

**Begründung  
zur Vierten Änderung des  
Baustufenplans Winterhude**

## 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>6</b>
3.2.1	Bestehender Baustufenplan.....	6
3.2.2	Denkmalschutz .....	7
3.2.3	Erhaltungsverordnung.....	7
3.2.4	Altlasten .....	7
3.2.5	Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.6	Baumschutz .....	8
3.2.7	Bauschutzbereich .....	8
<b>3.3</b>	<b>Angaben zum Bestand</b> .....	<b>8</b>
3.3.1	Lage .....	8
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung .....	8
<b>4</b>	<b>Umweltprüfung</b> .....	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b> .....	<b>9</b>
<b>5.2</b>	<b>Weitere Festsetzungen</b> .....	<b>12</b>
<b>5.3</b>	<b>Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, U-Bahn) .....		13
Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall.....		16
<b>5.4</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>17</b>
<b>5.5</b>	<b>Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung</b> .....	<b>17</b>
<b>5.6</b>	<b>Luftschadstoffe</b> .....	<b>17</b>

<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung.....</b>	<b>18</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne.....</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>18</b>
<b>8.1</b>	<b>Flächenangaben .....</b>	<b>18</b>
<b>8.2</b>	<b>Kostenangaben.....</b>	<b>18</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Der Baustufenplan Winterhude wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die 1. – 3. Änderung vom 18. Juli 1950 (Amtl. Anz. S. 561), 16. Mai 1952 (Amtl. Anz. S. 438) und 29. März 1955 (HmbGVBl. S. 154) diente der Festsetzung eines Wohngebiets am Maria-Luisen-Stieg, von Geschäftsgebieten am Mühlenkampkanal und am Kronskamp sowie einer Fläche für besondere Zwecke (Schule) an der Carl-Cohn-Straße.

Grundlage der 4. 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 4. Änderung des Baustufenplans Winterhude wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 04/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. S. 823) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 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 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 Winterhude 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 ist 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 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 im Änderungsbereich der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete die Milieus „Etagenwohnen“ und „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird. Als milieuübergreifende Funktionen wird "Landschaftsachse" dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für die Bereiche des Milieus „Etagenwohnen“ den Biotopentwicklungsraum 12 „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ dar. Für den übrigen Geltungsbereich ist überwiegend der Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung bei hohem Anteil an Grünflächen“ dargestellt. Dieser Bereich wird mit der Darstellung „parkartiger Strukturen“ weiter differenziert.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehender Baustufenplan**

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Winterhude in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 29. März 1955 (HmbGVBl. S. 154).

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 verboten 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 Erhaltungsverordnung**

In allen Teilbereichen des Geltungsbereichs ist durch die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude und Uhlenhorst“ vom 30. Mai 1995 (HmbGVBl. S. 117) ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt.

In diesen Gebieten können Genehmigungen baulicher Anlagen versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch eine bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

### **3.2.4 Altlasten**

Innerhalb der besonders geschützten Wohngebiete ist ein Grundwasserschaden im Altlasthinweiskataster registriert: 6640-G002, Untersuchungsgebiet Alsterdorfer Straße, in der Sanierung. Sollten in dem genannten Bereich Bau- oder Planungsmaßnahmen erfolgen, ist die Behörde für Umwelt und Energie – Bodenschutz und Altlasten - von den entsprechenden Dienststellen am Verfahren zu beteiligen. Bei Baumaßnahmen kann es zu Mehrkosten z.B. für Wasserhaltungsmaßnahmen kommen.

### **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 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).

### **3.2.7 Bauschutzbereich**

Teilbereiche des Baustufenplans Winterhude 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).

## **3.3 Angaben zum Bestand**

### **3.3.1 Lage**

Der Geltungsbereich für die besonders geschützten Wohngebiete der Textplanänderung umfasst vier räumlich voneinander getrennt liegende Bereiche an der westlichen bzw. südlichen Grenze des Stadtteils. Der nördliche Teilbereich liegt zwischen Alster, Meenkweise, Bebelallee und Winterhuder Kai. Der westliche und größte Teilbereich wird begrenzt von Leinpfadkanal, Maria-Louisen-Straße und Leinpfad. Die beiden im Süden des Stadtteils unmittelbar aneinander angrenzenden Teilbereiche befinden sich zwischen Sierichstraße, Körnerstraße, Mühlenkampkanal und Langem Zug bzw. Körnerstraße, Hofweg, Langem Zug und Mühlenkampkanal.

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 nördlichen Teilbereich der besonders geschützten Wohngebiete ist durch freistehende Villen mit zwei Geschossen in Klinkerbauweise aus den 1920er Jahren geprägt. Im westlichen Teilbereich der besonders geschützten Wohngebiete am Leinpfad ist die Bebauungsstruktur hinsichtlich des Baualters etwas heterogener. Neben Mehrfamilienhäusern aus den 1920er Jahren sind auch ältere Bauten aus der Gründerzeit, aber auch jüngere Gebäude aus der zweiten Hälfte des 20. Jahrhundert vorhanden. Überwiegend weisen diese Gebäude aber auch hier zwei bis drei Geschos-



se auf und sind vor allem in offener Bauweise errichtet. Gleiches gilt für die Bebauung in den beiden südlichen Teilbereichen der besonders geschützten Wohngebiete.

Die Gärten in den Gebieten sind insbesondere entlang der Wasserflächen durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand geprägt. Aufgrund des Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur vereinzelt sind auch Dienstleistungen bzw. Büro oder Arztpraxen in den Gebäuden untergebracht, die im Straßenbild jedoch nicht auffallen. Im nördlichen Teilbereich befinden sich zudem das Haus der Jugend Lattenkamp, das Generalkonsulat des Islamischen Republik Iran und das Generalkonsulat der Republik Indonesien.

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

*"Besonders geschütztes Wohngebiet (Verbot jeder Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften)"*

Es gilt also, dass der Baustufenplan Winterhude 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 4. Änderung des Baustufenplans Winterhude wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

*"Im Geltungsbereich der Anlage wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans 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 Nut-

zung 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 sowie die soziale Einrichtung planungsrechtlich gesichert.

Die Zulässigkeit von Konsulaten im reinen Wohngebiet kann nicht pauschal, sondern nur im Einzelfall beurteilt werden. Hier spielt insbesondere eine Rolle, ob im konkreten Fall durch besonders starken Publikumsverkehr oder durch besonders aufwändige Sicherheitsvorkehrungen ein Störpotenzial entsteht, das mit dem Charakter eines reinen Wohngebiets nicht vereinbar wäre. Die bereits ansässigen Konsulate genießen in jedem Fall Bestandsschutz.

## **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 offe-

nen Bauweise und über die Baustufentafel (Spalte 8) des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Änderung des Baustufenplans Winterhude umfasst ausschließlich 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 § 1 Nummer 7 klargestellt:

*"Im Geltungsbereich der Anlage bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 1 Nummer 7).*

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.

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

### **5.3 Immissionsschutz**

#### Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, U-Bahn)

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 Hochbahnstrecken der U1 und U3 treten 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 Bauleitpla-

nung 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 entsprechend der jeweils vorliegenden Lärmvorbelastung bzw. der auf die jeweilige Lärmquelle bezogene Ausrichtung der Gebäude in § 1 Nummern 3 bis 5 festgesetzt:

*„Im reinen Wohngebiet entlang der Maria-Luisen-Straße und der Sierichstraße sind in Wohngebäuden die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird“ (vgl. § 1 Nummer 3).*

Diese Festsetzung ist aufgrund der hohen Lärmwerte, die die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) nachts überschreiten, erforderlich. Es wird davon ausgegangen, dass an der Maria-Luisen-Straße die bestehende, geschlossene Bauweise erhalten bleibt und Ersatzneubauten die vorhandene Straßenflucht aufnehmen werden und sie damit dieselbe Lärmbetroffenheit wie die Bestandsgebäude aufweisen werden. An der Sierichstraße ist lediglich das Eckgrundstück Sierichstraße/Körnerstraße von den hohen Lärmpegeln und damit von der Festsetzung betroffen.

*„Im reinen Wohngebiet entlang der Bebelallee und der Körnerstraße 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 zuzuord-*

*nen. 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 4).*

An diesen Standorten treten etwas geringere Lärmpegel auf. Die Strategische Lärmkartierung zeigt, dass Überschreitungen des besonders kritischen Nachwerts bis zu einem Abstand von ca. 60 m an der Bebelallee bzw. bis ca. 20 m an der Körnerstraße auftreten, jeweils ab Straßenmitte.

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.

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.

*„Im reinen Wohngebiet entlang der Hochbahnstrecken (U1, U3) sowie entlang des Mühlenkamps und entlang der Klärchenstraße ist bei Wohngebäuden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in*

*Form von verglasten Loggien bzw. Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (vgl. § 1 Nummer 5).*

Die Festsetzung bezieht sich an der Klärchenstraße nur auf die beiden Eckgrundstücke Klärchenstraße/Leinpfad, am Mühlenkamp Ecke Körnerstraße auf den Bereich bis zu einem Abstand von ca. 50 m ab Straßenmitte. Beim U-Bahnlärm sind alle Gebäude mit einem Abstand von 60 m ab Mitte der jeweiligen U-Bahntrasse (U1, U3) von erhöhten Lärmpegeln betroffen. Da aufgrund der ungünstigen Ausrichtung der Gebäude zur Lärmquelle keine lärmabgewandte Seite entsteht, wurde für die besonders schutzwürdigen Schlafräume eine Festsetzung zum Innenraumpegel gewählt.

### Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall

An den Hochbahnstrecken kann erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden, dass negative Umweltauswirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall auftreten. Damit dies zukünftig bei Neubauten berücksichtigt wird, setzt § 1 Nummer 6 entsprechende Schutzmaßnahmen fest:

*„Für die entlang der Hochbahnstrecke (U1, 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 Hochbahnstrecke (U1, 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 (BA nz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet, soweit Wohngebäude in einem geringeren Abstand als 40 m zur Hochbahnstrecke (U1, U3) errichtet werden sollen. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Abfallwirtschaft, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.“ (vgl. § 1 Nummer 6).*

Die Nachweise zur Einhaltung dieser Festsetzungen 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 nur wenige Straßenzüge. An der Bebelallee besteht nur eine einseitige Bebauung mit Vorgärten, östlich grenzt ein breiter Grünzug entlang der Hochbahntrasse der U1 an. In der Maria-Luisen-Straße wird der Straßenraum auf dem betroffenen Abschnitt mehrfach aufgeweitet, nämlich im Bereich der Brücken über die Alster bzw. den Leinpfad sowie an der Einmündung Agnesstraße. Am Mühlenkamp und an der Sierichstraße existiert eine lockere Bebauung mit Vorgär-

ten, zudem ist der Straßenraum im Bereich der Brücken über den Osterbekkanal / Langer Zug stark aufgeweitet. Somit ist im Geltungsbereich der Baustufenplanänderung insgesamt eine relativ gute Durchlüftung gewährleistet und die Luftschadstoffe können sich räumlich verteilen. Es ist daher 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 Winterhude geändert.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind insgesamt etwa 11,7 ha groß.

### **8.2 Kostenangaben**

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