

**Begründung  
zur Zweiten Verordnung  
zur Änderung des  
Baustufenplans Heimfeld**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
<b>3.1</b>	<b>Rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>6</b>
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	6
<b>3.2</b>	<b>Andere rechtlich beachtliche Tatbestände</b> .....	<b>7</b>
3.2.1	Bestehender Baustufenplan.....	7
3.2.2	Denkmalschutz .....	7
3.2.3	Erhaltungsverordnung.....	7
3.2.4	Altlasten .....	7
3.2.5	Kampfmittelverdachtsflächen .....	8
3.2.6	Wasserschutzgebiet.....	8
3.2.7	Landschaftsschutzgebiet .....	8
3.2.8	Baumschutz .....	8
3.2.9	Bauschutzbereiche .....	8
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>9</b>
3.3.1	Lage .....	9
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung .....	9
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>10</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b> .....	<b>13</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>14</b>
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm).....	14
	Verkehrslärm .....	15
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>16</b>

<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung .....</b>	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung .....</b>	<b>17</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne.....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>17</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>17</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben.....</b>	<b>17</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Heimfeld wurde am 25. Februar 1958 (HmbGVBl. S. 59) festgestellt. Die 1. Änderung, in der für bestimmte Abschnitte an übergeordneten Straßen der Zufahrtsverkehr beschränkt wurde, erfolgte am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408). Die 2. Änderung vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 494) diente im Wesentlichen der Beschränkung der Wohneinheiten pro Wohngebäude, um den villenartigen Charakter des vom Geltungsbereich umfassten Gebiets zu erhalten. Zudem wurden bis dahin als Außengebiet festgesetzte Teile dem Bestand entsprechend als reine Wohngebiete nach BauNVO ausgewiesen.

Grundlage dieser 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 dieser Änderung des Baustufenplans Heimfeld wurde durch den Aufstellungsbeschluss H 01/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. S. 824) 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 Aus-

nahmen 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 Heimfeld 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 vorgesehen.

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

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

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

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485), stellt für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. In den südlichen Planbereichen ist ein geringer Flächenanteil als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol "Krankenhaus" dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das für den Bereich westlich Eißendorfer Pferdeweg noch durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird. Für diesen westlichen Teil ist auch die Lage innerhalb eines Wasserschutzgebiets nachrichtlich übernommen worden. Als milieuübergreifende Funktionen sind im Südosten „erhöhte Grundwasserempfindlichkeit“, für einen kleinen Teilbereich im Osten „Verbessern der Freiraumversorgung vorrangig“, für einen Teil der Vogelerstraße eine „Grüne Wegeverbindung“ und für die am westlichen und nördlichen Rand des Geltungsbereichs der Textplanänderung gelegenen Teilbereiche die Lage an einer „Landschaftsachse“ dargestellt. Im südlichen Randbereich ist ein kleiner Teilbereich als Milieu „Öffentliche Einrichtung“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für den gesamten Geltungsbereich der Textplanänderung den Biotopentwicklungsraum 11a „offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar, der für den Bereich westlich Eißendorfer Pferdeweg 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 Heimfeld vom 25. Februar 1958 (HmbGVBl. S. 59), zuletzt geändert am 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 494).

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 und einigen Bereichen im südlichen Gebiet sind ebenfalls besonders geschützte Wohngebiete größtenteils 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 befindet sich ein besonders geschütztes Wohngebiet unter Landschaftsschutz (Ausweisung W1o). 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.

### **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**

Im südlichen Bereich des nördlichen Teilgebiets des Geltungsbereichs ist durch die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Heimfeld“ vom 31. Juli 2000 (HmbGVBl. S.261) ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt. Dort können Genehmigungen baulicher Anlagen versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch eine bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **3.2.4 Altlasten**

Für das Plangebiet sind derzeit keine altlastverdächtigen Flächen oder Altlasten im Fachinformationssystem Bodenschutz/Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg eingetragen. Die Grundstücke Eißendorfer Pferdeweg 10 a, b, c, 12, 12 a und 14 (Flur-

stücke 3383, 3384, 2489, 2490, 2661, 2665, 2666 und 1884 der Gemarkung Heimfeld) werden im Bodenzustandsverzeichnis als Fläche geführt, da diese Grundstücke mit Trümmerschutt z.T. mehrere Meter aufgehöhht worden sind. Schadstoffbelastungen des Bodens sind nicht auszuschließen. Bei einer Nutzungsänderung oder bei Baumaßnahmen ist die Fläche gegebenenfalls abfallrechtlich zu bewerten.

### **3.2.5 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).

### **3.2.6 Wasserschutzgebiet**

Der westliche Bereich Heimfelds (Eißendorfer Pferdeweg bis Vahrenwinkelweg) liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets (WSG) Südelbmarsch/Harburger Berge vom 17. August 1993. Hier gelten bestimmte Duldungspflichten, Nutzungseinschränkungen sowie Verbote.

### **3.2.7 Landschaftsschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Baustufenplans im Bereich westlich des Eißendorfer Pferdeweg/ Stader Straße liegt im Landschaftsschutzgebiet (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Vahrendorf Forst (Haake), Heimfeld, Eißendorf und Marmstorf vom 6. September 1955 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-o), zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl.S 250, 255). Nutzungsänderungen (Wohnfolgenutzung) sind hier ggfs. schutzgebietsrelevant und erfordern eine Genehmigungsprüfung.

### **3.2.8 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).

### **3.2.9 Bauschutzbereiche**

Es wird auf die genehmigten Hubschrauberlandeplätze an Krankenhäusern hingewiesen.



### **3.3 Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1 Lage**

Der Geltungsbereich für die besonders geschützten Wohngebiete der Textplanänderung besteht aus zwei größeren Teilgebieten. Der nördliche Teil erstreckt sich östlich und westlich des Eißendorfer Pferdewegs. Ausgenommen ist hier die ortsbildprägende und denkmalgeschützte Villa am Eißendorfer Pferdeweg 40. Er wird im Westen durch den Meyers Park und das Heimfelder Holz und im Osten im Wesentlichen durch den Straßenzug Milchgrund begrenzt. Im Süden findet der Geltungsbereich der Textplanänderung an der Hugo-Klemm-Straße und der Heimfelder Straße seine Grenze. Südlich des Heimfelder Weges entlang des Eißendorfer Pferdeweges bis zur Klinik Harburg erstreckt sich ein weiterer Teilbereich besonders geschütztes Wohngebiet. Im Südwesten wird ein zweites Gebiet an der Heimfelder Straße in den Geltungsbereich einbezogen. Es liegt zwischen Vahrenwinkelweg im Westen, Heimfelder Straße im Norden und Forstweg im Süden.

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

#### **3.3.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das sog. Heimfelder Villengebiet, welches den nördlichen Teil der besonders geschützten Wohngebiete bildet, 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. Es sind daher insbesondere in den Randbereichen des Gebiets am Hermesweg, am Milchgrund, an der Heimfelder Straße und in dem Bereich zwischen der Gerlachstraße und der Straße Am Waldschlösschen vereinzelt auch kleine Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser und 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.

Die überwiegend einzeln stehenden Wohnhäuser sind häufig 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.

Der südliche Teil der besonders geschützten Wohngebiete ist durch eine etwas heterogenere Bebauung unterschiedlichen Baualters geprägt. Neben freistehenden Einfamilienhäusern sind hier auch kleine Mehrfamilienhäuser zu finden, die im Gegensatz zu der Bebauung im nördlichen Teilbereich erst in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts errichtet wurden. Der im Norden des Geltungsbereich vorherrschende Charakter eines stark durchgrüntes Gebiets mit großzügigen Gartenanlagen und altem Baumbestand ist jedoch auch hier vorhanden.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch Dienstleistungen (z.B. Steuerberater, Rechtsanwaltskanzlei, IT- und Datenverarbeitung, Immobilien- sowie Warenhandels-gesellschaft usw.) in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen.

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

*"Besonders geschütztes Wohngebiet (verboten sind gewerbliche und handwerkliche 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 Heimfeld 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 handwerkliche 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. § 3 Nummer1).*

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 Bauprüfabteilung des Bezirksamts Harburg 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. Durch die 1. Änderung von 1960 wurden für bestimmte Gebiete außerhalb des jetzigen Geltungsbereichs Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Durch die 2. Änderung des Baustufenplans wurden zudem Begrenzungen zur Anzahl der zulässigen Wohnungen festgesetzt (in drei unterschiedlichen Teilbereichen sind nicht mehr als zwei bzw. vier bzw. sechs Wohnungen in Wohngebäuden zulässig).

Die Änderung des Baustufenplans Heimfeld 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 § 3 Nummer 3 klargestellt:

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

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung je nach Festsetzung maximal ein bis 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.

Es gilt zudem die für die einzelnen Gebiete in der 2. Änderung des Baustufenplans festgesetzte maximal zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude zwischen zwei und sechs Wohnungen.

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.

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

### **5.3 Immissionsschutz**

#### Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)

Direkt angrenzend an die Geltungsbereiche befinden sich die vereinseigenen Sportanlagen Am Waldschlößchen 1 der Tennisgesellschaft Heimfeld e. V., Vahrenwinkelweg 28 des Harburger Turnerbundes von 1865 e. V. (Sportplatz Jahnhöhe) sowie Vahrenwinkelweg 38 der Turnerschaft Harburg von 1865 e. V. Soweit besonders geschützte Wohngebiete an Anlagen für gewerbliche und sportliche Zwecke angrenzen, ist dies jeweils als bestehende Gemengelage zu beurteilen. Die besonders geschützten Wohngebiete sind aus Sicht des Immissionsschutzes bestandsgemäß wie reine Wohngebiete (WR) zu beurteilen. Bei einer Gemengelage wäre gemäß TA Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT

08.06.2017 B5) bezüglich des Schutzanspruchs der Wohnnutzung ein geeigneter Zwischenwert zu bilden, z.B. demjenigen eines allgemeinen Wohngebiet (WA) entsprechend. Bei den Sportflächen kann ggf. zusätzlich ein Altanlagenbonus berücksichtigt werden. Da die angrenzenden Wohngebiete bereits seit Jahren bestehen und keine neuen Wohngebiete ausgewiesen werden, entstehen durch die geplante Umstellung auf ein reines Wohngebiet keine zusätzlichen Lärmkonflikte, die im Rahmen der Bauleitplanung zu lösen wären. Generell gilt Bestandsschutz, die bestehenden Gemengelagen, zusätzlich ggf. der Altanlagenbonus bei den Anlagen für sportliche Zwecke sowie das Gebot der gegenseitige Rücksichtnahme für Neubauten bestehen unverändert fort. Da keine heranrückenden Wohngebiete geplant sind, ist die Umstellung auf reines Wohngebiet in der Nachbarschaft der genannten Anlagen nicht rücksichtslos, es entstehen keine neuen Konflikte, eventuell bestehende Konflikte werden durch die Planung auch nicht verschärft. Maßnahmen zum Lärmschutz sind daher nicht erforderlich.

### Verkehrslärm

Zur Bewertung des Verkehrslärms wurde orientierend auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen. Im Norden grenzen als Verkehrslärmquellen die Stader Straße und die Bahnanlagen an den Geltungsbereich der Baustufenplanänderung. Unmittelbar an der Stader Straße befinden sich keine besonders geschützten Wohngebiete, die in ein reines Wohngebiet umgestellt werden sollen, sondern diese beginnen etwas nach Süden abgerückt. Der nördliche Bereich des Plangebiets weist dennoch 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 Gebäuden 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 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 § 3 Nummer 2 festgesetzt:

*„Im reinen Wohngebiet entlang des Hermeswegs und entlang des nördlichen Eißendorfer Pferdewegs (bis Hausnummer 15d) 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. § 3 Nummer 2).*

Die Lärmimmissionen des Bahnlärms reichen relativ weit nach Süden in das Plangebiet hinein. Die Strategische Lärmkartierung zeigt, dass Überschreitungen des besonders kritischen Nachtwerts bis zu einem Abstand von ca. 400 m von den Bahnanlagen auftreten. Weil der von Norden einwirkende Bahnlärm die Hauptlärmquelle darstellt, ist die lärmabgewandte Gebäudeseite im Sinne der Verordnung nach Süden ausgerichtet.

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, zumal das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung nicht verändert wird.

Da die Lärmauswirkungen kleinräumig variieren können, kann im Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung von der Festsetzung zum Lärmschutz beantragt werden, wenn an dem konkreten 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 Heimfeld geändert.

### **8 Flächen- und Kostenangaben**

#### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind etwa 41,85 ha groß.

#### **8.2 Kostenangaben**

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