

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

INHALTSVERZEICHNIS

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

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 Ärzteentrums 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 m², bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m², bei Reiheneinzelhäusern 200 m² nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 m² 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 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 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.