

**Begründung
zur Vierten Änderung des
Baustufenplans Groß Flottbek-
Othmarschen**

INHALTSVERZEICHNIS

1	Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
2	Anlass der Planung	4
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	6
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	6
3.1.2	Landschaftsprogramm	6
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	6
3.2.1	Bestehender Baustufenplan.....	6
3.2.2	Denkmalschutz	7
3.2.3	Erhaltungsverordnung.....	7
3.2.4	Kampfmittelverdachtsflächen.....	7
3.2.5	Landschaftsschutzgebiet	8
3.2.6	Baumschutz	8
3.2.7	Bauschutzbereich	8
3.3	Angaben zum Bestand.....	8
3.3.1	Lage	8
3.3.2	Gegenwärtige Nutzung	9
4	Umweltprüfung	10
5	Planinhalt und Abwägung	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Weitere Festsetzungen	14
5.3	Immissionsschutz	14
	Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm).....	14
	Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, S-Bahn)	16
	Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall.....	17
5.4	Naturschutzfachliche Gesamtbetrachtung	18
5.5	Wasserwirtschaftliche Gesamtbetrachtung.....	18

6	Maßnahmen zur Verwirklichung / Bodenordnung	19
7	Aufhebung / Änderung bestehender Bebauungspläne.....	19
8	Flächen- und Kostenangaben	19
8.1	Flächenangaben	19
8.2	Kostenangaben.....	19

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Der Baustufenplan Groß Flottbek-Othmarschen wurde am 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) erneut festgestellt. Die 1. und die 2. Änderung, in der besonders geschützte Wohngebiete, die in Bereichen, die bis dahin als Außengebiete galten, sowie ein Schulgelände festgesetzt wurden, erfolgten am 18. April 1952 (Amtl. Anz. S. 438) bzw. am 28. September 1954 (Amtl. Anz. S. 853). Die 3. Änderung, in der für bestimmte Abschnitte an übergeordneten Straßen der Zufahrtsverkehr beschränkt wurde, erfolgte am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408).

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 Groß Flottbek-Othmarschen wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 04/16 vom 7. April 2016 (Amtl. Anz. S. 822) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. September 2016 und 14. November 2016 (Amtl. Anz. S. 1619 und S. 1960) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

In der Vergangenheit hat sich herausgestellt, dass der knapp 80 Jahre alte Nutzungskatalog der Baupolizeiverordnung von 1938 (BPVO) nicht mehr zeitgemäß ist und dass das noch geltende alte Planrecht nicht immer geeignet ist, notwendige oder wünschenswerte städtebauliche Entwicklungen rechtssicher zu ermöglichen.

Dies gilt insbesondere für besonders geschützte Wohngebiete, in denen aufgrund von § 10 Absatz 4 BPVO in Verbindung mit ergänzenden Festsetzungen in den Baustufenplänen abgesehen von Wohnen kaum weitere Nutzungen zulässig sind. Vor allem im Vergleich zu reinen Wohngebieten nach der aktuellen Baunutzungsverordnung (BauNVO) bestehen Einschränkungen in Bezug auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen. Hinzu kommt, dass für Festsetzungen nach der BPVO keine Ausnahmen von den Festsetzungen des Planrechts nach § 31 Absatz 1 BauGB erteilt wer-

den 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 Groß Flottbek-Othmarschen 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 in den Änderungsbereichen der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete überwiegend „Wohnbauflächen“ dar. Lediglich entlang der Waitzstraße, also in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhof Othmarschen, stellt der Flächennutzungsplan „Gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Hamburg für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für die in den Änderungsbereichen der Textplanänderung gelegenen besonders geschützten Wohngebiete das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar, das durch das Milieu „Grünqualität sichern, parkartig“ konkretisiert wird. Für den Bereich entlang der Waitzstraße stellt das Landschaftsprogramm das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Als milieuübergreifende Funktion ist für die beiden nördlichen Teilbereiche „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich ist zudem durch die milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ gekennzeichnet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz als Bestandteil des Landschaftsprogramms stellt für die Bereiche den Biotopentwicklungsraum 13a „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ dar. Im weiteren Geltungsbereich ist der Biotopentwicklungsraum 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ dargestellt, der mit der Darstellung „parkartiger Strukturen“ weiter differenziert wird.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehender Baustufenplan

Innerhalb des Geltungsbereichs der Textplanänderung gilt der Baustufenplan Groß Flottbek-Othmarschen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), zuletzt geändert am 13. September 1960 (HmbGVBl. S. 408).

Der Baustufenplan sieht für die durch die Änderung erfassten Bereiche ein 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 jegliche Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften untersagt ist.

3.2.2 Denkmalschutz

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

3.2.3 Erhaltungsverordnung

In dem Teilbereich, der im Osten hauptsächlich durch die Autobahn A7 und im Süden durch die Bahntrasse der S-Bahn, im Westen sowie im Norden vornehmlich durch die Baron-Voght-Straße, die dann in den Kalkreuthweg übergeht, begrenzt wird, ist teilweise durch die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Groß Flottbek“ vom 25. März 1997 (HmbGVBl. S. 86) ein Erhaltungsgebiet nach § 172 Absatz 1 Nummer 1 BauGB festgesetzt.

Außerdem ist im südlichsten Teilbereich, in Teilen entlang der Elbchaussee, durch die „Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen an der Elbchaussee in Othmarschen und Ottensen - Teilbereich 3, Elbchaussee 129 bis 169 und Nummern 132 bis 168“ vom 3. Mai 2005 (HmbGVBl. S. 187) 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 Kampfmittelverdachtsflächen

Es gilt die Kampfmittelverordnung vom 13. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 557), geändert am 8. Juli 2014 (HmbGVBl. S. 289). Nach dieser Verordnung ist der Eigentümer

verpflichtet, bei Eingriffen in den Baugrund ein geeignetes Unternehmen mit der Sondierung der betroffenen Fläche zu beauftragen (§ 5 Sondierungspflicht).

3.2.5 Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich des Baustufenplans nördlich der Elbchaussee (Bereich Ovelgönne) ist Landschaftsschutzgebiet (Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962) (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 255). Nutzungsänderungen (Wohnfolgenutzungen) sind hier ggfs. schutzgebietsrelevant und erfordern eine Genehmigungsprüfung.

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 Groß Flottbek - Othmarschen befinden sich im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz (LuftVG), in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 20. November 2019 (BGBl. I S. 1626,1715). Zusätzlich befinden sich Teilbereiche in dem Hinderniserfassungsbereich des Sonderflugplatzes Hamburg-Finkenwerder.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Lage

Die besonders geschützten Wohngebiete befinden sich in mehreren Bereichen des Stadtteils Groß Flottbek. Das nördlichste besonders geschützte Wohngebiet grenzt an die Straßen Windmühlenweg, Windmühlentstieg sowie Seestraße und wird im Norden durch den rückwärtigen Bereich der Wohnbebauung der Von-Thünen-Straße begrenzt.

Im Süden davon befinden sich weitere besonders geschützte Wohngebiete, begrenzt von der Baron-Voght-Straße im Norden und Westen sowie der Hölderlinstraße im Südwesten. Im Osten werden sie von der rückwärtigen Bebauung der Beselerstraße be-

grenzt sowie vom Otto-Siems-Weg. Im Süden begrenzt durch die Waitzstraße, Onckenstraße sowie der Stadtteilgrenze.

Im Südwesten davon befindet sich ein weiteres besonders geschütztes Wohngebiet zwischen Papenkamp, Baron-Voght-Straße, der Stadtteilgrenze und dem Grundstück Papenkamp 29.

Im Osten sind weitere Bereiche als besonders geschützter Wohngebiete ausgewiesen. Begrenzt von dem Kalckreuthweg im Norden und Cranachstraße im Süden, im Osten durch die Ebertalle, im Westen verläuft der Bereich beidseitig der Kaulbachstraße.

Im Osten davon schließen sich weitere besonders geschützte Wohngebiete an. Im Norden werden sie begrenzt durch den Kalckreuthweg, im Osten durch die Baurstraße und Eckernwoort, im Süden durch die Stadtteilgrenze. Im Westen verläuft das besonders geschützte Wohngebiet beidseitig der Corneliusstraße und wird begrenzt von den Grundstücken Giesestraße 14, Adickesstraße 11 und Rosenhagenstraße 16.

Südlich sind ebenfalls besonders geschützte Wohngebiete festgesetzt. Der eine Teilbereich umfasst die Grundstücke südlich der Waldseestraße (91-95), Droysenstraße 30 im Osten und Parkstraße im Westen. Ein weiteres im Süd-Westen erstreckt sich westlich an der Parkstraße 35-49.

Im Südosten des Stadtteils befindet sich ein weiterer Bereich besonders geschützter Wohngebiete. Diese erstrecken sich zum Teil zwischen Bernadottestraße und Strehlowweg im Norden, Trenknerweg und Liebermannstraße im Westen. Im Süden werden sie von der Elbchaussee begrenzt. Im Osten vom Philosophenweg. Nicht im besonders geschützten Wohngebiet sind Sportplatz und Schule.

Im gesamten Bereich sind vollständige oder Teile von Flurstücken ausgenommen und nicht als Flächen für besonders geschütztes Wohnen ausgewiesen. Für eine detailliertere Darstellung der Flächen für besonders geschützte Wohngebiete wird auf die 2 Anlagen zur Verordnung verwiesen.

3.3.2 Gegenwärtige Nutzung

Bis auf die besonders geschützten Wohngebiete im Südosten des Stadtteils ist die Bebauung überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt. Im nördlichsten Teilbereich am Windmühlenstieg handelt es sich in erster Linie um Gebäude aus den 1920er und 1930er Jahren in Klinkerbauweise. Der größte, an der Stadtteilgrenze Groß Flottbek/Othmarschen gelegene Bereich besonders ge-

geschützter Wohngebiete ist östlich der Ebertallee ebenfalls durch diese Klinkerbauten geprägt; im westlich der Ebertallee gelegenen Teil finden sich zudem auch gründerzeitliche Bauten mit den für die Erbauungszeit typischen reich gegliederten und ornamentierten Fassaden. Eine entsprechende Mischung liegt auch in dem Teilbereich am Gymnasium Othmarschen vor. Die Grundstückszuschnitte und die Gestaltung der Gebäude sind vielfältig, prägend sind jedoch in allen Bereichen Vorgärten und private, rückwärtige Gartenflächen. Darüber hinaus befinden sich innerhalb dieses Teilbereiches Kindertagesstätten entlang der Onckenstraße, der Beselerstraße und der Ebertallee.

In den südöstlich gelegenen besonders geschützten Wohngebieten sind Mehrfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser vorherrschend. Neben Bereichen mit einer reinen einzeiligen Bebauung sind hier auch Bereiche mit rückwärtiger Bebauung vorzufinden. In diesem Bereich sind neben gründerzeitlichen Bauten und Gebäuden aus den 1920er und 30er Jahren auch jüngere Gebäude vorhanden.

Das Gebiet ist bedeutend geprägt durch den zumeist alten großkronigen Baumbestand. Aufgrund des hohen Grünanteils und durch das teilweise hohe Alter der Bäume haben die Gärten insgesamt gesehen einen relativ hohen Wert für den Arten- und Biotopschutz und bieten zahlreichen hierauf angepassten Pflanzen- und Tierarten einen Lebensraum.

In den Wohngebäuden werden in erster Linie Wohnnutzungen ausgeübt. Nur sehr vereinzelt sind auch Dienstleistungen und Büro- oder Praxisnutzungen 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. Einzige Ausnahme ist ein gastronomischer Betrieb an der Elbchaussee 130, der weder im besonders geschützten Wohngebiet noch im reinen Wohngebiet zulässig ist, und z.Zt. lediglich Bestandschutz genießt.

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 Groß Flottbek-Othmarschen Gebrauch gemacht. Durch eine Signatur im Plan wurde für die durch die jetzige Änderung erfassten Gebiete geregelt:

„Besonders geschütztes Wohngebiet - Verbot jeglicher Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften.“

In den Wohngebieten mit Nutzungsausschluss sind somit ausschließlich

- Wohngebäude und
- allenfalls kleine Einrichtungen zur Kinderbetreuung zulässig.

Wie bereits beschrieben (siehe Ziffer 2) sind diese Einschränkungen kaum mit den heutigen Anforderungen an ein attraktives Wohnumfeld zu vereinbaren. Gerade kleine Läden, die der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen (z.B. Bäckereien, Kioske) sowie Möglichkeiten einer engen Verbindung zwischen Wohnen und Arbeiten durch die Ansiedlung kleiner Büros oder nicht störender Gewerbebetriebe tragen zu einer Umsetzung des städtebaulichen Leitbilds einer Stadt der kurzen Wege bei. Insbesondere hat sich auch gezeigt, dass der Bedarf an sozialen Einrichtungen (z.B. Altenta-

gesstätten, 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 Groß Flottbek-Othmarschen wird daher die folgende Festsetzung getroffen:

"Im Geltungsbereich der Anlagen wird in der zeichnerischen Darstellung des Baustufenplans die Festsetzung "Besonders geschütztes Wohngebiet - Verbot jeglicher Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften" nach Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) in die Festsetzung "reines Wohngebiet" nach § 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert" (vgl. § 1 Nummer 2).

Zukünftig sind somit in den von der Umstellung betroffenen Wohngebieten

- Wohngebäude, einschließlich jener, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen und
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen, unabhängig von ihrer Größe zulässig.

Ausnahmsweise können

- Läden,
- nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen,
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie
- den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Die Ausweisung eines reinen Wohngebiets ist angemessen, zeitgemäß und entspricht den Zielen der Planung, weil durch die Umstellung planerisch gewünschte Nutzungen, die das Wohnen in sinnvoller Weise ergänzen können, zulässig werden.

Die Festsetzung ist angemessen, weil es sich lediglich um eine Rechtsangleichung handelt, welche die planungsrechtlichen Vorschriften im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung den Vorschriften in den umliegenden Gebieten angepasst. Dabei wird

dem berechtigten Interesse der Bewohner an einer möglichst weitgehenden Wahrung des Gebietscharakters Rechnung getragen, denn ein reines Wohngebiet gewährleistet aufgrund des relativ eingeschränkten zulässigen Nutzungsspektrums weiterhin die größtmögliche Wohnruhe. Die im Geltungsbereich der Textplanänderung befindlichen Baugebietsflächen dienen fast ausschließlich dem Wohnen. Wie beschrieben kommen nur vereinzelt nicht störende Gewerbebetriebe, freiberufliche und soziale Nutzungen vor, weshalb die Wohnqualität im Geltungsbereich der Textplanänderung unbeeinträchtigt von Gewerbelärm ist. Darüber hinaus spiegelt es sich auch im Ortsbild wieder, dass die Baugebietsflächen des Geltungsbereichs der Textplanänderung fast ausschließlich der Wohnnutzung dienen. Es fehlen Gebäude, die erkennbar einer gewerblichen Nutzung dienen, die Freiflächen sind ausschließlich für eine private Gartennutzung hergerichtet.

Dieser besondere Charakter soll durch die Planänderung nicht in Frage gestellt werden, sodass z.B. die Ausweisung eines „allgemeinen Wohngebiets“ nach § 4 BauNVO zu weitreichend und damit nicht mehr angemessen wäre. Da die wünschenswerten Nutzungen durch die Ausweisung eines Reinen Wohngebiets zudem überwiegend nur ausnahmsweise zulässig werden (s.o.), eröffnen sich durch die Umstellung zwar Möglichkeiten, letztlich entscheidet jedoch die Bauprüf Abteilung des Bezirksamts Altona im Einzelfall anhand des vorliegenden Konzepts und der konkreten örtlichen Situation über die Zulässigkeit einer Nutzung und deren Verträglichkeit mit den angrenzenden Wohnnutzungen. Eine unkontrollierte Überformung des Gebietscharakters ist damit ausgeschlossen.

Die Umstellung der besonders geschützten Wohngebiete auf reines Wohngebiet ist somit geeignet, zugleich den Quartierscharakter zu sichern und die gewünschten Erweiterungen des zulässigen Nutzungsspektrums zu ermöglichen. Ein reines Wohngebiet entspricht der Bestandssituation und ist als einziger Baugebietstypus der BauNVO geeignet, die Weiterentwicklung des Gebiets in einem ausgewogenen Verhältnis zwischen der Wahrung des Gebietscharakters und dem größtmöglichen Schutz der Bewohner gegen Störungen aller Art einerseits und der Entwicklung einer modernen Ansprüchen an ein Wohnumfeld gerecht werdenden Nutzungsstruktur andererseits zu gewährleisten.

Durch die Umstellung auf ein reines Wohngebiet sind zukünftig zudem auch die im Geltungsbereich der Textplanänderung bereits vorhandenen freiberuflichen Nutzungen planungsrechtlich gesichert.

5.2 Weitere Festsetzungen

Wie oben bereits beschrieben (vgl. Ziffer 3.2.1) trifft der Baustufenplan neben Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung auch Regelungen zur Geschossigkeit, zur offenen Bauweise und über die Baustufentafel des § 11 BPVO auch zur überbaubaren Grundstücksfläche.

Die Änderung des Baustufenplans Gross Flottbek-Othmarschen 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 § 1 Nummer 6 klargestellt:

"Im Geltungsbereich der Anlagen bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen bestehen" (vgl. § 1 Nummer 6).

Es gilt demnach weiterhin, dass die Bebauung im Geltungsbereich der Textplanänderung maximal zwei Vollgeschosse aufweisen darf und in offener Bauweise zu errichten ist. Da die zulässige überbaubare Fläche (Spalte 8 Baustufentafel) nicht in der Planzeichnung festgesetzt ist, gilt nach der Änderung in reines Wohngebiet für die überbaubare Fläche zukünftig § 34 BauGB. Der Zulässigkeitsrahmen gegenüber dem Bestand wird sich nicht erhöhen, da es sich bei dem Planänderungsgebiet um überwiegend bebaute Grundstücke handelt. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO für reine Wohngebiete finden somit keine Anwendung. Damit bleibt der bestehende Gebietscharakter, soweit er sich in der Bebauungsstruktur bzw. seinem Verhältnis zwischen Gebäuden und Freiflächen ausdrückt, auch nach der Baustufenplanänderung unverändert erhalten.

5.3 Immissionsschutz

Anlagenbezogener Lärm (Sportlärm, Gewerbelärm)

Nordwestlich des nördlichsten Teilbereichs befindet sich am Windmühlenweg der Tennisclub Vier Jahreszeiten e.V.. Zudem grenzt unmittelbar gegenüber des Windmühlenweg eine Schule mit Sportplatz an den Teilbereich an. Südlich der Bahntrasse, südlich des größten Teilbereichs, liegt der Sportplatz des Christianeums sowie der Hockeyplatz des Großflottbeker Tennis-, Hockey- und Golfclub e.V. Außerdem liegt nördlich des Philosophenwegs der Tennis-Club Rolandsmühle. Der zurzeit noch bestehende Sportplatz am Trenknerweg soll nach Bahrenfeld verlagert und mit Wohnbauflächen überplant

werden. An der Elbchaussee 130 befindet sich außerdem ein gastronomischer Betrieb. 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 08.06.17 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.

Um für den bestehenden gastronomischen Betrieb zukünftige Entwicklungen zu ermöglichen, die über den reinen Bestandsschutz hinausgehen, wird in § 1 Nummer 3 gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz festgesetzt:

„Auf dem Grundstück Elbchaussee 130 (Flurstück 908 der Gemarkung Ottensen) des reinen Wohngebiets sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des gastronomischen Betriebs (Restaurant mit Küche, Lager- und Verpackungsräumen, Außengastronomie sowie die Stellplatzanlage und Anlieferzone) allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), kommt.“ (vgl. § 1 Nummer 3).

Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass bei zukünftigen Veränderungen des Betriebs die maßgeblichen Grenzwerte der TA Lärm unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage nicht überschritten werden. Hinsichtlich der Kfz-Verkehrs durch Beschäftigte und Besucher ist zu dabei berücksichtigen, dass bereits durch die Lage des Grundstücks (Elbchaussee / Philosophenweg / Hohenzollernring) eine hohe Verkehrslärmbelastung besteht und der Zusatzbeitrag durch den Betrieb aus lärmtechnischer Sicht keinen nennenswerten Zusatzbeitrag leistet.

Verkehrslärm (Hauptverkehrsstraßen, S-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 Hauptverkehrsstraßen und an der S-Bahnstrecke der S1 Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) für Wohngebiete von 59/49 dB(A) tagsüber/nachts an den bestehenden Gebäudefassaden zu erwarten sind. Da die betroffenen Grundstücke in der Regel bereits seit Jahrzehnten bebaut sind, kann ein derartiger Lärmkonflikt im Rahmen der Bauleitplanung schwerlich gelöst werden, sondern allenfalls im Rahmen der Lärmaktionsplanung. Bei zukünftig vorgenommenen Neubauten kann im Einzelfall durch die Ausrichtung der Aufenthaltsräume, insbesondere der Schlafräume, auf der lärmabgewandten Seite sowie durch passiven Lärmschutz gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) eine Minderung des Lärmkonflikts erreicht werden, sodass gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind. Hierzu wird in § 1 Nummer 4 festgesetzt:

„Im reinen Wohngebiet entlang der Baron-Voght-Straße, Bernadottestraße, Ebertallee, Elbchaussee, Groß Flottbeker Straße, des Kalkreuthwegs sowie entlang der S-Bahnstrecke (S1) 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. § 1 Nummer 4).

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. Für die S-Bahnstrecke gilt dies entsprechend, so dass sich die Festsetzung auch dort auf die direkt angrenzende erste Gebäudereihe bezieht.

Die Strategische Lärmkartierung zeigt, dass Überschreitungen des besonders kritischen Nachwerts bis zu einem Abstand bis ca. 60 m ab der Mitte der Bahntrasse auftreten. Entlang der Straßen sind entsprechende Überschreitungen bis ca. 50 m von der Straßenmitte an der Elbchaussee, ca. 40 m an der Ebertallee sowie ca. 30 m an den übrigen genannten Straßen festzustellen.

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.

Erschütterungsschutz/sekundärer Luftschall

An der S-Bahnstrecke der S1 kann erfahrungsgemäß nicht ausgeschlossen werden, dass negative Umweltauswirkungen durch Erschütterungen und sekundären Luftschall

auftreten. Damit dies zukünftig bei Neubauten berücksichtigt wird, setzt § 1 Nummer 5 entsprechende Schutzmaßnahmen fest:

„Für die entlang der S-Bahnstrecke (S1) 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 50 m zur S-Bahnstrecke (S1) errichtet werden sollen. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet, soweit Wohngebäude in einem geringeren Abstand als 50 m zur S-Bahnstrecke (S1) 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 5).

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 Pla-

nung 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 Groß Flottbek-Othmarschen geändert.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Die von der Änderung des Baustufenplans betroffenen Gebiete sind etwa 119,80 ha groß.

8.2 Kostenangaben

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