

**Begründung
zur Änderung des
Baustufenplans Hohenfelde**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	4
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm	6
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.2.1	Bestehender Baustufenplan.....	6
3.2.2	Denkmalschutz	6
3.2.3	Gestaltungsverordnung.....	7
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen	7
3.2.5	Baumschutz	7
3.2.6	Bauschutzbereiche	7
3.3	Angaben zum Bestand	7
3.3.1	Lage	7
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	7
4	Umweltprüfung	8
5	Planinhalt und Abwägung	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Weitere Festsetzungen	11
5.3	Immissionsschutz	12
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, U-Bahn)	12
	Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall	13
5.4	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	14
5.5	Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung	14
5.6	Luftschadstoffe	15
6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	15

7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne.....	15
8	Flächen- und Kostenangaben	15
8.1	Flächenangaben	15
8.2	Kostenangaben.....	15

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Baustufenplan Hohenfelde wurde am 3. Juni 1955 (HmbGVBl. S. 194) festgestellt.

Grundlage der Änderung des Baustufenplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635).

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 Änderung des Baustufenplans Hohenfelde wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 03/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. S. 822) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. August 2016 und 14. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1477 und S. 1960) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

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

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu reinen Wohngebieten nach der aktuellen 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 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 Hohenfelde 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 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) 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 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 Ände-

rungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete „Wohnbauflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete das Milieu „Etagenwohnen“ dar. Als milieuübergreifende Funktionen sind für die westlichen Teilbereiche des Geltungsbereichs „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und für den östlichsten Teilbereich "Landschaftsachse" dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den Geltungsbereich den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Baustufenplan

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Hohenfelde vom 3. Juni 1955 (HmbGVBl. S. 194).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschützte Wohngebiete gemäß § 10 BPVO in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise (W3g) vor. Im westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs der Textplanänderung (zwischen Armgartstraße und Mundsburger Damm) sowie entlang der Straße Kuhmühle sieht der Baustufenplan eine viergeschossige, geschlossene Bauweise vor (W4g). In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 5/10 der Grundstücksfläche.

Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen Wohngebiete aus einer Festsetzung, wonach gewerbliche und handgewerbliche Betriebe, Läden, Wirtschaften, usw. verboten 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 Gestaltungsverordnung

Im westlichen Teilbereich des Geltungsbereichs gilt die Außenalster-Verordnung vom 29. Mai 1953 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21301-g), zuletzt geändert am 4. Dezember 2001 (HmbGVBl. 528).

3.2.4 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).

3.2.5 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).

3.2.6 Bauschutzbereiche

Es wird auf die genehmigten Hubschrauberlandeplätze an Krankenhäusern hingewiesen.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Lage

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Straße Eilenau begrenzt und liegt damit unmittelbar am Kuhmühlenteich. Der Bereich erstreckt sich im Übrigen beidseitig der Lessing- sowie der Uhlandstraße.

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

3.3.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Bebauung innerhalb der besonders geschützten Wohngebiete wurde in geschlossener Blockrandbebauung errichtet. Es überwiegen Mehrfamilienhäuser aus der Grün-

derzeit, die im östlichen Teilbereich drei bis vier Geschosse, im westlichen Teilbereich vier Geschosse sowie der Erbauungszeit entsprechend intensiv gegliederte und ornamentierte Fassaden aufweisen. Im östlichen Teilbereich sind auch Gebäude aus den 1920er, 30er und 50er Jahren vorhanden, die sich jedoch in die geschlossene Blockrandstruktur einpassen. Die Baublöcke im östlichen Teilbereich bilden rückwärtig Hof- oder Gartenflächen aus, die durch einen großkronigen Baumbestand geprägt sind. Aufgrund des Grünanteils haben die Gärten insgesamt gesehen einen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur an der Straße Kuhmühle sind im Erdgeschoss auch Läden und Dienstleistungen untergebracht. Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nur sehr vereinzelt entwickelt, wohingegen Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, nicht vorkommen.

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 Hohenfelde Gebrauch gemacht. Durch eine Signatur im Plan wurde für die durch die jetzige Änderung erfassten Gebiete geregelt:

"Besonders geschütztes Wohngebiet – Verboten sind gewerbliche und handgewerbliche Betriebe, Läden, Wirtschaften, usw."

Es gilt also, dass der Baustufenplan Hohenfelde durch zeichnerische Regelungen einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind somit 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 Änderung des Baustufenplans Hohenfelde wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

"Im Geltungsbereich der Anlage wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung „Besonders geschütztes Wohngebiet (Verboten sind gewerbliche und handgewerbliche Betriebe, Läden, Wirtschaften, usw.)“ 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“ (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 angepasst. 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, so dass 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 Bauprüf Abteilung des Bezirksamts Hamburg-Nord 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 Anspruchs 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 zur Geschossigkeit, zur offenen Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Änderung des Baustufenplans Hohenfelde umfasst im Wesentlichen die Art der dort festgesetzten Nutzung und den Immissionsschutz. 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 Anlage bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 2 Nummer 4).

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung maximal drei bis vier Vollgeschosse aufweisen darf und in geschlossener Bauweise zu errichten ist.

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

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

5.3 Immissionsschutz

Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, U-Bahn)

Die Hauptverkehrsstraßen Eilenau und Kuhmühle begrenzen Teile des Geltungsbereichs und die Hochbahnstrecke der U3 führt durch das Plangebiet.

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 und an der Hochbahnstrecke der U3 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 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 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 entlang der Straßen Kuhmühle und Eilenau sowie entlang der Hochbahnstrecke (U3) an der Uhlandstraße sind bei Wohngebäuden 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. § 2 Nummer 2).

Die Strategische Lärmkartierung zeigt die Bereiche, in denen in der Ist-Situation Überschreitungen des besonders kritischen Nachtwerts auftreten. Es wird davon ausgegangen, dass an den Straßen Eilenau, Kuhmühle und Uhlandstraße die bestehende, geschlossene Bauweise erhalten bleibt und Ersatzneubauten die vorhandene Straßenflucht aufnehmen und sie somit dieselbe Lärmbetroffenheit wie die Bestandsgebäude aufweisen werden. Für die U-Bahnstrecke gilt die Festsetzung bis zu einem Abstand von ca. 100 m ab der Mitte der Bahntrasse, in dem Grenzwertüberschreitungen erwartet werden. Der U-Bahnlärm trifft dabei nur auf die Nordseite der Gebäude an der Uhlandstraße, während die Südseite (Hofseite) durch das Bauwerk der Haltestelle abgeschirmt wird.

Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall

An der Hochbahnstrecke der U3 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 entlang der Hochbahnstrecke (U3) gelegenen Grundstücke im reinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel 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, soweit Wohngebäude in einem geringeren Abstand als 40 m zur Hochbahn-

strecke (U3) errichtet werden sollen. 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), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet, soweit Wohngebäude in einem geringeren Abstand als 40 m zur Hochbahnstrecke (U3) errichtet werden sollen. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.“ (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Nachweise zur Einhaltung dieser Festsetzung sind im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen.

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. Vor dem Hintergrund nachbarschaftlicher, städtebaulicher Entwicklungen sowie zunehmender Starkregenereignisse und der Notwendigkeit der Klimaanpassung ist jedoch im Zuge von Neubauten eine

Prüfung der wasserrechtlichen Kapazitäten erforderlich und die Oberflächenentwässerung entsprechend anzupassen.

5.6 Luftschadstoffe

Erhöhte Luftschadstoffkonzentrationen können in innerstädtischen Lagen an verkehrsreichen Hauptverkehrsstraßen bei engen Straßenschluchten mit verdichteter, geschlossener Bebauung auftreten. Dies betrifft im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung aufgrund des Verkehrsaufkommens potenziell allenfalls die Straßen Kuhmühle und Eilenau. Hier liegt allerdings größtenteils eine Bebauung mit Vorgärten und deutlichen Abständen der Gebäude zu den Straßen vor, zudem ist der Straßenraum im Bereich der Straße Eilenau nur einseitig bebaut (nördlich angrenzende Wasserfläche des Kuhmühlenteich) und im Bereich der Kuhmühlenbrücke/Mundsburger Kanal stark aufgeweitet. Somit ist insgesamt eine relativ gute Durchlüftung des Gebiets gewährleistet und die Luftschadstoffe können sich räumlich verteilen. Es ist daher im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung nicht mit erheblich erhöhten Luftschadstoffkonzentrationen zu rechnen.

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 Hohenfelde geändert.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 4,89 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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