

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

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	6
5	Planinhalt und Abwägung	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Weitere Festsetzungen	8
5.3	Immissionsschutz	9
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm)	9
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)	9
5.4	Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung	10
6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	10
7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	10
8	Flächen- und Kostenangaben	10
8.1	Flächenangaben	10
8.2	Kostenangaben	10

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 Biotop-elementen“ 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 m², bei Gruppenhausbebauung (mit Sielanschlüssen) 450 m², bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 m² 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 Reihenanlagen 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 m², bei der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 m², bei Reiheneinzelhäusern 200 m² nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen rot umrandeten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 5000 m² 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 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 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.