

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

## 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 Reihenhausbauung 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, Schaarburgsweg 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 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. 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 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 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.