

**Begründung  
zur 2. Änderung des  
Baustufenplans Bergstedt**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4	Baumschutz	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
3.3.1	Lage	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b>	<b>10</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Bergstedt wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die 1. Änderung erfolgte am 8. November 1960 (HmbGVBl. S. 445). Für bestimmte Abschnitte an übergeordneten Straßen wurde darin der Zufahrtsverkehr beschränkt.

Grundlage der 2. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Baustufenplans Bergstedt wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 02/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. S. 823) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Bergstedt soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind etwa eine Änderung des Ma-

ßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Lediglich entlang der Straße Iloh südlich des Rodenbeker Teichs stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Für den Teilbereich entlang der Straße Iloh südlich des Rodenbeker Teichs wird das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie für den Teilbereich südlich des Volksdorfer Damms das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt. Der südlich der Straße Schäferredder gelegene Teil des Gebiets entlang der Bergstedter Chaussee ist als Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dargestellt und zudem als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Als milieuübergreifende Funktion ist der Teilbereich des Geltungsbereichs zwischen Bergstedter Chaussee und Bergstedter Alte Landstraße als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Die Teilbereiche des Geltungsbereichs westlich des Wohldorfer Damms, östlich der Rodenbeker Straße sowie entlang der Straße Kortenland sind zudem durch die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ gekennzeichnet.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar, der im Teilbereich entlang der Straßen Kortenland und Twietenkoppel mit der Darstellung „Parkartige Strukturen“ weiter differenziert wird. Für den Teilbereich des Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ wird der Biotopentwicklungsraum 9a „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ dargestellt. Der Bereich des Milieus „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ wird als Biotopentwicklungsraum 10a „Parkanlage“ und entsprechend des Landschaftsprogramms als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Außerdem ist für den Bereich des Milieus „Etagenwohnen“ der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ abgebildet.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Bergstedt in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 8. November 1960 (HmbGVBl. S. 445).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in überwiegend ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise (W1o oder W2o) vor. Für den südlichen Teilbereich östlich des Volksdorfer Grenzwegs wird eine zweigeschossige, geschlossene Bauweise (W2g) ausgewiesen. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10, 3/10 bzw. 5/10 der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Änderungsbereich gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem wurden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten

Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup>, bei geschlossener Bebauung (mit Sielanschlüssen) 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Der Geltungsbereich der Textplanänderung gliedert sich in einige Teilbereiche, die im Wesentlichen in der nördlichen Hälfte des Stadtteils Bergstedt liegen. Im Detail handelt es sich um folgende Bereiche:

Der westlichste Teilbereich erstreckt sich beiderseits der Straßen Kortenland und Twietenkoppel, und westlich der Querstraße Baben de Möhl.

Östlich davon liegen zwei weitere Teilbereiche, wovon der nördliche durch die Rodenbeker Straße im Westen, den Rodenbeker Teich im Norden beiderseits der Straße Iloh und der südliche Teilbereich im Westen durch die Rodenbecker Straße und im Süden durch die Straße Beerbuschring begrenzt wird. Jedoch befinden sich überwiegend nur die bebauten Teile der betroffenen Flurstücke im Geltungsbereich. Der dritte Teilbereich umfasst das Wohngebiet zwischen den Straßen Am Beerbusch, Beerbuschredder, Rodenbeker Straße.

Weiter östlich liegt ein weiterer Teilbereich mit besonders geschützten Wohngebieten, welcher sich beidseitig vom nördlichen Beginn des Wohldorfer Damms nach Süden erstreckt, östlich bis zur Straße Heiddiek, westlich bis einschließlich des Grundstückes Volksdorfer Damm 35a.

Weiter östlich werden westlich des Lottbeker Weges zwischen Heiddiek und Elerstieg die Flurstücke mit zwei Ausnahmen für besonders geschütztes Wohnen ausgewiesen. Südlich dieses Bereiches schließt sich der nächste Teilbereich entlang des Lottbeker Weges bis hin zum See Lohbek an. Er umfasst zudem die Straßenzüge Schäferredder, Kaudiekskamp, Teekoppel, die nördliche Hälfte des Vogtredder, sowie die Bereiche der Bergstedter Chaussee im Bereich der eben genannten Straßen. Den östlichen Abschluss bilden die Straßen Plagenkamp und Plagenweg. Ausgenommen werden in diesem Teilbereich die Flächen der Rudolf-Steiner-Schule, die östliche Seite des Schäferredder, sowie vereinzelte Flurstücke.

Südwestlich findet sich ein weiterer kleiner Teilbereich, welcher durch die Straßen Bergstedter Chaussee, Bergstedter Alte Landstraße und Bergstedter Kirchenstraße, abgegrenzt wird.

Weiter nördlich grenzt sich ein weiterer Teilbereich durch den Lottbeker Weg im Westen, dem Fluss Lottbek im Norden und Osten, und der Straße Rügelsberg im Süden. Auch in diesem Teilbereich werden gesamte oder Teile von Flurstücken ausgenommen und nicht als Flächen für besonders geschütztes Wohnen ausgewiesen.

Der kleinste Teilbereich umfasst die Fläche südlich des Volksdorfer Damms (Volksdorfer Damm 199 - 2015), die im Osten durch die Wohnbebauung am Stüffelring begrenzt wird.

Die letzten zwei Teilbereiche grenzen im Osten an die Stadtteilgrenze. Der im Osten gelegene Teilbereich erstreckt sich zwischen dem Brunsdorfer Weg, dem Volksdorfer Grenzweg sowie der Stadtteilgrenze. Ausgenommen ist die Ecke Brundorfer Weg / Volksdorfer Grenzweg.

Der südöstlichste Teilbereich umfasst die Fläche zwischen dem Volksdorfer Damm als Stadtteilgrenze, dem Volksdorfer Grenzweg und dem Fuß- und Radweg Stüffel.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Alle Teile des Geltungsbereichs für besonders geschützte Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser. Ausnahme bilden die Doppelhäuser, welche entlang des Beerbuschstiags und des Beerbuschtrings vorhanden sind und die Reihenhausbebauung im südöstlichsten Teilbereich zwischen Volksdorfer Damm und Volksdorfer Grenzweg sowie im Teilbereich zwischen dem Brunsdorfer Weg, dem Volksdorfer Grenzweg sowie der Wohnbebauung am Wensenbalken. Zudem befinden sich im Kreuzungsbereich Bergstedter Alte Landstraße / Bergstedter Chaussee die einzigen beiden mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser innerhalb der besonders geschützten Wohngebiete. Neben Bereichen mit einer reinen einzeiligen Bebauung sind hier auch Bereiche mit rückwärtiger Bebauung anzutreffen. Entlang des Wohldorfer Damms und des Lottbektals wurden die zum Teil sehr tiefen Grundstücke im rückwärtigen Bereich durch weitere Wohnhäuser ergänzt. Die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig, prägend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und private, rückwärtige Gartenflächen.

Das Gebiet ist auch geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen (z.B. Landschaftsplaner, Friseursalon, Baustofflabor, Warenhandelsgesellschaften) und Büro- oder Praxisnutzungen in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. Am Wohldorfer Damm ist ein Senioren- und Pflegeheim untergebracht. Darüber hinaus befindet sich eine Kindertagesstätte an der Ecke Schäfferedder und Bergstedter Chaussee. Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, nicht bekannt sind.

## **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.).“ Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Bergstedt Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 qm, bei der geschlossenen Bebauung mit Sielanschlüssen 450 qm, bei Reiheneinzelhäusern 200 qm sein.“*

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Baustufenplans Bergstedt wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Bergstedt wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der geschlossenen Bebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> sein.“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer mög-

lichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfungsabteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüchen an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen sowie die sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

Durch die Festsetzung § 2 Nummer 1 werden die in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans rot umrandeten Flächen ausgenommen, weil diese von den Schutzbestimmungen der BPVO, die sich auf den Ausschluss bestimmter Nutzungen beziehen, nicht betroffen sind und damit nicht als „besonders geschütztes Wohngebiet“ gelten. Hier sind alle Nutzungen zulässig, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO 1990 zugelassen werden. Eine Umstellung des Planrechts auf ein Reines Wohngebiet würde somit das zulässige Nutzungsspektrum in diesen Bereichen nicht ausweiten, sondern im Gegenteil einschränken, was der planerischen Zielsetzung der Änderung des Baustufenplans zuwiderliefe.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Festsetzung „Werbeanlagen sind nicht zulässig“ hatte in der BPVO keine Rechtsgrundlage und ist daher unwirksam. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen ist unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete.

Die Baustufenplanänderung umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch geltenden Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 3).*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist und nach der Baustufentafel maximal 2/10, 3/10 bzw. 5/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für Reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

### **5.3 Immissionsschutz**

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An verschiedenen Straßen im Plangebiet treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebädefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet an der Bergstedter Chaussee, an der Rodenbeker Straße, am Volksdorfer Damm und am Wohldorfer Damm sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nummer 1)*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen, die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

## **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Bergstedt geändert..

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 65,46 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 1. Änderung des  
Baustufenplans Dovenstedt**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan .....	4
3.2.2	Denkmalschutz.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	5
3.2.4	Baumschutz .....	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>5</b>
3.3.1	Lage .....	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm) .....	9
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen) .....	9
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Duvenstedt wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt.

Grundlage der 1. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Baustufenplans Duvenstedt wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 03/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. S. 823) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Duvenstedt soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind etwa eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Der westlichste Teilbereich westlich der Segeberger Chaussee und der nordöstlichste Teilbereich des Geltungsbereich der Textplanänderung östlich der Straße Hoopwischen sind als „Wald“ dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das für den Bereich zwischen Bohlenweg, Kakenhaner Weg, Schaarbargsweg und dem FFH Wittmoor noch durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird. Der westlichste Teilbereich westlich der Segeberger Chaussee und der nordöstlichste Teilbereich des Geltungsbereich der Textplanänderung östlich der Straße Hoopwischen sind als Milieu „Wald“ dargestellt und ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Ein geringer Flächenanteil dieses nordöstlichen Teilbereichs ist zudem als „Auenentwicklungsraum“ gekennzeichnet. Außerdem sind der nordöstliche Teilbereich sowie Teile der besonders geschützten Wohngebiete entlang der Straßen Speksaalredder, Op'n Möhlnrad, Duvenstedter Damm, Schleusenredder, Alsterallee und Rögenoor, als milieuübergreifende Funktion „Schutz des Landschaftsbildes“ dargestellt. Als weitere milieuübergreifende Funktionen sind für einen kleinen Flächenanteil zwischen Trilluper Weg, Speksaalredder und Saalkamp der „Schutz oberflächennahen Grundwassers“, zwischen Tangsteder Weg und Pirolkamp eine „grüne Wegeverbindung“ und für den zentral gelegenen Teilbereich des Änderungsbereichs entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze, der Straßen Pirolkamp, Kakenhaner Weg und Steenbargkoppel die Lage an einer „Landschaftsachse“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ dar, der im Teilbereich zwischen Bohlenweg, Kakenhaner Weg, Schaarbargsweg und dem FFH Wittmoor mit der Darstellung „parkartiger Strukturen“ weiter differenziert wird.

Der Bereich des Milieus „Wald“ wird als Biotopentwicklungsraum 8a „Naturnahe Laubwälder“ dargestellt. Ein geringer Flächenanteil des östlich der Straße Hoopwischen gelegenen Teilbereichs ist zudem als Milieu 3b „Auen der übrigen Fließgewässer“ dargestellt. Die im Landschaftsprogramm als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen sind auch in der Fachkarte Arten- und Biotopschutz dementsprechend gekennzeichnet.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Duvenstedt in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in überwiegend eingeschossiger, offener Bauweise (W1o) vor. Im Kreuzungsbereich Trilluper Weg / Speksaalredder, entlang des Trilluper Wegs nördlich des Kreuzungsbereichs, entlang der Poppenbütteler Chaussee, des Duvenstedter Damms, der Straßen Molenrad, Schleusenredder und Speksaalredder nördlich der Alsterallee sowie östlich der Straße Rögenoor sind besonders geschützte Wohngebiete mit zweigeschossiger, offener Bebauung (W2o) festgesetzt. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbli-

che und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem werden für die im Geltungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 qm festgelegt. Für die Wohngebiete mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise wird zudem geregelt, dass zwei Wohnungen zulässig sind, sofern die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Der Geltungsbereich der Textplanänderung gliedert sich in acht Teilbereiche, die im Wesentlichen in der östlichen Hälfte des Stadtteils liegen. Im Detail handelt es sich um folgende Bereiche:

Der westlichste Teilbereich wird begrenzt durch die Segeberger Chaussee im Osten und die Straße Föhrenbolt im Norden. Die südliche Grenze ist das Grundstück Segeberger Chaussee 457.

Südöstlich davon liegt der nächste Teilbereich, welcher weitestgehend die bebauten Flächen zwischen Bohlenweg, Rehgatter, Kakenhaner Weg, Kakenhaner Grund und Rotwildschneise umfasst. Auch hier werden einige Flurstücke nur teilweise als besonders geschützte Wohngebiete ausgewiesen.

Der weiter östlich gelegene Teilbereich wird durch die Straßen Poppenbütteler Chaussee, Steenbargsweg, Steenbarg, Steenbargkoppel und den zwischen den beiden letztgenannten Straßen gelegenen Flurstücke des Kakenhaner Weges gefasst.

Der nördlich daran anschließende Teilbereich erstreckt sich zwischen, den nördlichen Flurstücken der Straße Mesterbrooksweg und beiden Seiten der Poppenbütteler Chaussee von der Straße Mesterbrookweg bis westlich Poppenbütteler Chaussee 10 und östlich bis Poppenbütteler Chaussee 17. Unmittelbar östlich dieses Teilbereichs werden westlich der Straße Im Ellernbusch die Grundstücke Ellenbusch 20 bis 36 teilweise oder komplett als besonders geschütztes Wohngebiet ausgewiesen.

Weiter nördlich befindet sich der nächste Teilbereich, welcher die Flächen entlang des Pirolkamps, südlich des Tangstedter Grabens und westlich des Tangstedter Wegs einschließt. Ausgenommen und nicht als besonders geschützte Wohngebiete werden die Flurstücke gelegen am Wendehammer des Tangstedter Grabens, sowie weitere Flurstückteile des Teilbereiches.

Nordöstlich im Stadtteil befindet sich ein weiterer Teilbereich. Er dehnt sich zwischen der westlichen Hälfte der Straße Hoopwischen und dem Alsterlauf aus. Die Flurstücke werden nur teilweise als Flächen für besonders geschützte Wohngebiete ausgewiesen.

Südlich davon befinden die verbleibenden drei Teilbereiche. Der nördlichste dieser Teilbereiche, wird durch die Straße Op'n Möhlnrad, der Nordseite des Duvenstedter Damms zwischen Op'n Möhlnrad und Duvenstedter Triftweg gebildet. Des Weiteren südlich des Duvenstedter Damms der nördlichen Hälfte des Duvenstedter Berges samt der Grundstücke östlich des Trilluper Weges 17-23, sowie dem östlichen

Bereich des Schleusenredder. Die Flurstücke werden nur teilweise als Flächen für besonders geschützte Wohngebiete ausgewiesen.

Der zweite dieser drei Teilbereiche im Südosten erstreckt sich im Norden beidseitig des Schleusenstiegs. Im Westen vom Saalkamp aus entlang der nördlichen Straßenseite des Specksaalredders. In den Osten erstreckt sich der Teilbereich großflächiger und umfasst beide Seiten der Straße Specksaalredder bis hin zur Kreuzung Schleusenstieg. Des Weiteren erfasst der Teilbereich die Flächen entlang der Straßen Alsterallee, Rögenoor, Beim Ziegelhof und Leemrackeln. Nach Süden schließt der Teilbereich für besonders geschütztes Wohnen die östliche Seite des Trilluper Weges bis zum Ende der geschlossenen Bebauung ein. Vereinzelt werden Flurstücke dieses Teilbereiches nicht oder nur Teilweise erfasst.

Der letzte und südlichste Teilbereich erstreckt sich zwischen den Straßen Trilluper Stieg, Trilluper Weg und Feldblick.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Alle Teile des Geltungsbereichs der Textplanänderung für besonders geschützten Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Ausnahmen bilden die Reihenhausbebauung im Teilbereich südlich des Duvenstedter Bergs, sowie die Bebauung mit Mehrfamilienhäusern südlich des Duvenstedter Damms, zwischen Duvenstedter Berg und Schleusenredder. Des Weiteren befinden insbesondere zwischen Leemrackeln und Rögenoor neben freistehenden Einzelhäusern vereinzelt Doppel- und Mehrfamilienhäuser, so auch um die Alsterallee herum. Ebenso im entlang des Duvenstedter Berges befindet sich eine Kindertagesstätte. Auch im zweiten Teilbereich sind am Kakenhaner Weg, Schaarbargsweg und Parkberg vereinzelt Doppelhäuser vorzufinden.

Die Grundstückszuschnitte der freistehenden Einfamilienhäuser sind vielfältig, charakteristisch sind jedoch die Vorgartenbereiche sowie private, rückwärtige Gartenflächen. In vereinzelt Bereichen des südwestlichen Teilbereichs sowie nördlich der Straße Leemrackeln ist außerdem erkennbar, dass zum Teil tiefe Grundstücke rückwärtig um weitere Wohnhäuser ergänzt wurden.

Vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen vorhanden, die sich zudem in größeren Bebauungsstrukturen niederschlagen. So befinden sich im Südosten innerhalb besonders geschützter Wohngebiete zwei Hotelanlagen, zum einen das Hotel und Landhaus Kastanie an der Kreuzung Schleusenstieg und Specksaalredder, zum anderen das Hotel und Restaurant Alster-Au Am Duvenstedter Damm Ecke Schleusenredder und Duvenstedter Triftweg. Im Westen des vorletztgenannten Teilbereichs besonders geschützter Wohngebiete grenzt direkt die Schule Duvenstedter Markt am Duvenstedter Markt 12.

In der Poppenbüttler Chaussee befindet sich ein Senioren- und Pflegeheim. Südlich der Kehre Poppenbüttler Chaussee befindet sich außerdem ein großflächiger Getränkefachhandel umgeben von Einfamilienhäusern.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, bis auf den o.g. großflächigen Einzelhandel nicht bekannt sind.

Das Gebiet ist auch geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

## **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet

oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.).“ Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Duvenstedt Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 qm nicht unterschreiten.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu 2 Wohnungen zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserordnung von 1940 eingehalten werden.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Baustufenplans Duvenstedt wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Duvenstedt wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Zusatz für W2o-Gebiete: je Grundstück werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserordnung von 1940 eingehalten werden.“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen vereinzelt Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, wobei die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung weitgehend unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), werden durch die Umstellung zwar Möglichkeiten eröffnet, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfungsabteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüche an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen sowie die sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Der Getränkemarkt an der Poppenbütteler Chaussee war bislang nicht im besonders geschützten Wohngebiet zulässig noch wird er zukünftig im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Es besteht unverändert nur Bestandsschutz (siehe auch Kap. 5.3).

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen ist unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete. Auch die Regelung zur Zwei-Wohnungsklausel wurde in Gerichtsurteilen für unwirksam erklärt.

Die 1. Änderung des Baustufenplans Duvenstedt umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs

der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen." (vgl. § 2 Nummer 3)*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist und nach der Baustufentafel maximal 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

### **5.3 Immissionsschutz**

#### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm)

Am Puckaffer Weg (außerhalb der Änderungsbereiche) befinden sich die Tennisanlage Puckaffer Weg 18 des TC Eichenhof sowie der öffentliche Sportplatz Puckaffer Weg 15. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Wohngebiete in Einzelfällen an gewerbliche Anlagen und weitere bestehende Sportanlagen angrenzen (Gemengelage). Soweit die besonders geschützten Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S 503) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z. B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An der Poppenbütteler Chaussee treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet an der Poppenbütteler Chaussee sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

#### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen, die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

#### **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Duvenstedt geändert.

#### **8 Flächen- und Kostenangaben**

##### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 92,54 ha groß.

##### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 1. Änderung des  
Baustufenplans Hummelsbüttel**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan .....	4
3.2.2	Denkmalschutz.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	5
3.2.4	Baumschutz .....	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>5</b>
3.3.1	Lage .....	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm) .....	9
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen) .....	9
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Hummelsbüttel wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt.

Grundlage der 1. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Baustufenplans Hummelsbüttel wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 04/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 821) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Hummelsbüttel soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans und des Teilbebauungsplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind etwa eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nichtvorgehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Zwei geringfügige Flächen südlich des Hummelsbütteler Wegs im nördlichen Teilbereich und westlich der Straße Am Gnadenberg werden als „Etagenwohnen“ dargestellt. Nördlich des Poppenbütteler Wegs entlang der Straße Rehagen sind besonders geschützte Wohngebiete außerdem als „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dargestellt. Als milieuübergreifende Funktionen werden Bereiche der besonders geschützten Wohngebiete westlich des Flusslaufs der Susebek, entlang des Poppenbütteler Wegs und der Alten Landstraße als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, zwischen Susebekweg, Schreghenof, Wüsthofweg und dem nördlichem Rand des Geltungsbereichs der Textplanänderung sowie zwischen diesem, Poppenbütteler Weg und Rehagen zum „Schutz oberflächennahen Grundwassers“ gekennzeichnet. Entlang des Poppenbütteler Wegs, beidseitig des Flusslaufs der Susebek und des nördlichen Rand des Änderungsbereichs ist zudem die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ dargestellt. Die besonders geschützten Wohngebiete südlich des Teetzparkwegs und der Alten Landstraße sowie östlich der Straße Hollenbek als auch die als Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dargestellten Flächen befinden sich zudem unter Landschaftsschutz. Außerdem ist das besonders geschützte Wohngebiet westlich des Flussverlaufs der Susebek entlang der Straße Am Gnadenberg zum „Entwickeln des Landschaftsbildes“ gekennzeichnet.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar. Für den Bereich des Milieus „Etagenwohnen“ ist der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ abgebildet. Die Flächen des Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ werden als Biotopentwicklungsraum 6 „Grünland“ abgebildet. Des Weiteren ist das besonders geschützte Wohngebiet südlich des Teetzparkwegs als „Verbindung von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest“ gekennzeichnet. Die im Landschaftsprogramm als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen sind auch in der Fachkarte Arten- und Biotopschutz dementsprechend dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Hummelsbüttel in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in ausschließlich ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise (W1o oder W2o) vor. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Änderungsbereich gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem werden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 qm, bei geschlossener Bebauung (mit Sielanschlüssen) 450 qm, bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 qm festgelegt. Für zwei besonders geschützte Wohngebiete südlich des Teetz-

parkwegs und der Alten Landstraße ist aufgrund ihrer Lage am Alsterufer sogar eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 qm ausgewiesen.

Für die Wohngebiete mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise wird zudem geregelt, dass zwei Wohnungen zulässig sind, sofern die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Der Geltungsbereich der Textplanänderung gliedert sich in mehrere Teilbereiche für besonders geschützte Wohngebiete, die im Wesentlichen in der südlichen Hälfte des Stadtteils liegen. Im Detail handelt es sich um folgende Bereiche:

Der nördlichste Teilbereich wird durch die Flurstücke beidseitig der Glashütter Landstraße zwischen Wil-des Moor und Poppenbütteler Weg, sowie der Flächen südlich des Ziegeleiweges und nördlich des Su-sebekweges entlang des Wüsthofweges und der Straße Schregenhog gebildet.

Zwei weitere kleine Teilbereiche für besonders geschütztes Wohnen werden auf Teilen der Grundstücke der Straße Rehagen 25, 27, 29 sowie auf Teilen der im Eckbereich Rehagen / Poppenbütteler Weg liegenden Grundstücke ausgewiesen.

Weiter bilden große Teile der durch die Straßen Poppenbütteler Weg, Hummelsbütteler Weg und Brill-kamp eingeschlossenen Fläche Gebiete für besonders geschütztes Wohnen. Südlich anschließend wird ein weiterer Teilbereich durch den Hummelsbütteler Weg, den Poppenbüttler Stieg und Alsterweg um-rahmt.

Das östlich anschließende Teilbereich für besonders geschütztes Wohnen umfasst die Ostseite des Poppenbüttler Stieges ab Nr. 31a, die Gösselkoppel, den Münzkamp, den Eekbalkenstieg und die Nord-seite der Alten Landstraße zwischen Alsterweg und Am Hehsel.

Ebenfalls als besonders geschütztes Wohngebiet ausgewiesen wird das Teilgebiet südlich der alten Landstraße, welches im Osten durch die Straße Hollenbek und die Alster und im Süden sowie im Westen durch Sportplätze begrenzt wird.

Der östlichste Teilbereich wird im Norden durch die Straße Dornenkamp und Steenbalken, im Osten durch die Stadtteilgrenze und im Westen durch das Naturdenkmal Sievertsche Tongrube gebildet.

Der vorletzte Teilbereich wird im Norden durch den Hummelsbütteler Weg, im Osten durch die Timmkop-pel, die Josthöhe und die Distelkoppel begrenzt. Die südliche Grenze wird im Wesentlichen durch die Alte Landstraße, gebildet. Die westliche Grenze zieht sich von der der Alten Landstraße bis zur Straße Jo-sthöhe beidseitig entlang der Straße Am Karpfenteich. Ab der der Straße Josthöhe bis zum Hummelsbü-teler Weg bildet die Straße Am Karpfenteich die westliche Grenze. Südlich anschließend zieht sich süd-lich des Teetzparkweges bis zur Alten Landstraße 34f im Osten ein besonders geschütztes Wohngebiet.

Vereinzelte werden Flurstücke nicht oder nur teilweise als Flächen für besonders geschützte Wohngebiete ausgewiesen.

Der letzte Teilbereich verläuft von Norden beidseitig der Straße Am Gnadenberg bis zu der Hausnummer 25 und von dort horizontal bis nach Westen an die Straße Hummelsbüttler Hauptstraße.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die Teilbereiche für besonders geschützte Wohngebiete der Textplanänderung sind durch eine Einfamilienhausbebauung geprägt.

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Ausnahmen bilden die Reihenhausbebauung entlang der Gösselkoppel, ein mehrgeschossiges Wohngebäude an der Glashütter Landstraße, vier Doppelhäuser am Alsterweg, fünf Doppelhäuser am am Poppenbüttler Stieg, mehrere Mehrfamilienhäuser und Nutzgebäude entlang des Poppenbüttler Wegs sowie die Schulgebäude der Stadtteilschule Poppenbüttel am Poppenbüttler Stieg.

Im südöstlich im Stadtteil gelegenen Teilbereich bilden zwei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser am Hummelsbütteler Weg, sowie drei mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser südlich der Hauptverkehrsstraße Alte Landstraße Ausnahmen von der Einfamilienhausbebauung innerhalb der besonders geschützten Wohngebiete. Die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig, prägend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und private, rückwärtige Gartenflächen.

Die Teilgebiete sind auch geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

Westlich der Bebauung Am Karpfenteich sowie östlich der Bebauung Susebekweg/ Schregenhof/ Wüstenhofweg/ Ziegeleiweg verläuft das baumbestandene Flussbett der Susebek. Im Süden grenzen beide Teilgebiete an den Flusslauf der oberen Alster. Die Wohngebiete an der Gösselkoppel, am Münzkamp, Eekbalken sowie Am Hensel grenzen rückwertig an die Sievertsche Tongrube, einem etwa 10 ha großen Naturdenkmal und Geotop. Die nördlichen Teilgebiete umfassen zudem neben Grünflächen auch landwirtschaftlich genutzte Fläche

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen (z.B. Juwelier, Uhrmacher, Second Hand Geschäft, Werkzeugmaschinen) und Büro- oder Praxisnutzungen in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. An der Glashütter Landstraße ist zudem eine Einrichtung des Betreuten Wohnens untergebracht.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, nicht bekannt sind.

## **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## 5 Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.)“. Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Hummelsbüttel Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 qm, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 qm und bei Reiheneinzelhäusern 200 qm nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 qm betragen.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu 2 Wohnungen zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Baustufenplans Hummelsbüttel wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Hummelsbüttel wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup> und bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 m<sup>2</sup> betragen. Zusatz für W2o-Gebiete: je Grundstück werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und

- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfungsabteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüchen an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen sowie die sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen sind unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete. Auch die Regelung zur Zweiwohnungsklausel wurde in Gerichtsurteilen für unwirksam erklärt.

Die 1. Änderung des Baustufenplans Hummelsbüttel umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs

der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 3).*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist und nach der Baustufentafel maximal 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

### **5.3 Immissionsschutz**

#### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm)

Im Änderungsbereich befinden sich an der Alten Landstraße Teilflächen der Anlage des Uhlenhorster Hockey-Clubs mit Tennis- und Hockey-Plätzen. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Wohngebiete in Einzelfällen an gewerbliche Anlagen und weitere bestehende Sportanlagen angrenzen (Gemengelage). Soweit die besonders geschützten Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S.5039) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z. B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der gegenseitige Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An verschiedenen Straßen im Plangebiet treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet an der Alten Landstraße, an der Glashütter Landstraße, am Hummelsbütteler Weg und am Poppenbütteler Weg sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäu-

dereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

#### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen, die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

#### **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Hummelsbüttel geändert.

#### **8 Flächen- und Kostenangaben**

##### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 68,26 ha groß.

##### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 1. Änderung des  
Baustufenplans Lemsahl-Mellingstedt**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Altlasten	5
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.5	Baumschutz	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
3.3.1	Lage	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)	9
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)	9
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b>	<b>10</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt.

Grundlage der 1. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Baustufenplans Lemsahl-Mellingstedt wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 05/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 823) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Lemsahl-Melingstedt soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind etwa eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Für einen Teilbereich nördlich der Straße Muusborg stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das außer für die Teilbereiche nördlich der Straße Fiersborg, östlich der Straße An der Alsterschleife und entlang der Straße Sarenweg durch das Milieu „Grünqualität sichern, waldartig“ konkretisiert wird. Ebenfalls unter Landschaftsschutz steht der am westlichsten gelegene Teilbereich westlich der Straße Hinter den Tannen sowie die Teilbereiche östlich der Huuskoppel, teilweise nördlich des Ödenswegs und südlich der Straße Treudelberg. Als milieuübergreifende Funktion sind die Teilbereiche östlich und westlich der Lemsahler Landstraße entlang der Grenze des Geltungsbereichs teilweise oder gänzlich als „Landschaftsachse“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ dar, der, die Teilbereiche nördlich der Straße Fiersborg und östlich der Straße An der Alsterschleife ausgenommen, mit der Darstellung „waldartige Strukturen“ und entlang des Sarenwegs mit der Darstellung „Parkartige Strukturen“ weiter differenziert wird. Für die Teilbereiche des Milieus „Wald“ wird der Biotopentwicklungsraum 8a „Naturnahe Laubwälder“ dargestellt und entsprechend des Landschaftsprogramms als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Dies gilt auch für die übrigen im Landschaftsprogramm als Landschaftsschutzgebiet dargestellten Teilbereiche. Des Weiteren ist das besonders geschützte Wohngebiet östlich des Sarenwegs als Verbindungsbiotop „Von Biotoptypen der Trockentäler und Bachtäler der Geest“ abgebildet. Außerdem ist der am westlichsten gelegene Teilbereich entlang der Straße Hinter den Tannen als „Verbindung von Biotoptypen der Knicks und Säume“ dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise (W1o oder W2o) vor. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Änderungsbereich gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem werden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup>, bei geschlossener Bebauung (mit Sielanschlüssen) 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 m<sup>2</sup> festgelegt. Bei den am Alsterufer gelegenen besonders geschützten Wohngebieten südlich der Straße Treudelberg und entlang des Sarenwegs ist sogar eine Mindestgrundstücksgröße von 2.500 m<sup>2</sup> festgelegt.

Für die Wohngebiete mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise wird zudem geregelt, dass zwei Wohnungen zulässig sind, sofern die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

Teilbereiche der besonders geschützten Wohngebiete sind zudem als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Dies betrifft Flächen südlich des Treudelbergs, östlich des Lemsahler Bargwegs und die beiden westlich im Stadtteil gelegenen Teilbereiche südlich der Straße Bilenborg.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Altlasten**

In den besonders geschützten Wohngebieten ist im gekennzeichneten Gebiet des Baustufenplans Lehmsal-Mellingstedt ein Grundwasserschaden im Altlasthinweiskataster registriert: 7250-G001 Grundwasserschaden, in der Überwachung.

### **3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.5 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Der Geltungsbereich für besonders geschützten Wohngebiete der Textplanänderung gliedert sich in mehrere Teilbereiche, die den größten Flächenanteil in der östlichen Hälfte des Stadtteils aufweisen. Im Detail handelt es sich um folgende Bereiche:

Der westlichste Teilbereich erstreckt sich zwischen den Straßen Hinter den Tannen, Bilenborg und Am Moor. Östlich davon liegt der zweite Teilbereich, der sich nördlich der Straße Bilenborg entlang des Tannengrünwegs und der Birkenhöhe ausbreitet. Von West nach Ost gehend schließen sich drei weitere Teilbereiche an, wovon der am nördlichsten gelegene Teilbereich durch die Straßen Fiersborg, Hinsen-kamp und Hinsenfeld gefasst wird. Der vierte, südlich davon gelegene Teilbereich erstreckt sich entlang der Straße Huulkamp und wird im Wesentlichen durch die Straßen Fiersborg und Lemsahler Landstraße, im Norden von der Straße Bilenborg begrenzt. Weiter südlich ist der fünfte Teilbereich gelegen, der sich zwischen den Straßen Lemsahler Landstraße, Eichelhäherkamp, Seeborg und der Wohnbebauung entlang der Straße Lütte Marsch erstreckt. Teile einiger Flurstücke werden aus den Bereichen für besonders geschütztes Wohnen ausgeschlossen.

Die übrigen Teilbereiche befinden sich im Osten und Süden in unmittelbarer Nähe zu der Stadtteilgrenze. Der sechste Teilbereich im Nordosten des Stadtteils umfasst die Wohnbebauung entlang der Straße Diekborg und des Sarenwegs sowie Bereiche der Wohnbebauung Lemsahler Dorfstraße (39-53) und Radekoppel. Zahlreiche Teile und gesamte Flurstücke werden aus den Bereichen für besonders geschütztes Wohnen ausgeschlossen.

Der siebte und größte Teilbereich zwischen Lemsahler Landstraße und Alster umfasst die Flächen nördlich des Ödenwegs sowie nach Süden Bereiche der Wohnbebauung entlang der Straßen Lehmsahler Landstraße, Kuhredder, Pfefferkrug, Grote String, Olendeelskoppel, Lemsahler Bergweg, Margaretenhof

und der Huuskoppel. Weiter südlich befindet sich ein weiterer Teilbereich der umfasst die Wohnbebauung nördlich und südlich der Straße Treudelberg zwischen Lemsahler Landstraße und Huuskoppel.

Des Weiteren werden östlich ab der Straße An der Alsterschleife 22 bis zur Stadtteilgrenze im Süden die Grundstücke Alsterschleife 2 -10 für besonders geschützte Wohngebiete ausgewiesen.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Alle Teile des Geltungsbereichs der Textplanänderung für besonders geschützten Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Bei den Gebäuden handelt es sich ausnahmslos um freistehende Einfamilienhäuser aus unterschiedlichen Entstehungszeiten. Die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig, prägend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und private, rückwärtige Gartenflächen.

Neben der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist das Gebiet auch durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand geprägt. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum. Der siebte und achte Teilbereich grenzen im Süden bzw. im Osten an den baumbestandenen Flusslauf der Alster.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen (z.B. Goldschmied, Friseursalon, Fischgeschäft, Reitsportgeschäft, Modengeschäft, Elektronikgeschäft) und Büro- oder Praxisnutzungen in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. Im sechsten oben beschriebenen Teilbereich befinden sich zudem nördlich der Lemsahler Dorfstraße ein Restaurant- und ein Bäckereibetrieb sowie eine Baumschule am Sarenweg. Auch im achten oben beschriebenen Teilbereich befinden sich zwei Restaurantbetriebe. Des Weiteren befindet sich entlang des Redderbargs sowie entlang des Maderackers im Teilbereich sechs jeweils eine Kindertagesstätte.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, nicht bekannt sind.

## **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung

von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.).“ Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der geschlossenen Bebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> sein. Bei einigen am Alsterufer belegenen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 m<sup>2</sup> sein.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu 2 Wohnungen zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserordnung von 1940 eingehalten werden.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Baustufenplans Lemsahl-Mellingstedt wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Lemsahl-Mellingstedt wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der geschlossenen Bebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> sein. Bei einigen am Alsterufer belegenen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 m<sup>2</sup> sein. Zusatz für W2o Gebiete: je Grundstück werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserordnung von 1940 eingehalten werden.“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfungsabteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüche an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen sowie die sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen sind unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete. Auch die Regelung zur Zwei-Wohnungsklausel wurde in Gerichtsurteilen für unwirksam erklärt.

Die 1. Änderung des Baustufenplans Lemsahl-Mellingstedt umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen." (vgl. § 2 Nummer 3)*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist und nach der Baustufentafel maximal 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der

Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

### **5.3 Immissionsschutz**

#### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)

Im Süden des Stadtteils (Außerhalb der Änderungsbereiche) befindet sich an der Lemsahler Landstraße 45 der Golfplatz des Golf & Country Club Hamburg-Treudenberg e. V. Am Eichelhäherkamp liegt der öffentliche Sportplatz Eichelhäherkamp 3, der zudem noch Sporteinrichtungen des Lemsahler Sportvereins von 1967 e. V. umfasst. Soweit die besonders geschützten Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S.5039) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z. B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der gegenseitige Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An verschiedenen Straßen im Plangebiet treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebädefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet am Diekbarg, an der Lemsahler Dorfstraße und der Lemsahler Landstraße sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen,

die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

#### **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt geändert.

#### **8 Flächen- und Kostenangaben**

##### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 99,39 ha groß.

##### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 2. Änderung des  
Baustufenplans Poppenbüttel**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4	Baumschutz	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
3.3.1	Lage	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b>	<b>9</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Gewerbelärm, Sportlärm)	9
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)	10
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>11</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>11</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b>	<b>11</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Poppenbüttel wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die 1. Änderung, durch die im Bereich zwischen Stadtbahnstraße und Bahntrasss eine Fläche für ein Umspannwerk festgesetzt wurde, erfolgte am 13. September 1955 (HmbGVBl. S. 295).

Grundlage der 2. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Baustufenplans Poppenbüttel wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 06/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 823) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Poppenbüttel soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans und des Teilbebauungsplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind

etwa eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufenplan und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Lediglich für geringe Flächenanteile südlich der Straße Rehmbrook in Nähe des Kreuzungsbereichs Rehmbrook / Ulzburger Straße, südlich der Straße Schulbergredder, östlich des Poppenbütteler Markts sowie für den am nördlichsten gelegenen Teilbereich östlich der Poppenbütteler Hauptstraße stellt der Flächennutzungsplan „Grünflächen“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Südlich der Poppenbütteler Landstraße, der Schule Hinsbleek und des Schulbergredders sowie entlang des Tennigkeitwegs und der Grotenbleken ist für Teilbereiche das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt. Beide Milieus werden im Bereich zwischen Windröschenweg und Heublink, entlang der Straße Kritenbarg und Poppenbütteler Landstraße noch durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert. Des Weiteren wird ein geringer Teilbereich südlich der Straße Haberkamp als „Verdichteter Stadtraum“ abgebildet. Für geringe Flächenanteile südlich der Straße Rehmbrook in Nähe des Kreuzungsbereichs Rehmbrook / Ulzburger Straße, südlich der Straße Schulbergredder, östlich des Poppenbütteler Markts sowie für den am nördlichsten gelegenen Teilbereich östlich der Poppenbütteler Hauptstraße wird das Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Die beiden zuletzt genannten Teilflächen sind auch als „Auenentwicklungsraum“ und „Landschaftsschutzgebiet“ gekennzeichnet. Als milieuübergreifende Funktion „Landschaftsschutzgebiet“ sind außerdem Flächen südlich der Straße Rehmbrook in Nähe des Kreuzungsbereichs Rehmbrook / Ulzburger Straße, nördlich und östlich der Straße Kritenbarg sowie östlich des Poppenbütteler Markts und des Strutzhangs abgebildet. Die besonders geschützten Wohngebiete entlang des Alsterlaufs sind zudem durch die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“, entlang des Poppenbütteler Wegs, der Alten Landstraße, des Saseler Damms und im Bereich Harksheider Straße / Poppenbütteler Markt als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und entlang des Wilhelm-Bauche-Wegs sowie südlich der Schule Hinsbleek als „Grüne Wegeverbindung“ gekennzeichnet.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar. Für den Teilbereich des Milieus „Etagenwohnen“ wird der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dargestellt. Der Bereich des Milieus „Verdichteter Stadtraum“ wird als Biotopentwicklungsraum 13a „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dargestellt. Außerdem ist für den Bereich des Milieus „Parkanlage“ der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ abgebildet.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Poppenbüttel in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 13. September 1955 (Amtl. Anz. S. 295).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in überwiegend ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise (W1o oder W2o) vor. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Änderungsbereich gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Diese Einschränkung gilt nicht für rot umrandete Flächen innerhalb der Wohngebiete. Zudem werden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 qm, bei geschlossener Bebauung (mit Sielanschlüssen) von 450 qm und bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 qm festgesetzt. Bei einigen am Alsterufer gelegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2.500 qm betragen.

Für zweigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise (W2o) gilt außerdem, dass je Grundstück bis zu zwei Wohnungen zugelassen werden, jedoch unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Die Bereiche der besonders geschützten Wohngebiete konzentrieren sich insbesondere im Süden und Südosten des Stadtteils Poppenbüttel.

Im Osten des Stadtteils westlich angrenzend an den Hennebergpark und den Hohenbuchenpark befinden sich die nördlichsten besonders geschützten Wohngebiete. Ein besonders geschütztes Wohngebiet liegt zwischen der Poppenbüttler Hauptstraße und dem Hohenbuchenpark beziehungsweise den Hohenbuchen- teichen. Im Südwesten davon gibt es weitere besonders geschützte Wohngebiete, begrenzt von der Straße Ohlendieck im Westen und der Poppenbüttler Hauptstraße im Osten. Südöstlich davon werden weitere besonders geschützte Wohngebiete im Süden durch die Straßen Marienhof, im Westen durch den Poppenbüttler Markt und Strutzhang begrenzt. Im Osten grenzen sie an den Hennebergpark und im Norden an die Straße Alsterfurt.

Südwestlich davon befinden sich weitere besonders geschützte Wohngebiete, die in einigem Abstand zueinander liegen. Eines wird im Westen durch die Ulzburger Straße begrenzt. Im Norden bildet der Rehmbrook und die Straße Schulbergredder, im Osten der Poppenbütteler Weg und im Süden der Müs- senredder die Abgrenzung.

Ein weiteres an der Ulzburger Straße gelegenes besonders geschütztes Wohngebiet erstreckt sich entlang des Poppenbüttler Wegs im Süden und Osten und wird im Norden durch den Müssenredder be- grenzt. Ausgenommen davon sind die Grundstücke Müssenredder 13 -15b sowie Ulzburger Straße 8/8a.

Südlich des Poppenbüttler Wegs gibt es zwei weitere besonders geschützte Wohngebiete. Das eine ist zusätzlich begrenzt durch die Alte Landstraße und Hinsbleek und das andere erstreckt sich vom Pop-

poppenbütteler Weg 200 - 224. Südöstlich dieser besonders geschützten Wohngebiete gibt es weitere, die im Osten durch die Poppenbüttler Landstraße sowie Kritenbarg und im Süden durch Grotenbleken begrenzt werden. Die bebauten Bereiche nördlich und westlich der Straße Kritenbarg werden außerdem umfasst.

Bis zur westlichen Stadtteilgrenze Poppenbüttels befinden sich weitere besonders geschützte Wohngebiete. Begrenzt wird eins von der Alten Landstraße im Osten und Süden, die Anlage des Seniorenpflegeheims am Hinsbleek im Norden und Emekesweg im Westen. Weitere schließen sich in direkter Nachbarschaft an, die Bebauung im nordwestlichen Bereich des Emekeswegs umfassend sowie die Grundstücke südlich der Straße Heublink. Westlich dieser Bereiche bis an die Stadtteilgrenze konzentrieren sich weitere besonders geschützte Wohngebiete. Sie werden begrenzt durch den Goldröschenweg im Osten, den Poppenbüttler Weg im Norden und die Stadtteilgrenze im Westen.

Am südöstlichsten Stadtteilrand befinden sich weitere besonders geschützte Wohngebiete. Im Süden grenzen sie an die Stadtteilgrenze, erstrecken sich in nordöstlicher Richtung, grenzen im Westen an die Poppenbüttler Landstraße und werden im Norden durch die Straße Grotenbleeken begrenzt. Im Osten bildet die Bahntrasse der S-Bahn die Abgrenzung.

Östlich der Bahntrasse und begrenzt durch die Stadtbahnstraße im Osten und durch den Brotkamp im Norden gibt es weitere besonders geschützte Wohngebiete. Mit einbezogen sind die Bereiche beidseitig Langenstücken bis zu den Grundstücken Langenstücken 24 und 27 und Baggenstieg 13. Ausgenommen davon ist der Stormarnplatz mit der umliegenden Bebauung.

Im Norden davon befindet sich ein weiteres besonders geschütztes Wohngebiet, begrenzt durch den Alsterredder im Norden, Weidende im Osten und den Saseler Damm im Süden.

In den Bereichen der beschriebenen besonders geschützten Wohngebiete sind gesamte oder Teile von Flurstücken ausgenommen und nicht als Flächen für besonders geschütztes Wohnen ausgewiesen. Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die besonders geschützten Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baudatums.

Ausnahmen bilden im Bereich der westlich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete die Reihenhausbauung entlang des Elgenkamps, die mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung an der Kreuzung Poppenbüttler Weg/ Alte Landstraße sowie die Doppelhäuser und kleinen Mehrfamilienhäuser im Bereich der Straßen Emekesweg, Beim Kugelwechsel, Am Anschuß, Hellwisch, Müllerweide und Alte Landstraße.

In den am nördlichsten gelegenen besonders geschützten Wohngebieten sind neben Einfamilienhäusern vier mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser am Strutzhang vorzufinden. Östlich der Poppenbüttler Hauptstraße besteht die Bebauung ausschließlich aus Doppelhäusern.

In Bereich der besonders geschützten Wohngebiete am südöstlichen Stadtteilrand liegen an der Kreuzung Frahmredder/ Stadtbahnstraße und im Bereich Rahmkoppel/ Poppenbüttler Landstraße kleine Mehrfamilienhäuser sowie im Bereich Grotenbleken, Tennigkeitweg und Walter-Koppel-Weg mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung. Die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig, prägend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und private, rückwärtige Gartenflächen. Im Bereich Kritenbarg sind herrschaftliche Villen mit sehr großzügigen Gartenanlagen vorzufinden.

Das Gebiet ist auch geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen (z.B. Friseursalon) und Büro- oder Praxisnutzungen in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. An der Alten Landstraße ist zudem ein Ärztezentrum untergebracht.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, mit Ausnahme des Ärztezentrums nicht bekannt sind.

#### **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.).“ Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Poppenbüttel Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrösse bei der offenen Bebauung soll 1000 qm, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 qm, bei Reiheneinzelhäusern 200 qm nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgrösse 2500 qm betragen.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu 2 Wohnungen zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Baustufenplans Poppenbüttel wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Poppenbüttel wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden*

*und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 m<sup>2</sup> betragen. Zusatz für W2o-Gebiete: je Grundstück werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.)“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüche an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen sowie die sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert. Das Ärztezentrum an der Alten Landstraße war bislang nicht im besonders geschützten Wohngebiet zulässig noch wird es zukünftig im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Hierfür besteht unverändert lediglich Bestandsschutz.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung „Werbeanlagen sind nicht zulässig“ hatte in der BPVO keine Rechtsgrundlage und ist daher unwirksam. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen ist unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete. Auch die Regelung zur Zwei-Wohnungsklausel wurde in Gerichtsurteilen für unwirksam erklärt.

Die Baustufenplanänderung umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 3).*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist, nach der Baustufentafel maximal 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen und Werbeanlagen ausgeschlossen sind.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

Ebenso werden die Regelungen der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bebauungspläne durch die Textplanänderung nicht berührt.

## **5.3 Immissionsschutz**

### Anlagenbezogener Lärm (Gewerbelärm, Sportlärm)

Nördlich des oben beschriebenen Teilbereichs zwischen Poppenbüttler Weg und Alte Landstraße (siehe Ziffer 3.3.1) befindet sich unmittelbar angrenzend an das Carl-von-Ossietzky-Gymnasium der öffentliche Sportplatz Tegelsberg 2. Westlich des oben beschriebenen Teilbereichs zwischen Poppenbüttler Landstraße und Bahntrasse (siehe Ziffer 3.3.1) liegt an der Friedrich-Kirsten-Straße 35 die Tennisanlage der Tennis-Gesellschaft-Alstertal e. V. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Wohngebiete in Einzelfällen an gewerbliche Anlagen und weitere bestehende Sportanlagen angrenzen (Gemengelage). Soweit die besonders geschützten Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S.5039) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z. B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der gegenseitige Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

## Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An verschiedenen Straßen im Plangebiet treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet an der Alten Landstraße, an der Straße Langenstücken, an der Poppenbütteler Hauptstraße, an der Rehmkoppel, am Saseler Damm und an der Stadtbahnstraße sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen, die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

## **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Poppenbüttel geändert.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 90,18 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 2. Änderung des  
Baustufenplans Sasel**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan .....	4
3.2.2	Denkmalschutz.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	5
3.2.4	Baumschutz .....	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>5</b>
3.3.1	Lage .....	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung .....	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm) .....	9
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen) .....	9
<b>5.4</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b> .....	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Sasel wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die 1. Änderung, in der Gehwegüberfahrten an der Saseler Chaussee ausgeschlossen wurden, erfolgte am 8. November 1960 (HmbGVBl. S. 445).

Grundlage der 2. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Baustufenplans Sasel wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 07/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 824) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der BPVO nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Sasel soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind etwa eine Änderung des Ma-

ßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Für einen geringen Flächenanteil entlang der Berner Au im Süden sowie entlang der Saselbek im Westen des Geltungsbereichs stellt der Flächennutzungsplan „Wasserflächen“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das im Bereich der Straßen Saselbergweg, Mellingburgredder, Hohensasel und Braamkoppelweg sowie im Bereich der Straßen Krögerkoppel, Alter Berner Weg, Wittreem, Wittreemkoppel, Bienenkamp, Am Berner Wald und Brummelhorn durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird.

Die im Flächennutzungsplan als „Wasserflächen“ dargestellten Flächen werden im Landschaftsprogramm als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt.

Als milieuübergreifende Funktion sind im südlichen Teilbereich im Bereich nördlich der Berner Au Flächen teilweise als „Landschaftsachse“ dargestellt. Für diesen Teilbereich sind in der Nähe zur Berner Au ebenfalls Teile für den „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dargestellt.

Außerdem sind für die Teilbereiche entlang der Straßen Mohnblumenweg, Saseler Mühlenweg, Redder, Frahmredder und Saseler Kamp „Grüne Wegeverbindungen“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ dar, der für die Teilbereiche, die im Landschaftsprogramm durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert werden, mit der Darstellung „Parkartige Strukturen“ weiter differenziert wird. Für die Teilbereiche des Milieus „Gewässerlandschaft“ wird der Biotopentwicklungsraum 3a „Übrige Fließgewässer“ dargestellt und entsprechend des Landschaftsprogramms als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Des Weiteren sind die besonders geschützten Wohngebiete östlich der S-Bahn-Linie S1/ S11 und westlich der Straße Op de Elg als Verbindungsbiotop „Von Biotoptypen der Knicks und Säume“ abgebildet. Außerdem sind im Osten des Geltungsbereichs die besonders geschützten Wohngebiete im Bereich zwischen der Saselbekstraße und dem Stubenweg als Verbindungsbiotop „von Biotoptypen der Bäche und Gräben“ abgebildet.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Sasel in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 8. November 1960 (HmbGVBl. S. 445).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise (W1o oder W2o) vor. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Änderungsbereich gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und hand-

werkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem werden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup>, bei Gruppenhausbebauung (mit Sielanschlüssen) 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 m<sup>2</sup> festgelegt.

Für die Wohngebiete mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise wird zudem geregelt, dass je Grundstück zwei Wohnungen zulässig sind, sofern die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Ein Großteil der Fläche des Stadtteils weist besonders geschützte Wohngebiete auf, die zumeist in räumlicher Nähe zueinander liegen.

Im Norden liegt ein besonders geschütztes Wohngebiet, begrenzt durch die Straßen Saselbergweg, Mellingburgredder, Hohensasel und Braamkoppelweg.

Der südlich davon liegende Bereich besonders geschützter Wohngebiete wird durch die Straße Weiden- de sowie dem Gelände des Gymnasiums Oberalster im Westen, dem Petunienweg und Feldblumenweg im Norden, dem Saseler Mühlenweg im Osten begrenzt. Im weiter östlich gelegenen Bereich werden sie außerdem begrenzt durch den Bach Saselbek sowie nördlich des Waldwegs, dem Saseler Park mit angrenzendem Sportplatz und der Bebauung nördlich der Stadtbahnstraße und des Saseler Damms. Einige Flurstücke in diesem Bereich befinden sich nicht oder nur zum Teil in einem besonders geschützten Wohngebiet.

Weitere besonders geschützte Wohngebiete befinden sich an der südwestlichen Stadtteilgrenze und werden außerdem durch die Stadtbahnstraße, Kunaustraße, Gilcherweg und Volksdorfer Weg begrenzt. Teile der sich im nördlichen und südlichen Bereich der Saseler Chaussee befindlichen Grundstücke sind nicht oder nur zum Teil von den besonders geschützten Wohngebieten umfasst.

Östlich davon erstreckt sich nach Süden und Osten ein weiterer großer Bereich besonders geschützter Wohngebiete. Dieser wird im oberen Bereich, nördlich des Volksdorfer Wegs, begrenzt durch den Redder und einer südwestlich an diesen angrenzenden Grünfläche, der Bebauung südlich des Saseler Markts und Waldwegs, dem Fichtenkamp, der Grünfläche um den Erlengraben sowie der Bebauung zwischen der Grünfläche und dem Saseler Kamp sowie der Stadtteilgrenze im Osten. Ausgenommen ist die Bebauung zwischen Alter Berner Weg, Volksdorfer Weg und Meiendorfer Mühlenweg, sowie die Bebauung um die Kreuzung Berner Weg/Frahmredder/Saseler Kamp. Im unteren Bereich, südlich des Volksdorfer Wegs, werden die besonders geschützten Wohngebiete durch den Meiendorfer Mühlenweg, einem Teil der Krögerkoppel und teilweise den rückwärtigen Grundstücksgrenzen der östlichen Bebauung der Krögerkoppel sowie im Westen durch die Bebauung am Frettchenweg, die Kleingartensiedlung Rammhörn und den Gilcherweg begrenzt.

An der südlichen Stadtteilgrenze, umgrenzt von den Straßen Wittreem und Am Berner Wald im Osten, der Grünfläche am Blakshörngraben im Süden sowie der Grünfläche an der Berner Au im Westen, befinden sich weitere besonders geschützte Wohngebiete.

Im östlichsten Bereich des Stadtteils liegen zwei weitere kleinere besonders geschützte Wohngebiete. Zum einen zwischen Fichtenkamp, Bekwisch und Waldweg, wobei nur die rückwärtigen Bereiche umfasst werden, zum anderen südöstlich zwischen Bekwisch, Waldweg, Steinwegenskoppel und einer Grünfläche.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die besonders geschützten Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser unterschiedlichen Baudatums.

Ausnahme bilden die kleinen Mehrfamilienhäuser entlang der Straße Lüttmelland, die Reihenhauanlagen entlang den Straßen Meinertstraße und Bauernvogtkoppel, die eingeschossige Bungalowbebauung entlang der Meinertstraße und des Weißdornwegs. Die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig, prägend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und private, rückwärtige Gartenflächen. Das Gebiet ist auch geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen (z.B. Bootsverein, Tabakladen, Modegeschäft, IT-Beratung, Bowlingbahn) und Büro- oder Praxisnutzungen in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. Am Volksdorfer Weg befindet sich ein größeres Gartencenter. Aufgrund der Größe des Plangebietes befinden sich mehrere Kindertagesstätten innerhalb der Teilbereiche. Diese liegen jeweils entlang des Renettenweges, Auf der Heide, des Redders, des Bernerweges, der Stratenberg und der Saselbekstraße.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, mit Ausnahme des Gartencenters nicht bekannt sind.

## **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung

von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.)“ Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Sasel Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 qm, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 qm, bei Reiheneinzelhäusern 200 qm nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 5000 qm betragen.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu 2 Wohnungen zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserordnung von 1940 eingehalten werden.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Baustufenplans Sasel wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Sasel wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 5000 m<sup>2</sup> betragen. Zusatz für W2o-Gebiete: je Grundstück werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserordnung von 1940 eingehalten werden.“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert.“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen vereinzelt Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, wobei die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung weitgehend unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfungsabteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüche an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen und nichtstörenden gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert. Das Gartencenter am Volksdorfer Weg war bislang nicht im besonders geschützten Wohngebiet zulässig noch wird es zukünftig im reinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig sein. Hierfür besteht unverändert lediglich Bestandsschutz (siehe auch Kap. 5.3).

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung „Werbeanlagen sind nicht zulässig“ hatte in der BPVO keine Rechtsgrundlage und ist daher unwirksam. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen ist unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete. Auch die Regelung zur Zwei-Wohnungsklausel wurde in Gerichtsurteilen für unwirksam erklärt.

Die Baustufenplanänderung umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 3).*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist, nach der Baustufentafel maximal 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

### 5.3 Immissionsschutz

#### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm)

Angrenzend an den Änderungsbereichs liegt der öffentliche Sportplatz Saseler Parkweg 14. Südlich dieses Gebiets befindet sich die Tennisanlage Alter Berner Weg 136 des Turn- und Sportvereins Berne e. V. Nordwestlich liegt zudem der öffentliche Sportplatz Petunienweg (Alsterredder), unmittelbar angrenzend an das Gymnasium Oberalster. Es kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass die bestehenden Wohngebiete in Einzelfällen an gewerbliche Anlagen und weitere bestehende Sportanlagen angrenzen (Gemengelage). Soweit die besonders geschützten Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S.5039) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z. B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der gegenseitige Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An verschiedenen Straßen im Plangebiet treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet am Alsterredder, am Berner Weg, am Frahmredder, am Meiendorfer Mühlenweg, an der Saseler Chaussee, am Saseler Mühlenweg, an der Stadtbahnstraße, am Volksdorfer Weg und am Waldweg sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

#### **5.4 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

#### **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Sasel geändert.

#### **8 Flächen- und Kostenangaben**

##### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 404,45 ha groß.

##### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 2. Änderung des  
Baustufenplans Volksdorf**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne / Baustufenplan.....	4
3.2.2	Denkmalschutz.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen .....	5
3.2.4	Baumschutz .....	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>5</b>
3.3.1	Lage .....	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung .....	5
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b> .....	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>8</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm) .....	8
	Verkehrslärm .....	9
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b> .....	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b> .....	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b> .....	<b>10</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Volksdorf wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die 1. Änderung, in der ein Wohngebiet am Streekweg erweitert wurde, erfolgte am 28. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 141).

Grundlage der 2. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Baustufenplans Volksdorf wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 08/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 824) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Volksdorf soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind etwa eine Änderung des Ma-

ßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 einen Teil der im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete „Wohnbauflächen“ dar. Außerdem werden die Flächenanteile westlich der Wohnbebauung Weidenkamp, südlich der Straße Gussau, nördlich der Wohnbebauung Sorenremen sowie zwischen den Straßen An der Lottbek und Heinrich-von-Ohlendorff-Straße als „Wald“ dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung zum einen das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das im Bereich nördlich der Straße Sorenremen durch das Milieu „Grünqualität sichern, waldartig“ und nördlich der Farmsener Landstraße durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird. Die besonders geschützten Wohngebiete westlich der Wohnbebauung Weidenkamp, südlich der Straße Gussau, nördlich der Wohnbebauung Sorenremen sowie zwischen den Straßen An der Lottbek und Heinrich-von-Ohlendorff-Straße werden als „Wald“ dargestellt. Der hier zuletzt genannte nördlichste Teilbereich wird entlang der Straße An der Lottbek zudem als „Gewässernahe Landschaft“ und im südlichen Areal als „Naturnahe Landschaft“ dargestellt. Die besonders geschützten Wohngebiete sind größtenteils als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Hiervon ausgenommen sind nur die besonders geschützten Wohngebiete südlich des Saseler Wegs, zwischen den Straßen An der Lottbek und Heinrich-von-Ohlendorff-Straße und Teile der besonders geschützten Wohngebiete südlich des Waldwegs sowie nördlich der Straße Sorenremen. Als milieuübergreifende Funktion sind die Teilbereiche nördlich der Straße Sorenremen, südlich des Waldwegs als auch westlich der Wohnbebauung Weidenkamp als „Landschaftsachse“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ dar, der im Bereich nördlich der Straße Sorenremen mit der Darstellung „waldartiger Strukturen“ und nördlich der Farmsener Landstraße mit der Darstellung „parkartiger Strukturen“ weiter differenziert wird. Für die Teilbereiche des Milieus „Wald“ wird nördlich der Wohnbebauung Sorenremen sowie zwischen den Straßen An der Lottbek und Heinrich-von-Ohlendorff-Straße der Biotopentwicklungsraum 8a „Naturnahe Laubwälder“, westlich der Wohnbebauung Weidenkamp der Biotopentwicklungsraum 8b „Nadelwälder und waldartige Parks und Friedhöfe“ sowie südlich der Straße Gussau der Biotopentwicklungsraum 8c „Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte“ dargestellt. Der Bereich des Milieus „Gewässernahe Landschaft“ wird als Biotopentwicklungsraum 3a „Übrige Fließgewässer“ abgebildet. Die im Landschaftsprogramm als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesenen Flächen sind auch in der Fachkarte Arten- und Biotopschutz dementsprechend gekennzeichnet.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Volksdorf in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 28. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 141).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO eine eingeschossige, offene Bauweise (W1o) vor. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 der Grundstücksfläche. Der

Status eines „besonders geschützten Wohngebiets“ ergibt sich für die im Änderungsbereich gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem werden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup>, bei geschlossener Bebauung (mit Sielanschlüssen) 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 m<sup>2</sup> festgelegt. Für den Teilbereich der besonders geschützten Wohngebiete südlich des Waldwegs wird zudem geregelt, dass Gruppenhäuser zulässig sind.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Besonders geschützte Wohngebiete befinden sich nur noch vereinzelt und sehr verteilt im Stadtteil. Das nördlichste erstreckt sich zwischen der Stadtteilgrenze, der Straße An der Lottbek (Gemeinde Ammersbek) und der Heinrich-von-Ohlendorff-Straße.

Südlich davon befinden sich weitere besonders geschützte Wohngebiete, nördlich der Straße Sorenremen. Südwestlich dieser Fläche befindet sich das Grundstück Sorenremen 18 im Änderungsbereich. Südwestlich davon liegt ein weiteres besonders geschütztes Wohngebiet östlich der Straße Gussau und nördlich des Grundstückes Gussau 18.

An der westlichen Stadtteilgrenze befindet sich ein weiteres besonders geschütztes Wohngebiet, es umfasst die Wohnbebauung östlich Steinwegenkoppel, südlich Hültkoppelstieg und beidseitig der Straßen Holzreie, Hültkoppel sowie Bartelssaal.

Weitere befinden südlich des Saseler Wegs und umfasst einen nordwestlichen Teil des Klöpperparks angrenzend an das Grundstück Saseler Weg 31.

Das südlichste besonders geschützte Wohngebiet ist nördlich der Farmsener Landstraße gelegen und umfasst das Grundstück 19 und eine Teilfläche der Sportanlage des Walddorfer Tennis- und Hockey-Club e.V., Farmsener Landstraße 19.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die besonders geschützten Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung und Waldflächen geprägt.

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser. Ausnahme bilden die Doppel- und Reihenhäuser entlang der Straßen Hültkoppelstieg, Hültkoppel, Holzreie und Bartelssaal im westlichsten Teilbereich südlich des Waldwegs. Zudem befindet sich im südlichsten Teilbereich nördlich der Farmsener Landstraße ein Sporthallenkomplex samt Clubhaus der Tennisanlage des Walddorfer Tennis- und Hockey-Clubs e.V. innerhalb der besonders geschützten Wohngebiete im Änderungsbereich.

Die Wohnbebauung, das Grundstück nördlich der Straße Sorenremen ausgenommen, ist durch eine reine einzeilige Bebauung geprägt. Ansonsten sind die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude vielfältig, kennzeichnend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und private, rückwärtige Gartenflächen.

Sowohl die Gärten der Wohnbebauung als auch die übrigen Bereiche der besonders geschützten Wohngebiete, welche durch Waldflächen gekennzeichnet sind, weisen einen zumeist alten großkronigen Baumbestand auf, welcher das gesamte Gebiet wesentlich prägt. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten sowie die Waldflächen insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden ausschließlich Wohnnutzungen ausgeübt. Weitere Nutzungen ergeben sich nur durch die Tennisanlage des Walddorfer Tennis- und Hockey-Clubs e.V. an der Farmsener Landstraße. Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur im Einzelfall entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, nicht bekannt sind.

#### **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.).“ Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Volksdorf Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgrösse bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der geschlossenen Bebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> sein. Bei einigen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgrösse 1500 m<sup>2</sup> bzw. 2500 m<sup>2</sup> gross sein.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu 2 Wohnungen zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Baustufenplans Volksdorf wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Volksdorf wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 m<sup>2</sup>, bei einigen weiteren Flächen mit Waldbestand 1500 m<sup>2</sup> betragen. Zusatz für W2o-Gebiete: je Grundstück werden bis zu 2 Wohnungen zugelassen unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1.)*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohnge-

biets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüchen an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen Sportnutzungen planungsrechtlich gesichert.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Zudem werden Regelungen zu Mindestgrundstücksgrößen getroffen. Die Festsetzung „Werbeanlagen sind nicht zulässig“ hatte in der BPVO keine Rechtsgrundlage und ist daher unwirksam. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen ist weiterhin gültig, da sie für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden ist. Die Regelung zur Zwei-Wohnungsklausel wurde in Gerichtsurteilen für unwirksam erklärt.

Die Baustufenplanänderung umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 3).*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist, nach der Baustufentafel maximal 2/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen und Werbeanlagen ausgeschlossen sind. Es gelten zudem die im Baustufenplan festgesetzten Mindestgrundstücksgröße.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

## **5.3 Immissionsschutz**

### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)

Innerhalb eines Teilbereichs des Änderungsbereichs befinden sich Teilflächen der Tennisanlage Farmsener Landstr. 19 des Walddorfer Tennis- und Hockeyclubs e. V. Im nordöstlichen Umfeld liegt zudem der öffentliche Sportplatz Saseler Weg 6. Soweit die besonders geschützten Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S.5039) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z. B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der

gegenseitige Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrslärm

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An der Farmsener Landstraße treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefasaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet an der Farmsener Landstraße sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen, die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

## **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Volksdorf geändert.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt ist etwa 7,96 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 2. Änderung des  
Baustufenplans Wellingsbüttel**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Baumschutz	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
3.3.1	Lage	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	5
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>6</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>6</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b>	<b>7</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)	8
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)	8
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>9</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>9</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>9</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>9</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>9</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b>	<b>9</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Wellingsbüttel wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die 1. Änderung erfolgte am 8. November 1960 (HmbGVBl. S. 445). Für bestimmte Abschnitte an übergeordneten Straßen wurde darin der Zufahrtsverkehr beschränkt.

Grundlage der 2. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 2. Änderung des Baustufenplans Wellingsbüttel wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 09/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 824) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Wellingsbüttel soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans und des Teilbebauungsplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind

etwa eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufenfentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung „Wohnbauflächen“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Für den Bereich nördlich des Farmsener Wegs wird als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt die besonders geschützten Wohngebiete als Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Bebauungsplan / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Wellingsbüttel in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), geändert am 8. November 1960 (HmbGVBl. S. 445).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in überwiegend eingeschossiger, offener Bauweise (W1o) vor. Lediglich im Kreuzungsbereich Farmsener Weg / Volksdorfer Weg wird für einen kleinen Teilbereich eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. In Verbindung mit der Baustufenfentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem werden für die im Geltungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 qm festgelegt.

##### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

##### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.4 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.3 Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1 Lage**

Die besonders geschützten Wohngebiete befinden sich im Osten des Stadtteils. Das eine Teilgebiet umfasst nur ein Grundstück, Wegzoll 29 und befindet sich im Baublock Horstweg, Pfeilshofer Weg, Saseler Chaussee und Wegzoll.

Im Süden davon liegt das zweite besonders geschützte Wohngebiet, begrenzt von den Straßen Farmsener Weg, Volksdorfer Weg und Am Pfeilshof.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

#### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die besonders geschützten Wohngebiete sind durch eine großzügige Einfamilienhausbebauung geprägt. Das nördliche besonders geschützte Wohngebiet umfasst ein einzelnes Grundstück, das mit einem Walmdach-Bungalow aus der 1960er oder 70er Jahren bebaut ist.

In dem südlicher gelegenen besonders geschützten Wohngebiet am Farmsener Weg und dem Volksdorfer Weg ist überwiegend eine Bebauung mit Rotklinkergebäuden aus den 1920er Jahren vorhanden. Die ursprünglich sehr tiefen Grundstücke wurden zum Teil im rückwärtigen Bereich durch weitere Wohnhäuser jüngerer Baudatums ergänzt. Durch die Straße Rabenberg werden weitere Gebäude unterschiedlichen Baualters erschlossen, rund um die Straße Am Jagen ist in den 1990er Jahren ein Wohngebiet mit den für diese Zeit typischen Einfamilienhäusern mit Klinkerfassaden und Krüppelwalmdächern auf eher kleineren Grundstücken entstanden. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser, lediglich vereinzelt sind auch Doppelhäuser vorhanden. Im Kreuzungsbereich Farmsener Weg / Volksdorfer Weg befindet sich das einzige mehrgeschossige Mehrfamilienhaus innerhalb der besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich.

Die Wohnhäuser sind häufig umgeben von mitunter großzügig geschnittenen Gärten. Aufgrund des hohen Grünanteils haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden Wohnnutzungen ausgeübt. Andere Nutzungen sind nicht vorhanden. Am Volksdorfer Weg befindet sich ein Garagenhof für den privaten Stellplatzbedarf des Wohngebiets.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, sind somit nicht vorhanden und auch Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, sind nicht bekannt.

## **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## 5 Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.)“. Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Wellingsbüttel Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.“*

a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*

b) *Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 qm (...) nicht unterschreiten.“*

Für andere Wohngebiete war zusätzlich geregelt worden: „Die Mindestgrundstücksgröße bei (...) der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen [soll] 450 qm, bei Reiheneinzelhäusern 200 qm nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 qm, bei einigen weiteren Flächen mit Waldbestand 1500 qm betragen.“ Die betroffenen Gebiete wurde jedoch im Rahmen anderer Planverfahren bereits überplant.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 2. Änderung des Baustufenplans Wellingsbüttel wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Wellingsbüttel wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup>, bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m<sup>2</sup>, bei Reiheneinzelhäusern 200 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 m<sup>2</sup>, bei einigen weiteren Flächen mit Waldbestand 1500 m<sup>2</sup> betragen.)“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen ausschließlich dem Wohnen. Selbst nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche oder soziale Nutzungen sind augenscheinlich nicht vorhanden, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfungsabteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung der Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung „Werbeanlagen sind nicht zulässig“ hatte in der BPVO keine Rechtsgrundlage und ist daher unwirksam. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen ist unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete.

Die Baustufenplanänderung umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 3 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 3).*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Geschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist und maximal 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten. Werbeanlagen sind weiterhin unzulässig.

### **5.3 Immissionsschutz**

#### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)

Der südliche Teil des Geltungsbereichs am Farmsener Weg und am Volksdorfer Weg grenzt an die vereinseigene Sportanlage Am Pfeilshof 16 des Club an der Alster sowie den öffentlichen Sportplatz Am Pfeilshof 24 (Grüner Jäger), unmittelbar angrenzend an die Irena-Sendler Schule. Soweit die besonders geschützten Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S.5039) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z. B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der gegenseitige Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

#### Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)

Die Geltungsbereiche liegen in unmittelbarer Nähe zur Hauptverkehrsstraße Saseler Chaussee.

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. Am Farmsener Weg und am Volksdorfer Weg treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet am Farmsener Weg und am Volksdorfer Weg sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist.

#### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen, die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

#### **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für die in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichneten Gebiete wird der Baustufenplan Wellingsbüttel geändert.

#### **8 Flächen- und Kostenangaben**

##### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 6,43 ha groß.

##### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

**Begründung  
zur 1. Änderung des  
Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>4</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b>	<b>4</b>
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne / Baustufenplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Erhaltungsverordnung	5
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.5	Baumschutz	5
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b>	<b>5</b>
3.3.1	Lage	5
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	6
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>7</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	<b>7</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>10</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>10</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben</b>	<b>10</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben</b>	<b>10</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt.

Grundlage der 1. Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert, da durch die vorgesehenen Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Eine Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die Änderung erfolgt in Form einer Textplanänderung.

Das Planverfahren zur 1. Änderung des Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 10/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. 2016 S. 824) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 15. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden..

## **2 Anlass der Planung**

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für „besonders geschützte Wohngebiete“, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu Reinen Wohngebieten nach BauNVO bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt werden können, da die früher in der BPVO vorgesehenen Ausnahmemöglichkeiten nicht in das geltende nachkonstitutionelle Recht übergeleitet wurden. Es können daher auch im Einzelfall keine weiteren Nutzungen ausnahmsweise zugelassen werden.

Diese Unterschiede im Planungsrecht, die durch das Fortbestehen von Rechtsgrundlagen aus der Zeit von vor 1960 resultieren, führen einerseits bei der Zulässigkeit bestimmter Nutzungen in den Baugebieten zu Ungleichbehandlungen der Bauwilligen in der Ausübung von Planungsrecht. Auf der anderen Seite ist in weiten Teilen des Stadtgebiets die Entwicklung einer den modernen Ansprüchen entsprechenden Ausstattung mit Wohnfolgenutzungen unterbunden. Deren dezentrale Anordnung und damit eine moderate Mischung von nicht störenden Nutzungen mit dem Wohnen sind jedoch im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“ für Familien und auch vor dem Hintergrund einer alternden Gesellschaft unbedingt wünschenswert und entsprechen spätestens seit der Charta von Leipzig dem stadtplanerischen Leitbild der modernen Stadtentwicklung.

Es wird daher eine Rechtsangleichung angestrebt, die besonders geschützten Wohngebiete, welche durch ihre Unterschiede zu den entsprechenden Baugebieten der BauNVO den Anforderungen derzeitiger Stadtentwicklungsziele entgegenstehen können, zügig in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln. Insgesamt werden 16 Baustufenpläne aus den 1950er Jahren auf die derzeit geltende Baunutzungsverordnung umgestellt.

Mit der Änderung des Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt soll im Rahmen einer bloßen Umstellung der Rechtssystematik von der BPVO vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) auf die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) ausschließlich der derzeit zulässige Nutzungskatalog in den im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebieten um einige ausnahmsweise zulässige Nutzungen ergänzt werden. Es wird daher nur eine Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung getroffen.

Alle anderen Festsetzungen des Baustufenplans im Geltungsbereich werden durch die Textplanänderungen nicht berührt und sollen somit unverändert bestehen bleiben. So sind etwa eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht geplant.

Zur Änderung des Baustufenplans ist ein Bebauungsplanverfahren mit einer ordnungsgemäßen Abwägung einschließlich der Ermittlung und Gewichtung aller abwägungserheblichen Belange erforderlich.

### **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 die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Für die Wohnbauflächen nördlich des östlichen Endes der Straße Duvenstedter Triftweg sowie westlich der Straße Mühlenbrook stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Außerdem wird ein Teilbereich östlich der Straße Mühlenredder als „Wald“ dargestellt.

Für das südlichste Teilgebiet stellt der Flächennutzungsplan für einen geringen Flächenanteil entlang des Lottbekstiegs „Wald“ sowie westlich der U-Bahntrasse „Grünflächen“ dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung überwiegend das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das, den Teilbereich südlich der Straße Duvenstedter Triftweg durch das Milieu „Auenentwicklungsbereich“ sowie nördlich der Straße Schleusenredder und entlang der Straße Alsterblick durch das Milieu „Grünqualität sichern, waldartig“ konkretisiert wird.

Lediglich für einen geringen Flächenanteil entlang des Lottbekstiegs sowie westlich der Straße Mühlenredder stellt das Landschaftsprogramm „Wald“ dar, welcher gleichzeitig als Landschaftsschutzgebiet abgebildet ist. Ebenfalls unter Landschaftsschutz steht der am östlichsten gelegene Teilbereich östlich der Straße Mühlenbrook sowie die Teilbereiche westlich der Straße Alsterblick. Die Teilfläche östlich Mühlenbrook wird im Landschaftsprogramm zudem als „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ dargestellt.

Als milieuübergreifende Funktion ist der Teilbereich am Bredenbekhörn und Papenhörn entlang der Grenze des Geltungsbereichs teilweise als „Landschaftsachse“ dargestellt. Darüber hinaus ist für das Teilgebiet an der Herrenhausallee eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar, der entlang der Straßen Alsterblick und Duvenstedter Triftweg mit der Darstellung „Biotopentwicklungsräume mit waldartigen Strukturen“ weiter differenziert wird.

Für die Teilbereiche des Milieus „Wald“ wird der Biotopentwicklungsraum 8a „Naturnahe Laubwälder“ dargestellt und entsprechend des Landschaftsprogramms als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet. Dies gilt auch für die übrigen im Landschaftsprogramm als Landschaftsschutzgebiet dargestellten Teilbereiche. Außerdem ist der am östlichsten gelegene Teilbereich westlich der Straße Mühlenbrook als „Feldmarkflächen mit wertvollem Knicksystem“ dargestellt.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne / Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt in der Fassung der erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche überwiegend besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in eingeschossiger, offener Bauweise (W1o) vor. In den südlichen Baublöcken des nördlichen Teilbereichs entlang der Straße Alsterblick und einigen Bereichen im südlichen Gebiet sind ebenfalls besonders geschützte Wohngebiete mit W2o festgesetzt. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche. Im Nordwesten des Geltungsbereichs der Textplanänderung befinden sich zwei be-

sonders geschützte Wohngebiete unter Landschaftsschutz (Ausweisung W10). Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen Wohngebiete aus einer Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Wirtschaften verboten sind.

Davon ausgenommen sind die Flächen am rot signierten Straßenrand der Wohngebiete. Dies gilt für das Grundstück südlich der Straße Schleusenredder. Zudem werden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m<sup>2</sup> festgelegt. Für die östlich der Straße Alsterblick, am Alsterblickgraben sowie nördlich der Straße Schleusenredder gelegenen besonders geschützten Wohngebieten ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 bzw. 2.000 m<sup>2</sup> festgelegt.

Für die Wohngebiete mit einer zweigeschossigen, offenen Bauweise wird zudem geregelt, dass zwei Wohnungen zulässig sind, sofern die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

### **3.2.2 Denkmalschutz**

Im Plangebiet sind mehrere Objekte als Denkmäler gemäß § 4 Absatz 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142) geschützt und in die Hamburgische Denkmalliste eingetragen. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

### **3.2.3 Erhaltungsverordnung**

In zwei der nördlichen Teilbereiche des Geltungsbereichs, entlang der Herrenhausallee bis zum Kupferredder, ist durch die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Wohldorf-Ohlstedt (Kupferhof-Bereich)“ vom 05. Dezember 1989 (HmbGVBl. I S. 233) ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 i. V. m. Absatz 3 BauGB festgesetzt.

In diesen Gebieten können Genehmigungen baulicher Anlagen versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch eine bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen**

Es gilt die Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 13. Dezember 2005, (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

### **3.2.5 Baumschutz**

Für die in den besonders geschützten Wohngebieten vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Der Geltungsbereich für besonders geschützte Wohngebiete der Textplanänderung gliedert sich in sechs Teilbereiche im Süden des Stadtteils. Im Detail handelt es sich um folgende Bereiche:

Der westlichste Teilbereich erstreckt sich zwischen dem Alsterlauf im Westen, den Straßen Duvenstedter Triftweg, Schäferkoppel, Herrenhausallee, Mühlenredder und Schleusenredder. Den südlichen Abschluss bildet die Bebauung zwischen der Straße Alsterblick, dem Alsterblickgraben und dem Köllerloogegraben. Mehrheitlich umfassen die in diesem Bereich dargestellten Flächen der besonders geschützten Wohngebiete nur Teilstücke der betroffenen Flurstücke, bzw. schließen sie komplett aus.

Südlich davon befindet sich der zweite Teilbereich, der nur einen Teil der Bebauung am nördlichen Ende der Bredenbekstraße umfasst.

Östlich vom ersten Teilbereich liegt der dritte Teilbereich, der sich nördlich der Straße Duvenstedter Triftweg von der Höhe der Straße Schäferkoppel bis zur Straße Wiemerskamper Weg auf den bebauten Flurstücken ausbreitet.

Der vierte Teilbereich umfasst die Flächen entlang der Straßen Herrenhausallee, Kupferredder und Brückkamp und grenzt im Osten an den Kupferteich.

Ganz im Süden des Stadtteils befindet sich der fünfte Teilbereich für besonders geschützte Wohngebiete, der die Bebauung entlang der Straßen Bredenbekhörn, Papenhörn, Lottbeker Weg zwischen dem Lottbekstieg und dem Bredenbekkamp sowie am Bredenbekstieg umfasst.

Am westlichen Rand des Stadtteils und damit auch an der Hamburger Stadtgrenze befindet sich nördlich der Straße Kremenhege, am nördlichen Ende der Straße Mühlenbrook der sechste Teilbereich.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die herrschaftliche Villenbebauung entlang des Duvenstedter Triftwegs, des Schleusenredders, des Kupferredders und der Herrenhausallee im ersten Teilbereich ist ca. vom Übergang vom 19. zum 20. Jahrhundert entstanden und über die folgenden Jahrzehnte kontinuierlich in den jeweiligen Baustilen bis in die 70er Jahre mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut worden. Danach erfolgten Neubebauungen von Wohnhäusern nach Abbrüchen von Gebäuden sowie über den üblichen Verdichtungsprozess. So befinden sich in diesen nördlichen vier Teilbereichen neben großzügigen Einfamilienhäusern auch Doppelhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser neueren Baudatums.

Auch in den Randbereichen des Gebiets am Mühlenbrook, am Bredenbekhörn, Papenhörn, Lottbeker Weg und Bredenbekkamp sind vereinzelt kleine Mehrfamilienhäuser, Doppelhäuser sowie vor allem freistehende Einfamilienhäuser neueren Baudatums zu finden. Auch die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig. Neben Bereichen mit einer reinen einzeiligen Bebauung sind auch Bereiche mit rückwärtiger Bebauung anzutreffen, wie am Schleusenredder und am Kupferredder.

Die überwiegend einzeln stehenden Wohnhäuser sind häufig umgeben von mitunter großzügig geschnittenen Gärten. Das Gebiet ist auch geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum. Die Nähe zum Naturschutzgebiet Wohldorfer Wald sowie zu landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ebenfalls prägend für ersten vier sowie das sechste Teilgebiet. Die Bebauung im fünften Teilgebiet grenzt im Süden an das Ufer der Lottbek.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch gewerbliche Nutzungen bzw. Dienstleistungen (z.B. Modellbaugeschäft, Schildergeschäft, Elektronikgeschäft) in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. An der Herrenhausallee ist zudem die Freiwillige Feuerwehr Wohldorf untergebracht. Des Weiteren befindet sich in der Straße Schleusenredder eine Kindertagesstätte.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines Reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, nicht bekannt sind.

## **4 Umweltprüfung**

Der Baustufenplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB geändert. Durch die Änderung sind die Grundzüge der Planung nicht berührt, da lediglich das Spektrum bereits heute zulässiger Nutzungen um einen Katalog ausnahmsweise zulässiger Nutzungen erweitert wird. Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, vorbereitet oder begründet und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Gemäß § 13 Absatz 3 BauGB wird von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen.

## 5 Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Nach § 10 Absatz 4 BPVO gilt: „Die Grundstücke dienen den Wohnbedürfnissen“. In den Wohngebieten soll demnach die Wohnnutzung das Baugebiet prägen, allerdings sind auch alle anderen Nutzungen zulässig, die in einem Wohngebiet allgemein erwartet werden bzw. mit ihm verträglich sind. Diese Begriffsdefinition umfasst grundsätzlich alle Nutzungen, die auch im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zulässig oder ausnahmsweise zulässig sind.

Für Teile des Gebiets eines Baustufenplans konnten gemäß § 10 Absatz 4 BPVO aber „zum Schutze ihrer Eigenart als Wohngebiet besondere Vorschriften erlassen werden (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften, Beschränkung der Wohnungszahl, Festsetzung von Mindestgrößen der Grundstücke u. dgl.)“. Davon hat der Plangeber im Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

*„Das reine Wohngebiet ist gemäss § 10 Absatz 4 der BPVO für die Hansestadt Hamburg vom 8.6.1938 besonders geschützt.*

- a) *Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) *Die Mindestgrundstücksgröße soll bei der offenen Bebauung 1000 qm sein. Bei einigen Grundstücken auf landschaftlich besonders wertvollem Gelände, die rot umrandet wurden, soll die Mindestgrundstücksgröße 1500 bzw. 2000 qm sein.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu 2 Wohnungen zugelassen werden, unter der Voraussetzung, dass die Bestimmungen der Abwasserverordnung von 1940 eingehalten werden.

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altentagesstätten, Pflegestützpunkte) innerhalb eines besonders geschützten Wohngebiets nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „besonders geschütztes Wohngebiet“ nach § 10 BPVO durch die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Im Rahmen der 1. Änderung des Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße soll bei der offenen Bebauung soll 1000 m<sup>2</sup> sein. Bei einigen Grundstücken auf landschaftlich besonders wertvollem Gelände, die rot umrandet wurden, soll die Mindestgrundstücksgröße 1500 bzw. 2000 m<sup>2</sup> sein.)“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1).*

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angleicht. Dabei wird dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein Reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „Allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüfteilung des Bezirks Wandsbek im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf Reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein Reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüchen an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein Reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zu Geschossigkeiten, zur Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung zur Zwei-Wohnungsklausel wurde gerichtlich bestätigt und gilt demnach weiter fort. Die Festsetzung „Werbeanlagen sind nicht zulässig“ hatte in der BPVO keine Rechtsgrundlage und ist daher unwirksam. Die Festsetzung zu den Mindestgrundstücksgrößen ist unwirksam, da sie nur für bestimmte Teilbereiche der Wohngebiete festgesetzt werden konnte und nicht, wie hier geschehen, für alle Wohngebiete.

Die Baustufenplanänderung umfasst ausschließlich die Art der dort festgesetzten Nutzung. Die übrigen noch gültigen Festsetzungen des Baustufenplans innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung werden von der Planrechtsänderung nicht berührt und gelten fort. Dies wird in § 2 Nummer 4 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 4).*

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Vollgeschosse aufweisen darf, in offener Bauweise zu errichten ist, nach der Baustufentafel maximal 2/10 bzw. 3/10 der Grundstücksfläche überbaut werden dürfen. Es gilt zudem die im Baustufenplan festgesetzte Regelung zur maximalen Wohnungsanzahl.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten. Werbeanlagen sind weiterhin unzulässig.

Ebenso werden die Regelungen der innerhalb des Geltungsbereichs liegenden Bebauungspläne durch die Textplanänderung nicht berührt.

### **5.3 Immissionsschutz**

#### Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, U-Bahn)

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. Am Duvenstedter Triftweg und an der Hochbahnstrecke der U1 treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebädefassaden auf. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Ersatzneubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im Reinen Wohngebiet am Duvenstedter Triftweg und an der Hochbahnstrecke (U1) sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

Die Festsetzung bezieht sich jeweils auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Unabhängig von der Belegenheit kann daher z. B. ein Eckgrundstück mit einer abweichenden Adresse von der Festsetzung betroffen sein, während eine ggf. vorhandene zweite Gebäudereihe wegen der abschirmenden Wirkung der an der Straße gelegenen ersten Gebäudereihe nicht betroffen ist. Für die U-Bahnstrecken gilt dies entsprechend, sodass sich die Festsetzung auch dort auf die direkt angrenzende erste Gebäudereihe bezieht.

#### Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall

An der Hochbahnstrecke der U1 kann erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden, dass negative Umweltauswirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall auftreten. Damit dies zukünftig bei Neubauten berücksichtigt wird, setzt § 2 Nummer 3 entsprechende Schutzmaßnahmen fest:

*„Für die an der Hochbahnstrecke (U1) gelegenen Grundstücke im Reinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt,*

#### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

Die Änderung des Baustufenplans bereitet keine zusätzlichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vor, da das Planänderungsgebiet bereits bebaut und als Wohngebiet festgesetzt ist und lediglich das zulässige Nutzungsspektrum erweitert wird. Die Hauptnutzung in den Gebieten ist weiterhin das Wohnen, die ergänzenden Nutzungen sind nur ausnahmsweise zulässig und führen nicht zu einem höheren Flächenverbrauch, da das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird. Schutzgüter werden durch die Planung daher nicht negativ beeinflusst. Gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

#### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950-er Jahren als Wohngebiete planrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planrecht zulässig gewesen wäre, es wird lediglich das ausnahmsweise zulässige Nutzungsspektrum erweitert. Die Planung führt somit nicht zu einem höheren Flächenverbrauch oder zu einer Neuversiegelung von Flächen. Insofern sind auf der Ebene der Bauleitplanung keine Festsetzungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser erforderlich. Falls im Zuge von Ersatzneubauten Regelungen zur Niederschlagsbewirtschaftung erforderlich werden, sind diese im Rahmen der Baugenehmigung zu regeln.

#### **6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung**

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

#### **7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne**

Für das in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichnete Gebiet wird der Baustufenplan Wohldorf-Ohlstedt geändert.

#### **8 Flächen- und Kostenangaben**

##### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind etwa 40,97 ha groß.

##### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.