

Begründung zur Zweiten Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Baustufenplan Bergstedt

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	2
2.	Grundlage und Verfahrensablauf	3
3.	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Raumordnung und Landesplanung	3
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm	3
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	4
3.2.1	Bestehender Baustufenplan.....	4
3.2.2	Denkmalschutz	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4	Landschaftsschutzgebiet	5
3.2.5	Baumschutz.....	5
3.2.6	Bauschutzbereich	5
3.3	Angaben zum Bestand	5
4.	Umweltprüfung.....	7
5.	Planinhalt und Abwägung.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Immissionsschutz.....	10
5.3	Weitere Festsetzungen	11
5.4	Naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung .	11
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	12
7.	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	12
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	12
8.1	Flächenangaben.....	12
8.2	Kostenangaben	12

1. Anlass der Planung

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der über 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) fallweise 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. Im Vergleich zu reinen Wohngebieten nach der Baunutzungsverordnung (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 von 2007 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, in neues Baurecht nach BauNVO umzuwandeln.

Mit der Änderung des Baustufenplans Bergstedt 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.

So sind etwa eine Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise in Verbindung mit der Baustufentafel und damit eine höhere Nutzungsintensität nicht vorgesehen.

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

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage der Zweiten Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151).

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 zweiten Änderung des Baustufenplans Bergstedt wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 02/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. S. 823) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. September 2016 und 14. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1649 und S. 1960) stattgefunden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeschreibung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Lediglich entlang der Straße Iloh südlich des Rodenbeker Teichs stellt der Flächennutzungsplan „Flächen für die Landwirtschaft“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm 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. Für den Teilbereich entlang der Straße Iloh südlich des Rodenbeker Teichs wird das Milieu „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ sowie für den Teilbereich südlich des Volksdorfer Damms das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt. Der südlich der Straße Schäferredder gelegene Teil des Gebiets entlang der Bergstedter Chaussee ist als Milieu „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ dargestellt und als Landschaftsschutzgebiet vorgesehen. Als milieuübergreifende Funktion ist der Teilbereich des Geltungsbereichs zwischen Bergstedter Chaussee und Bergstedter Alte Landstraße als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Die Teilbereiche des Geltungsbereichs westlich des Wohldorfer Damms, östlich der Rodenbeker Straße sowie entlang der Straße Kortenland sind zudem durch die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ gekennzeichnet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Bereich des Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“ den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ dar, der im Teilbereich entlang der Straßen Kortenland und Twietenkoppel mit der Darstellung „Parkartige Strukturen“ weiter differenziert wird. Für den Teilbereich des Milieus „Landwirtschaftliche Kulturlandschaft“ wird der Biotopentwicklungsraum 9a „Acker-, Obstbau-, Gartenbau- und Grünlandflächen“ dargestellt.

Der Bereich des Milieus „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“ wird als Biotopentwicklungsraum 10a „Parkanlage“ und entsprechend des Landschaftsprogramms als Landschaftsschutzgebiet dargestellt. Außerdem ist für den Bereich des Milieus „Etagenwohnen“ der Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ abgebildet.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Baustufenplan

Der Baustufenplan Bergstedt wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die erste Änderung erfolgte am 8. November 1960 (HmbGVBl. S. 445). Für bestimmte Abschnitte an übergeordneten Straßen wurde darin der Zufahrtsverkehr beschränkt.

Der Baustufenplan Bergstedt sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche Wohngebiet gemäß § 10 BPVO, das besonders geschützt wird, in überwiegend ein- bis zweigeschossiger, offener Bauweise (W1o oder W2o) vor. Für den südlichen Teilbereich östlich des Volksdorfer Grenzwegs wird eine zweigeschossige, geschlossene Bauweise (W2g) ausgewiesen. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10, 3/10 bzw. 5/10 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 wurden für die im Änderungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete bei offener Bebauung Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m², bei geschlossener Bebauung (mit Sielanschlüssen) 450 m², bei Reiheneinzelhauszeilen von 200 m² festgesetzt.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Denkmale gem. Denkmalschutzgesetz vorhanden. Folgende in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg gelistete Bodendenkmale befinden im Änderungsbereich, bzw. direkt an den Änderungsbereich angrenzend:

- Kortenland 13 (Flurstück 1192): Hügelgrab
- Kortenland 17 (Flurstück 1189): Hügelgrab
- Rodenbeker Straße 110 (Flurstück 1916): Urnenfriedhof der vorrömischen Eisenzeit (600 v. Chr. Geb. bis Chr. Geb.)
- Bergstedter Chaussee 192 (Flurstück 1364) und 194 (Flurstück 1363), Kaudiekskamp 4 (Flurstück 952), 6 (Flurstück 953): vorgeschichtliche Siedlung
- Lottbeker Weg 103,103a (Flurstück 2421), 105 (Flurstück 3059), Rügelsberg 55a, 59 (Flurstück 3122): Siedlung der vorrömischen Eisenzeit (600 v. Chr. Geb. bis Chr. Geb.)

Maßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind und Bodendenkmäler in ihrer Erhaltung gefährden, bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung gemäß § 14 Denkmalschutzgesetz.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Es gilt die Kampfmittelverordnung 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 Landschaftsschutzgebiet

Der Änderungsbereich des Baustufenplans liegt in Teilen im Landschaftsschutzgebiet (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 530). Nutzungsänderungen (Wohnfolgenutzung) sind hier ggfs. schutzgebietsrelevant und erfordern eine Genehmigungsprüfung.

3.2.5 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich außerhalb des Landschaftsschutzgebietes 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).

3.2.6 Bauschutzbereich

Teilbereiche des Baustufenplans Bergstedt befinden sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436, 3481).

3.3 Angaben zum Bestand

Lage

Der Geltungsbereich der Textplanänderung gliedert sich in mehrere Teilbereiche, die im Wesentlichen in der nördlichen Hälfte des Stadtteils Bergstedt liegen. Im Detail handelt es sich um folgende Bereiche:

Der westlichste Teilbereich erstreckt sich beiderseits der Straßen Kortenland und Twietenkoppel, und westlich der Querstraße Baben de Möhl.

Östlich davon liegen drei weitere Teilbereiche, wovon der nördliche durch die Rodenbeker Straße im Westen, den Rodenbeker Teich im Norden beiderseits der Straße Iloh und der zweite Teilbereich im Westen durch die Rodenbeker Straße und im Süden durch die Straße Beerbuschring begrenzt wird. Hier befinden sich überwiegend die bebauten Teile der betroffenen Flurstücke im Geltungsbereich. Westlich der Rodenbeker Straße liegt der dritte Teilbereich zwischen den Straßen Beerbuschredder, Am Beerbusch und Beerbuschstieg, wobei die Bebauung entlang der nördlichen Seite des Beerbuschstiegs nicht mit einbezogen wird.

Weiter östlich liegt ein weiterer Teilbereich, welcher sich beidseitig vom nördlichen Beginn des Wohldorfer Damms nach Süden erstreckt, östlich bis zur Straße Heiddiek, westlich bis einschließlich des Grundstückes Wohldorfer Damm 35a.

Weiter östlich werden Flächen westlich des Lottbeker Weges zwischen Heiddiek und Elersstieg mit zwei Ausnahmen erfasst. Südlich dieses Bereiches schließt sich der nächste Teilbereich entlang des Lottbeker Weges bis hin zum See Krintendiek an. Er umfasst zudem die Straßenzüge Schäferredder, Kaudiekskamp, Teekoppel, die nördliche Hälfte des Vogtredders, sowie die Bereiche der Bergstedter Chaussee im Bereich der eben genannten Straßen. Den östlichen Abschluss bilden die Straßen Plaggenkamp und Plaggenweg. Ausgenommen werden in diesem Teilbereich die Flächen der Rudolf-Steiner-Schule, die östliche Seite des Schäferredders, sowie vereinzelt Flurstücke.

Südwestlich findet sich ein weiterer kleiner Teilbereich, welcher durch die Straßen Bergstedter Chaussee, Bergstedter Alte Landstraße und Bergstedter Kirchenstraße, abgegrenzt wird.

Weiter nördlich grenzt sich ein weiterer Teilbereich durch den Lottbeker Weg im Westen, den Fluss Lottbek im Norden und Osten und die Straße Rügelsbarg im Süden ab. Auch in diesem Teilbereich werden gesamte oder Teile von Flurstücken ausgenommen.

Am Volksdorfer Damm befindet sich ein weiterer Teilbereich auf der südlichen Straßenseite im Bereich des Stüffel, der die Hausnummern 199 bis 215 einschließt.

Die letzten zwei Teilbereiche grenzen im Osten an die Stadtteilgrenze. Der im Nordosten gelegene Teilbereich erstreckt sich zwischen dem Brunsdorfer Weg, dem Volksdorfer Grenzweg sowie der Stadtteilgrenze. Ausgenommen ist die Ecke südöstlich Brunsdorfer Weg / Volksdorfer Grenzweg, die im Baustufenplan als Außengebiet festgesetzt ist.

Der südöstlichste Teilbereich umfasst die Fläche zwischen dem Volksdorfer Damm als Stadtteilgrenze, dem Volksdorfer Grenzweg und dem Fuß- und Radweg Stüffel.

Für eine detailliertere Darstellung der Flächen wird auf die Anlage zur Verordnung verwiesen.

Gegenwärtige Nutzung

Die bisher als besonders geschützte Wohngebiete festgesetzten Bereiche sind durch Einfamilienhausbebauung geprägt.

Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser. Ausnahme bilden die Doppelhäuser, welche entlang des Beerbuschtrings vorhanden sind und die Reihenhausbauung im südöstlichsten Teilbereich zwischen Volksdorfer Damm und Volksdorfer Grenzweg sowie im Teilbereich zwischen dem Brunsdorfer Weg, dem Volksdorfer Grenzweg sowie der Wohnbebauung am Wensenbalken. Zudem befinden sich im Kreuzungsbereich Bergstedter Alte Landstraße / Bergstedter Chaussee die einzigen beiden mehrgeschossigen Mehrfamilienhäuser innerhalb der besonders geschützten Wohngebiete. Neben Bereichen mit einer reinen einzeiligen Bebauung sind hier auch Bereiche mit rückwärtiger Bebauung anzutreffen. Entlang des Wohldorfer Damms und des Lottbektals wurden die zum Teil sehr tiefen Grundstücke im rückwärtigen Bereich durch weitere Wohnbebauung ergänzt. Die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig, prägend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und 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. Landschaftsplaner, Friseursalon, Baustofflabor, Warenhandelsgesellschaften) und Büro- oder Praxisnutzungen in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. Am Wohldorfer Damm besteht ein Senioren- und Pflegeheim. Darüber hinaus befindet sich eine Kindertagesstätte an der Ecke Schäferredder und Bergstedter Chaussee. 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 Festsetzung 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 geringfügig 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, es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

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 für Wohngebiete: „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, wobei die Bestimmung anhand typisierter Nutzungsformen erfolgen muss.

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 und dgl.).“ Davon hat der Plangeber im Änderungsbereich des Baustufenplans Bergstedt Gebrauch gemacht. Durch eine textliche Festsetzung wird geregelt:

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

- a) Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig.*
- b) Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 qm (...) nicht unterschreiten.“*

Für Gebiete, in denen eine zweigeschossige, offene Bauweise gilt, wurde zudem die Festsetzung aufgenommen, dass je Grundstück bis zu zwei 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 1) 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 als besonders geschütztes Wohngebiet festgesetzten Bereichs nicht befriedigt werden kann.

Aus diesen Gründen soll die Festsetzung „Wohngebiet“ nach § 10 BPVO, das besonders geschützt wird, durch die Festsetzung als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauNVO ersetzt werden. Die von der Änderung betroffenen Bereiche sind in der der Verordnung beigefügten Anlage dargestellt (vgl. § 1 Nummer 1). Im Rahmen der zweiten Änderung des Baustufenplans Wellingsbüttel wird für die durch die Anlage umfassten Bereiche die folgende Festsetzung getroffen:

„Im Geltungsbereich der Anlage wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Wohngebiet“ mit der textlichen Ergänzung „ a) Gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen sind nicht zulässig. b) Die Mindestgrundstücksgröße bei der offenen Bebauung soll 1000 qm, bei der geschlossenen Bebauung mit Sielanschlüssen 450 qm bei Reiheneinzelhäusern 200 qm 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), geändert.“ (vgl. § 1 Nummer 2)

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 Festsetzung 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 anpasst. 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. In der Systematik der BauNVO stellt das reine Wohngebiet das zum Wohnen bestimmte Gebiet mit dem höchsten Schutzstatus dar. Die im Änderungsbereich befindlichen Baugebietsflächen dienen ausschließlich dem Wohnen. Selbst nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche oder soziale Nutzungen sind augenscheinlich nicht vorhanden, weshalb die Wohnqualität im Änderungsbereich unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wider, dass die Baugrundstücke im Änderungsbereich 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, so dass z.B. die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Festsetzung eines reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), werden durch die Umstellung zwar Möglichkeiten eröffnet, letztlich entscheidet sich im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall anhand des beantragten 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 reine Wohngebiete ist somit geeignet, das zulässige Nutzungsspektrum zu erweitern und zugleich den Quartierscharakter zu sichern. Ein reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstyp 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 der Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Änderungsbereich bereits vorhandenen freiberuflichen und gewerblichen Nutzungen sowie die sozialen Einrichtungen planungsrechtlich gesichert.

Durch die der Verordnung zur zweiten Änderung beigegebene zeichnerische Darstellung werden die in der zeichnerischen Darstellung des ursprünglichen Baustufenplans rot umrandeten Flächen ausgenommen, weil diese von den Schutzbestimmungen der BPVO, die sich auf den Ausschluss bestimmter Nutzungen beziehen, nicht betroffen sind und damit nicht als „besonders geschütztes Wohngebiet“ gelten. Hier sind alle Nutzungen zulässig, die im Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO zugelassen werden. Eine Umstellung des Planrechts auf ein reines Wohngebiet würde somit das zulässige Nutzungsspektrum in diesen Bereichen nicht ausweiten, sondern im Gegenteil einschränken, was der planerischen Zielsetzung der Änderung des Baustufenplans zuwiderliefe.

5.2 Immissionsschutz

Anlagenbezogener Lärm (Gewerbelärm)

Ein Teil des Änderungsbereichs im Nordosten des Stadtteils Bergstedt zwischen Lottbeker Weg, der Straße Rügelsberg und dem Flussverlauf der Lottbek grenzt im Süden an das bestehende Gewerbegebiet "Ferdinand-Harten-Straße" der Gemeinde Ammersbek. Zudem grenzen Teile des Änderungsbereichs an der Bergstedter Chaussee an Gewerbegebiete im Bereich der Straße Plaggenkamp und Zur Haidkoppel, die durch den Bebauungsplan Bergstedt 18 planungsrechtlich gesichert sind.

Da im reinen Wohngebiet der Schutzanspruch nicht größer ist als derjenige des besonders geschützten Wohngebiets, wird das bestehende Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe durch die Textplanänderung nicht verändert.

Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen)

Zur Bewertung des Verkehrslärms wurde orientierend auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen. Daraus lässt sich ableiten, dass an verschiedenen Straßen im Plangebiet Überschreitungen der Grenzwerte nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334), für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebädefassaden zu erwarten sind. 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 Neubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf die lärmabgewandte Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird festgesetzt:

„Im reinen Wohngebiet an der Bergstedter Chaussee, an der Rodenbeker Straße, am Volksdorfer Damm und am Wohldorfer Damm sind bei Wohngebäuden, 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 1 Nummer 3)

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. Die Strategische Lärmkartierung zeigt, dass Überschreitungen des besonders kritischen Nachtwerts bis zu einem Abstand von ca. 40 m (Bergstedter Chaussee und Volksdorfer Damm) bzw. bis ca. 30 m (Rodenbeker Straße, Wohldorfer Damm) von der Straßenmitte auftreten.

Die Strategische Lärmkartierung bildet die Ist-Situation mit der gegenwärtig vorhandenen Bebauung ab. Der vom Verkehrsweg ausgehende Lärmeintrag in das jeweilige Grundstück hängt u.a. davon ab, wie weit die Abstände zwischen den Gebäuden sind und wie weit die Gebäude vom Verkehrsweg abgerückt sind. Somit geben die o.g. Abstände nicht abschließend das Maß an, in dem bei ungehinderter Schallausbreitung erhöhte Lärmbelastungen auftreten, sondern berücksichtigen die bestehende städtebauliche Situation. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits bebaut sind, wird davon ausgegangen, dass allenfalls vereinzelte Ersatzneubauten vorgenommen werden und nicht großflächig eine völlig neue bzw. grundsätzlich andere Bebauungsstruktur aufgrund der Planung entsteht.

Sofern ein Neubau nicht der gegenwärtigen Bauflucht folgt bzw. der Neubau dem konkreten Zuschnitt eines Grundstücks gemäß in der Lage deutlich vom gegenwärtigen Standort abweicht, d.h. weiter vom jeweiligen Verkehrsweg abrückt, kann die Lärmbelastung bereits ausreichend gemindert sein. In diesen Fällen kann im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung von der Festsetzung zum Lärmschutz beantragt werden, wenn an dem neuen Standort des Gebäudes gesunde Wohnverhältnisse in lärmtechnischer Hinsicht nachgewiesen werden.

5.3 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 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 § 1 Nummer 4 klargestellt:

"Im Geltungsbereich der Änderung des Baustufenplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen." (vgl. § 1 Nummer 4)

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis zwei Geschosse aufweisen darf und in offener Bauweise zu errichten ist.

Da die bebaubare Fläche (Spalte 8 Baustufentafel) nicht in der Planzeichnung festgesetzt ist, ist die zulässige Grundfläche zukünftig nach § 34 BauGB zu beurteilen. Der Zulässigkeitsrahmen gegenüber dem Bestand wird sich nicht erhöhen, da es sich bei dem Planänderungsgebiet um überwiegend bebaute Grundstücke handelt.

Da die Planänderung keine Maßfestsetzungen enthält, findet § 17 BauNVO 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.

5.4 Naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche 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.

Die Grundstücke im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung sind in den 1950er Jahren als Wohngebiete planungsrechtlich festgesetzt worden und in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut. Die Planung ermöglicht keine zusätzliche Bebauung oder Nachverdichtung, die nicht bereits nach dem bisherigen Planungsrecht 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.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung

Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung vorgesehen.

7. Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne

Für die in der Anlage zur Verordnung hellrot gekennzeichneten Gebiete wird der Baustufenplan Bergstedt geändert.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 65,17 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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