

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

## INHALTSVERZEICHNIS

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

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

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

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

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

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

## **2 Anlass der Planung**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für einen Teil der im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete „Wohnbauflächen“ dar. Außerdem werden die Flächenanteile westlich der Wohnbebauung Weidenkamp, südlich der Straße Gussau, nördlich der Wohnbebauung Sorenremen sowie zwischen den Straßen An der Lottbek und Heinrich-von-Ohlendorff-Straße als „Wald“ dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

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

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

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

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

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

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

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

### **3.2.2 Denkmalschutz**

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

### **3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen**

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

### **3.2.4 Baumschutz**

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

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

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

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

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

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

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

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

### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Die besonders geschützten Wohngebiete sind durch Einfamilienhausbebauung und Waldflächen geprägt.

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

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

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

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

#### **4 Umweltprüfung**

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

#### **5 Planinhalt und Abwägung**

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

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

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

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

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

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

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

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

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

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

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

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

Ausnahmsweise können

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

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

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

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

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

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

## **5.2 Weitere Festsetzungen**

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

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

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

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

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

## **5.3 Immissionsschutz**

### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)

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



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

### Verkehrslärm

Zu Bewertung des Verkehrslärms wurde auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung zurückgegriffen. An der Farmsener Landstraße treten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden 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 Farmsener Landstraße sind Wohngebäude, die räumlich unmittelbar an diese Verkehrswege angrenzen, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen“ (vgl. § 2 Nummer 2).*

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

### **5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung**

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

### **5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung**

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

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

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

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

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

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

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

### **8.2 Kostenangaben**

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