

**Begründung
zur Änderung des
Baustufenplans Blankenese**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	5
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm	5
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	5
3.2.1	Bestehender Baustufenplan.....	5
3.2.2	Denkmalschutz	6
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	6
3.2.4	Baumschutz	6
3.2.5	Bauschutzbereich	6
3.3	Angaben zum Bestand	6
3.3.1	Lage	6
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	7
4	Umweltprüfung	7
5	Planinhalt und Abwägung	7
5.1	Art der baulichen Nutzung	7
5.2	Weitere Festsetzungen	10
5.3	Immissionsschutz	11
5.4	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	12
5.5	Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung	13
6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	13
7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	13
8	Flächen- und Kostenangaben	13
8.1	Flächenangaben	13
8.2	Kostenangaben	13

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Baustufenplan Blankenese wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut 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 Blankenese wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 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 20. September 2016 und 14. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1619 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 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 Blankenese 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 vorgesehen.

So ist 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 „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 besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird. Als milieuübergreifende Funktion ist "erhöhte Grundwasserempfindlichkeit" dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt den Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar, der mit der Darstellung „parkartiger Strukturen“ weiter differenziert wird.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Baustufenplan

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

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche besonders geschütztes Wohngebiet gemäß § 10 BPVO in zweigeschossiger, offener Bauweise (W2o) vor. In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 3/10 der Grundstücksfläche.

Der Status eines besonders geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen Wohngebiete aus einer Festsetzung, wonach jede Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften untersagt ist.

3.2.2 Denkmalschutz

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

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Es gilt die 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 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).

3.2.5 Bauschutzbereich

Teilbereiche des Baustufenplans Blankenese 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 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626,1715). Zusätzlich befinden sich Teilbereiche in dem Hinderniserfassungsbereich des Sonderflugplatzes Hamburg-Finkenwerder.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Lage

Die besonders geschützten Wohngebiete umfassen die straßenseitigen Grundstücke entlang der Godeffroystraße und der Straße Ole Hoop.

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

3.3.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Bebauung im Bereich der besonders geschützten Wohngebiete ist überwiegend durch zwei- bis dreigeschossige Villen aus der Gründerzeit in offener Bauweise geprägt. Es handelt sich um freistehende Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser, die entsprechend ihrer Erbauungszeit reich gegliederte und ornamentierte Fassaden aufweisen. Lediglich sehr vereinzelt lassen sich auch Gebäude älteren oder jüngeren Baudatums finden. Die Grundstückszuschnitte sind vielfältig. Die Gebäude sind überwiegend umgeben von mitunter großzügig geschnittenen Gärten. Das Gebiet ist bedeutend 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 besonders geschützten Wohngebieten wird ausschließlich eine Wohnnutzung ausgeübt. Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, haben sich somit nicht entwickelt. Auch Nutzungen, die nicht mit der geplanten Ausweisung eines reinen Wohngebiets nach BauNVO vereinbar wären, sind nicht bekannt.

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 wer-

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

"Besonders gesch. Wohngebiet – Verbot jede Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften."

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 Blankenese wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

"Im Geltungsbereich der Anlage wird in der zeichnerischen Darstellung die Festsetzung "Besonders geschütztes Wohngebiet (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften)" 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. § 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 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, 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 Bauprüf Abteilung des Bezirksamts Altona 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 sowie die sozialen Einrichtungen 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 (Spalte 8) des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Änderung des Baustufenplans Blankenese 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 Anlagen bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 1 Nummer 4).

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung maximal zwei Vollgeschosse aufweisen darf und in offener 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 überbaubare 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

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 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, so dass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 1 Nummer 3 festgesetzt:

„Im Geltungsbereich der Anlage sind im reinen Wohngebiet entlang der Elbchaussee 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. § 1 Nummer 3).

Die Festsetzung bezieht sich auf die erste Gebäudereihe, die direkt an den betreffenden Verkehrsweg angrenzt. Die Strategische Lärmkartierung zeigt, dass Überschreitungen des besonders kritischen Nachtwerts bis zu einem Abstand von ca. 20 m 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 Bauungsstruktur aufgrund der Planung entsteht, zumal das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

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.

5.4 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.

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 Blankenese geändert.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind etwa 6,48 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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