

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

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.....	3
3.2.1	Bestehender Baustufenplan.....	3
3.2.2	Denkmalschutz	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.2.4	Baumschutz.....	4
3.3	Angaben zum Bestand	4
4.	Umweltprüfung.....	5
5.	Planinhalt und Abwägung.....	5
5.1	Art der baulichen Nutzung	5
5.2	Immissionsschutz.....	8
5.3	Weitere Festsetzungen	9
5.4	Naturschutzfachliche und wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung .	10
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	10
7.	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne	10
8.	Flächen- und Kostenangaben.....	10
8.1	Flächenangaben.....	10
8.2	Kostenangaben	10

1. 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 Wellingsbüttel 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 Wellingsbüttel wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 09/16 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 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 besonders geschützten Wohngebiete im Geltungsbereich der Textplanänderung „Wohnbauflächen“ 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 das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Für den Bereich nördlich des Farmsener Wegs wird als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt die besonders geschützten Wohngebiete als Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehender Baustufenplan

Der Baustufenplan Wellingsbüttel 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 Wellingsbüttel sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche Wohngebiet gemäß § 10 BPVO, das besonders geschützt wird, in überwiegend eingeschossiger, offener Bauweise (W1o) vor. Im Kreuzungsbereich Farmsener Weg / Volksdorfer Weg wird für einen Teilbereich eine zweigeschossige, offene Bauweise (W2o) festgesetzt.

In Verbindung mit der Baustufentafel des § 11 BPVO gilt eine überbaubare Grundstücksfläche von 2/10 (für W1o) bzw. 3/10 (für W2o) der Grundstücksfläche. Der Status eines besonders

geschützten Wohngebiets ergibt sich für die im Geltungsbereich der Textplanänderung gelegenen Wohngebiete aus einer textlichen Festsetzung, wonach gewerbliche und handwerkliche Betriebe, Läden und Werbeanlagen nicht zulässig sind. Zudem sind für die im Geltungsbereich gelegenen besonders geschützten Wohngebiete Mindestgrundstücksgrößen von 1.000 m² festgelegt; für besondere einzelne Flächen auch über diese Größe hinaus.

3.2.2 Denkmalschutz

Im Änderungsbereich sind keine Denkmale gem. Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) (DSchG) vorhanden. Folgende in der Denkmalliste der Freien und Hansestadt Hamburg gelistete Bodendenkmale befinden im Änderungsbereich, bzw. direkt an den Änderungsbereich angrenzend:

- Farmsener Weg 33 (Flurstück 2232): vorgeschichtliche Fundstreuung

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

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

3.3 Angaben zum Bestand

Lage

Die Änderungsbereiche befinden sich im Osten des Stadtteils Wellingsbüttel. Der eine Änderungsbereich umfasst nur ein Grundstück, Wegzoll 29, und befindet sich im Baublock Horstweg, Pfeilshofer Weg, Saseler Chaussee und Wegzoll.

Südöstlich davon liegt der zweite Änderungsbereich, begrenzt von den Straßen Farmsener Weg, Volksdorfer Weg und Am Pfeilshof.

Die Abgrenzung der Änderungsbereiche ergibt sich aus dem bestehenden Planrecht im Stadtteil. In allen übrigen Bereichen des Stadtteils wurde der Baustufenplan Wellingsbüttel von 1955 bereits in rechtskräftige Bebauungspläne überführt (z.B. Wellingsbüttel 6, 14, 16 und 18).

Gegenwärtige Nutzung

Die bisher als besonders geschützte Wohngebiete festgesetzten Bereiche sind durch eine Einfamilienhausbebauung auf relativ großen Grundstücken geprägt. Der nördliche Änderungsbereich ist mit einem Walmdach-Bungalow aus den 1960er oder 1970er Jahren bebaut, umgeben von weiterer Einzelhausbebauung.

In dem südöstlich gelegenen Änderungsbereich am Farmsener Weg und dem Volksdorfer Weg ist überwiegend eine Bebauung mit Rotklinkergebäuden aus den 1920er Jahren vorhanden. Die ursprünglich straßenbegleitende Bebauung auf den relativ tiefen Grundstücken wurde zum Teil im rückwärtigen Bereich durch weitere Wohnhäuser jüngerer Bauart ergänzt. Durch die Straße Rabenberg werden weitere Gebäude unterschiedlichen Baualters erschlossen, rund um die Straße Am Jagen ist in den 1990er Jahren ein Wohngebiet mit den für diese Zeit typischen Einfamilienhäusern mit Klinkerfassaden und Krüppelwalmdächern auf eher kleineren Grundstücken entstanden. Bei den Gebäuden handelt es sich überwiegend um freistehende Einfamilienhäuser, lediglich vereinzelt sind auch Doppelhäuser vorhanden. Im Kreuzungsbereich Farmsener Weg / Volksdorfer Weg befindet sich ein mehrgeschossiges Mehrfamilienhaus.

Die Wohnhäuser sind häufig umgeben von mitunter großzügig geschnittenen Gärten. Aufgrund des hohen Grünanteils 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 Wohnnutzungen ausgeübt. Andere Nutzungen sind nicht vorhanden. Am Volksdorfer Weg befindet sich neben der Einmündung der Straße Rabenberg ein Garagenhof für den privaten Stellplatzbedarf des Wohngebiets.

Nicht-Wohnnutzungen, die mit dem Charakter eines besonders geschützten Wohngebiets nach BPVO eigentlich nicht vereinbar sind, sind somit nicht vorhanden, und auch Nutzungen, die nicht mit der geplanten Festsetzung 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 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 Wellingsbüttel 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 andere Wohngebiete war zusätzlich geregelt worden: *„Die Mindestgrundstücksgröße bei (...) der Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen [soll] 450 qm, bei Reiheneinzelhäusern 200 qm nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 qm, bei einigen weiteren Flächen mit Waldbestand 1500 qm betragen.“*

Die betroffenen Gebiete wurde jedoch im Rahmen anderer Planverfahren bereits überplant.

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 gekennzeichnet (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 Gruppenhausbebauung mit Sielanschlüssen 450 qm, bei Reiheneinzelhäusern 200 qm nicht unterschreiten. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2500 qm, bei einigen weiteren Flächen mit Waldbestand 1500 qm betragen.“ 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 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.

5.2 Immissionsschutz

Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm)

Der südliche Teil des Änderungsbereich am Farmsener Weg und am Volksdorfer Weg grenzt an die vereinseigene Sportanlage Am Pfeilshof 16 des Club an der Alster sowie den öffentlichen Sportplatz Am Pfeilshof 24 (Grüner Jäger), unmittelbar angrenzend an die Irena-Sendler Schule. Soweit die besonders geschützten 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 Wohngebiets (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 gegenseitigen 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 (Hauptverkehrsstraßen)

Zur Bewertung des Verkehrslärms wurde orientierend auf die Daten der Strategischen Lärmkartierung aus dem Jahr 2017 zurückgegriffen. Daraus lässt sich ableiten, dass am Farmsener Weg und am Volksdorfer Weg Überschreitungen der Grenzwerte 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 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 Ersatzneubauten 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 am Farmsener Weg und am Volksdorfer Weg 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. 30 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 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 Wellingsbüttel geändert.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

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

8.2 Kostenangaben

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