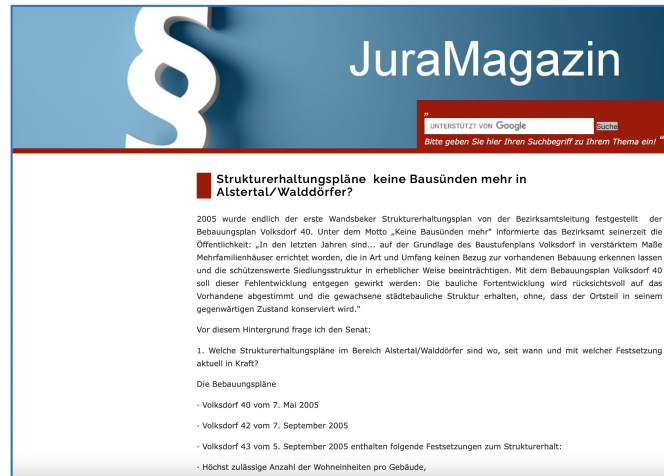


Der Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘ ist 2005 erlassen worden. In ihm wurden sog. „Erhaltungsbereiche“ festgelegt, **in denen noch strengere Regeln der Genehmigung von Abriss, An- und Umbau gelten**. Selbst Vorhaben, die nach der Bauordnung eigentlich keines Antrags bedürfen, müssen hier zur Genehmigung vorgelegt werden.

Für weitere Bebauung ist damit explizit festgelegt, dass auf jedem Grundstück nur Baukörper mit der Spezifizierung ‚**WR II o 2 Wo Einzelhaus**‘ errichtet werden dürfen:

- WR = Reines Wohngebiet
- II = maximale **Zahl der Vollgeschosse** (= 2 Geschosse)
- 2 Wo = **max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude**
- E = **Nur Einzelhäuser zulässig**

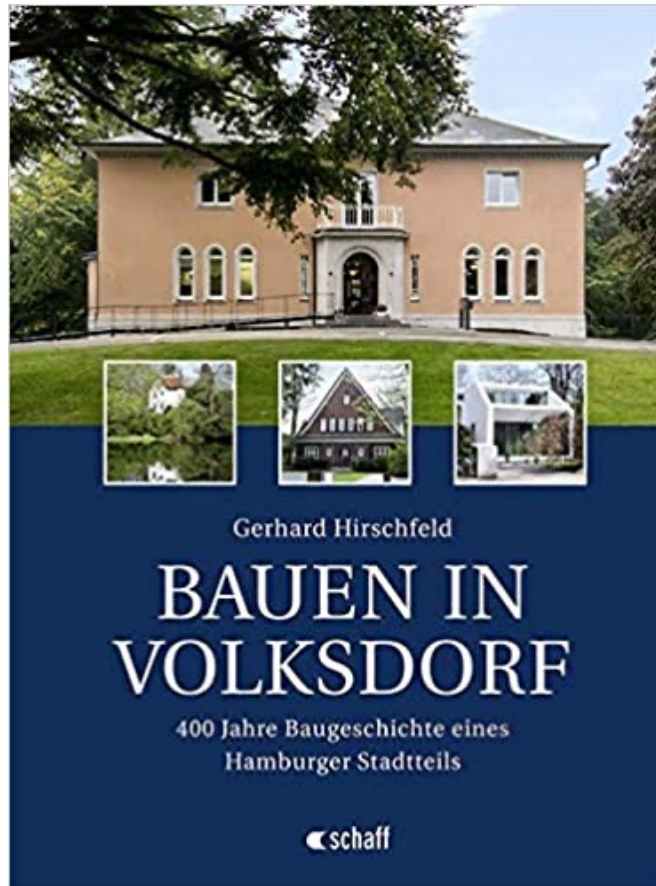
Warum wurde der Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘ erlassen?



- Der Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘ wurde 2005 erlassen, um weitere, „**das Wesen des Stadtteils verändernde, Bauprojekte zu verhindern**“ und sog. **‚Nachverdichtungen‘ zu regulieren**.
- In der Begründung zum Erlass dieses Bebauungsplans heißt es, dass die **Tendenz zu weiteren Mehrfamilienhausbauten im ‚Landhausvorort‘ gestoppt** werden soll – der an vielen Stellen **noch wahrnehmbare wald- und parkartige Charakter solle erhalten bleiben**.
- „...Zum **Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung** wird eine höchst zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden **festgesetzt...**“.

Worum geht es im Bebauungsplan ‚Volkisdorf 40‘?

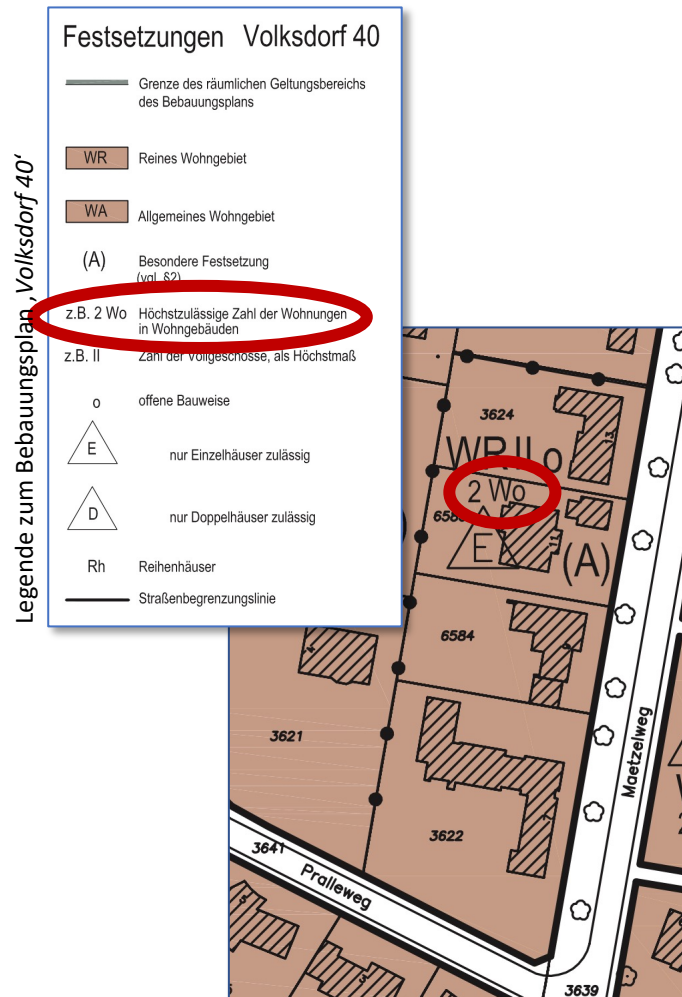
Was ist das Besondere an dem Planungsgebiet? Warum ist das schützenswert?



- 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.
- 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

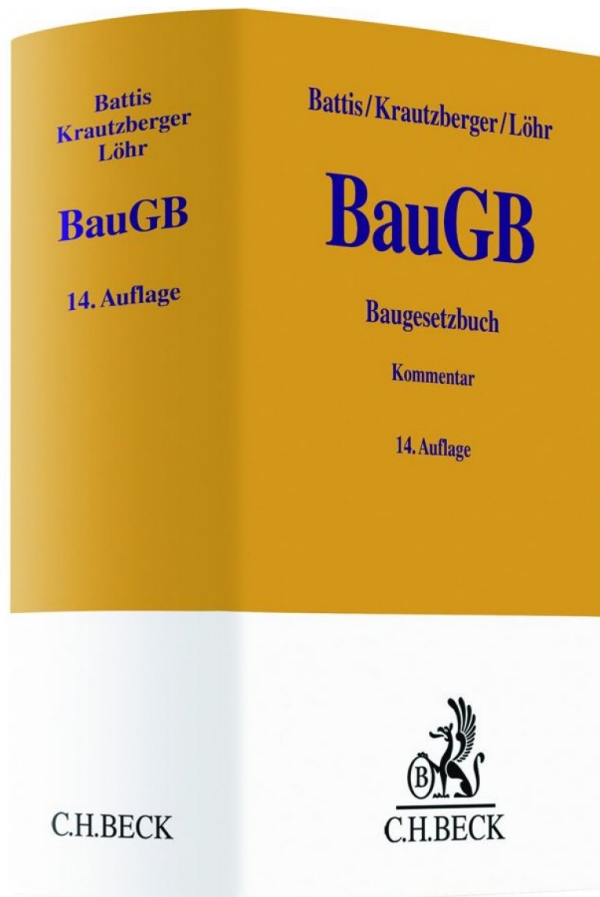
Worum geht es im Bebauungsplan ‚Volksdorf 40‘?

Soll mit diesem Plan eine Nachverdichtung verhindert werden?



- Nein! In dem Bebauungsplan geht es nicht darum, eine Nachverdichtung in der bestehenden Struktur zu verhindern.
- Im Gegenteil: Der neue Bebauungsplan ermöglicht die Aufteilung ursprünglicher Bestandsgrundstücke in zukünftig kleinere Teilgrundstücke (mit definierter Mindestgröße, z.B. 600 qm), auf denen dann jeweils neue Einzelhäuser errichtet werden dürfen. Innerhalb dieser Einzelhäuser wird die Anzahl der Wohneinheiten jedoch reguliert, am Beispiel des Projekts *„Mietzelweg 7“* sind das zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus.
- *„Volkisdorf 40“* versucht deshalb, eine **behutsame Nachverdichtung** auf ein vernünftiges Maß zu erreichen; eine Nachverdichtung, die dem **Wesen des Stadtteils weitgehend gerecht wird** und die **Tendenz zu Mehrfamilienhäuser stoppt**.
- Dennoch gibt es immer wieder neue Projekte, die über die bestehenden Vorgaben hinausgehen – die Bürgerinitiative *„Initiative Volkisdorf 40“* setzt sich deshalb dafür ein, dass der Bebauungsplan eingehalten wird.

Ist ein Bebauungsplan bindend?



Ja: **An die Regelungen** eines Bebauungsplan **muss sich zwingend gehalten werden** [VerwG Mainz, 02.08.2006, 3 K 281/05.MZ].

Gem. § 1 Abs. 5 BauGB dient ein Bebauungsplan **folgenden Zielen**:

- Gewährleistung einer **nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung**, insbes. unter sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Aspekten
- **Erhaltung der städtebaulichen Gestalt** sowie baukultureller Orts- und Landschaftsbilder

Wen bindet ein Bebauungsplan?

- Die Regelungen eines Bebauungsplanes sind für die Zulässigkeit von Bauvorhaben **für jedermann rechtsverbindlich**.
- Damit **bestimmen die verbindlichen Festsetzungen** des Bebauungsplans **Inhalt und Schranken des Grundeigentums** im Sinne von Art. 14 Abs. 1 GG.

Was regelt der Bebauungsplan ‚Volksdorf 40‘ nicht?

Die aktuellen Vorgaben des Bebauungsplans werden bei jedem Bauvorhaben **unterschiedlich ausgelegt** und **weit interpretiert**. Deshalb müssen die Vorgaben bzgl. Definition eines Einzelhauses, maximal mögliche Haushöhe, Mindestgröße des Grundstücks (z.B. 600 qm) usw. unbedingt präzisiert werden.

Festsetzungen Volksdorf 40

— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

WR Reines Wohngebiet

WA Allgemeines Wohngebiet

(A) Besondere Festsetzung (vgl. §9)

z.B. 2 Wo Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

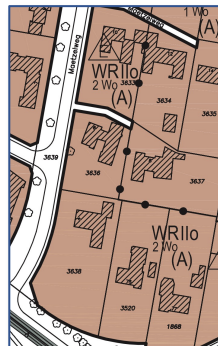
o offene Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

Rh Reihenhäuser

— Straßenbegrenzungslinie



Beispiel Definition Einzelhaus:



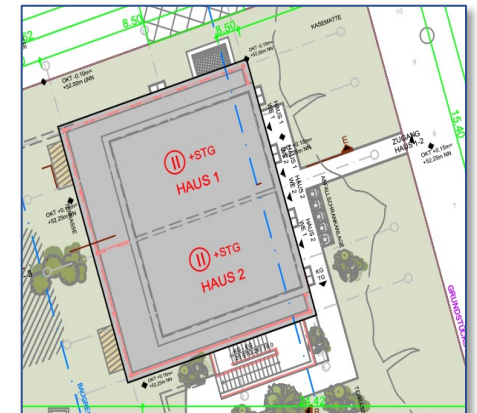
Obwohl der Bebauungsplan für festgelegte Gebiete keine Doppelhäuser zulässt, werden diese Vorgaben über eine weite Interpretation des Begriffs Einzelhaus ausgehebelt. So wird der Baukörper Maetzelweg 2a/2b juristisch als ‚Einzelhaus mit zwei Wohn-einheiten‘ deklariert.

Beispiel zulässige Geschosshöhe:



Obwohl der Bebauungsplan die Zahl der Vollgeschosse in den einzelnen Bereichen jeweils konkret vorgibt, kann z.B. in einem Gebiet mit nur 2 möglichen Vollgeschossen ein sichtbar 3-geschossiges Haus entstehen.

Beispiel Mehrfamilienhaus:



Obwohl der Bebauungsplan den Einzelhaus-Charakter sicherstellen soll, werden zur Realisierung von Mehrfamilienhaus-Projekten einzelne Baukörper definitorisch als zwei Einzelhäuser ausgewiesen.