

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

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	Bestehende Bebauungspläne / Baustufenplan	4
3.2.2	Denkmalschutz	5
3.2.3	Erhaltungsverordnung	5
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.5	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	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Weitere Festsetzungen	8
5.3	Immissionsschutz	9
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	10
8.1	Flächenangaben	10
8.2	Kostenangaben	10

1 Grundlage und Verfahrensablauf

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

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

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

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

2 Anlass der Planung

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

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

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

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

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

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

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

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Für die Wohnbauflächen nördlich des östlichen Endes des Straße Duvenstedter Triftweg sowie westlich der Straße Mühlenbrook stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Außerdem wird ein Teilbereich östlich der Straße Mühlenredder als „Wald“ dargestellt.

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

3.1.2 Landschaftsprogramm

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

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

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

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

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

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne / Baustufenplan

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

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

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

Davon ausgenommen sind die Flächen am rot signierten Straßenrand der Wohngebiete. Dies gilt für das Grundstück südlich der Straße Schleusenredder. Zudem werden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m² festgelegt. Für die östlich der Straße Alsterblick, am Alsterblickgraben sowie nördlich der Straße Schleusenredder gelegenen besonders geschützten Wohngebieten ist eine Mindestgrundstücksgröße von 1.500 bzw. 2.000 m² festgelegt.

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

3.2.2 Denkmalschutz

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

3.2.3 Erhaltungsverordnung

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

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

3.2.4 Kampfmittelverdachtsflächen

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

3.2.5 Baumschutz

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

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Lage

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3.2 Gegenwärtige Nutzung

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

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

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

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

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

4 Umweltprüfung

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

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind derzeit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

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

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

„Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans Wohldorf-Ohlstedt wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet (Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Mindestgrundstücksgröße soll bei der offenen Bebauung soll 1000 m² sein. Bei einigen Grundstücken auf landschaftlich besonders wertvollem Gelände, die rot umrandet wurden, soll die Mindestgrundstücksgröße 1500 bzw. 2000 m² sein.)“ nach der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ nach § 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), geändert“ (vgl. § 2 Nummer 1).

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

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

Ausnahmsweise können

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

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

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

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

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

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

5.2 Weitere Festsetzungen

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

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

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

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

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

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

5.3 Immissionsschutz

Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, U-Bahn)

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

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

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

Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall

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

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

Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuthverlag GmbH, Berlin“ (vgl. § 2 Nummer 3).

5.4 Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung

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

5.5 Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung

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

6 Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

7 Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne

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

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

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

8.2 Kostenangaben

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