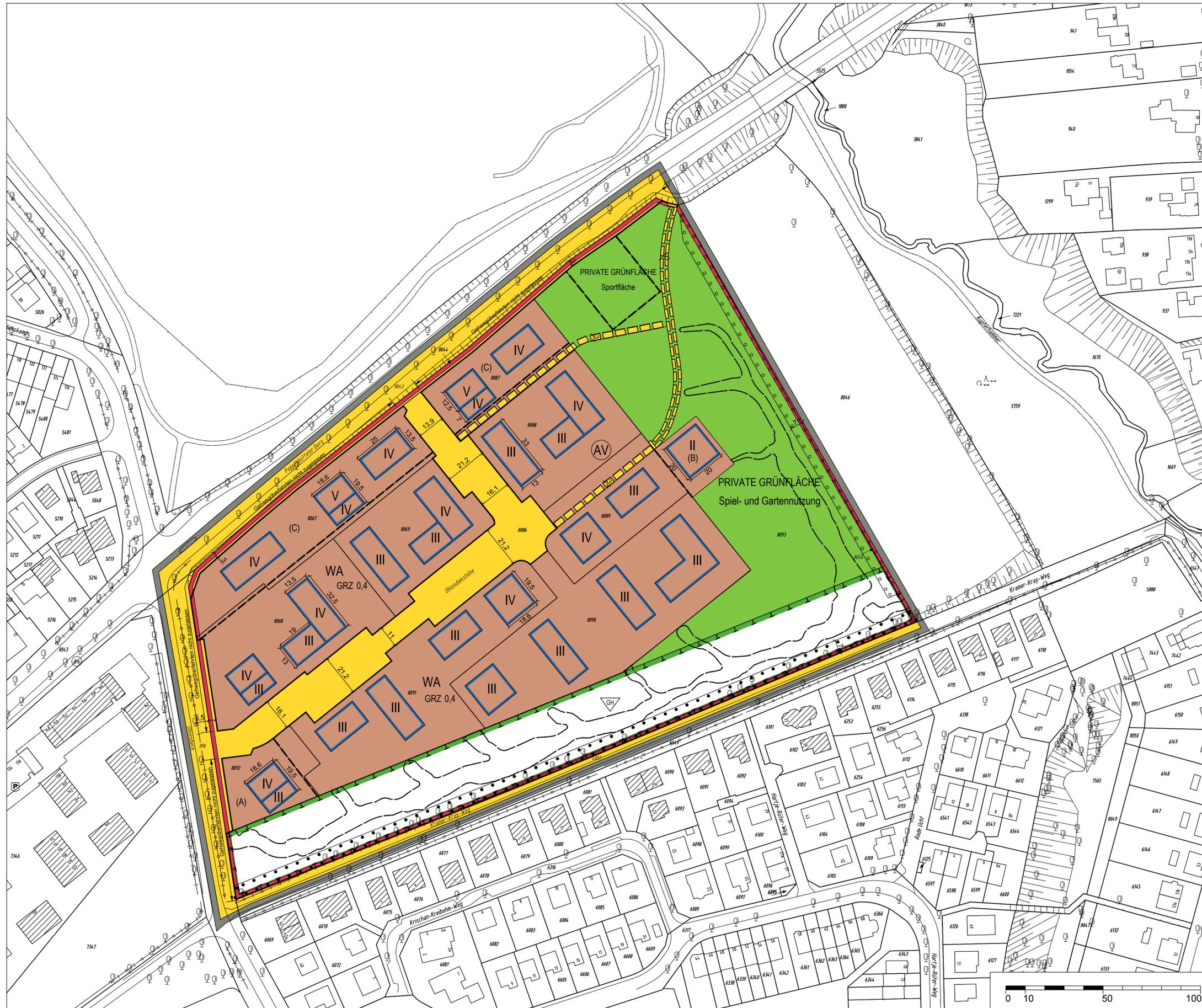


# Bebauungsplan Poppenbüttel 43



## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Gehwegüberfahrten nicht zugelassen
-  Grünfläche
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen, 4 m
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen, 3 m
-  Sonstige Abgrenzung
-  Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern(Knick)
-  Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern(Knick)
-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Artenreicher, gestufter Gehölzbestand
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

## Nachrichtliche Übernahmen

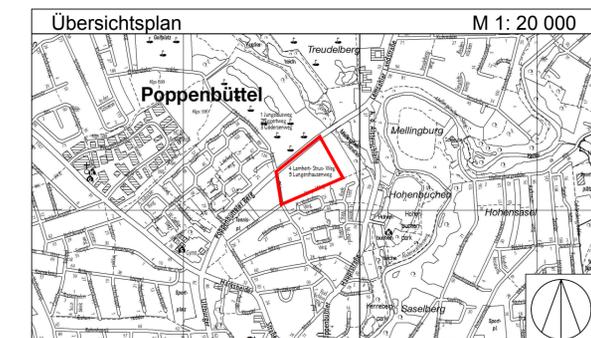
-  (AV) Archäologische Vorbehaltsfläche

## Kennzeichnungen

-  Begrenzung der unverbindlichen Vorvermerk (vorgesehene Oberflächenentwässerung)
-  Vorhandene Gebäude

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1057, 1062).  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.  
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2018. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



## Bebauungsplan Poppenbüttel 43

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 519



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 1	FREITAG, DEN 4. JANUAR	2019
Tag	Inhalt	Seite
12. 12. 2018	Verordnung über den Bebauungsplan Poppenbüttel 43 . . . . .	1
13. 12. 2018	Verordnung über Zulassungsbeschränkungen und Zulassungszahlen für die Universität Hamburg für das Sommersemester 2019 und das Wintersemester 2019/2020 . . . . . 221-6-16	4
17. 12. 2018	<b>Gesetz zur Gewährleistung der verfassungsrechtlichen Anforderungen an Fixierungen sowie zur Änderung weiterer gesundheitsrechtlicher Vorschriften</b> . . . . . 2127-1, 3120-8, 3120-3, 3120-4, 450-4, 3120-9, 3120-13, 2126-1, 2120-2, 204-1-12	5
19. 12. 2018	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71 . . . . .	10

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan Poppenbüttel 43

Vom 12. Dezember 2018

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Poppenbüttel 43 für das Gebiet zwischen Ohlendieck, Poppenbütteler Berg, Mellingbek-Grünzug und Kramer-Kray-Weg (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ohlendieck – Poppenbütteler Berg – Ostgrenze des Flurstücks 8093 der Gemarkung Poppenbüttel – Kramer-Kray-Weg.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende

Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,
 wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich sind nur Kindertageseinrichtungen, andere Anlagen für soziale Zwecke und Anlagen für Verwaltungen zulässig. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich sind nur Anlagen für soziale Zwecke oder sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zulässig.
3. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
4. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu 3 m können zugelassen werden.
5. Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Für alle Außenwände der Gebäude mit Ausnahme von Gebäuden in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich ist röteliches bis rotbraunes Ziegelmauerwerk zu verwenden.
7. Es sind mit Ausnahme des mit „(B)“ bezeichneten Bereiches nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig.
8. Die Aufstellung von Mobilfunkmasten und Sendeanlagen auf oder an den Gebäuden ist unzulässig.
9. Die festgesetzten Gehrechte auf den Flurstücken 8087, 8089 und 8093 der Gemarkung Poppenbüttel umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr als Gehwege zur Verfügung gestellt werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
10. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereich ein Tagespegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
11. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den vom Verkehrslärm abgewandten 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.
12. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen, Knicks (Wallhecken) und Gehölzgruppen unzulässig.
13. Auf der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Knick) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Wall-Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Zum Erhalt der ökologischen Funktionen sind Sträucher in einem Rhythmus von 8 bis 12 Jahren auf den Stock zu setzen. Bei Ausfall sind standortgerechte heimische knicktypische Gehölze zu verwenden.
14. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Knick) ist fachgerecht ein Knick mit Wall und Überhältern herzustellen. Es sind standortgerechte heimische knicktypische Gehölze zu verwenden. Zum Erhalt der ökologischen Funktionen sind Sträucher in einem Rhythmus von 8 bis 12 Jahren unter Erhalt der Überhälter auf den Stock zu setzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen und Wall-Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.
15. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft („Maßnahmenfläche“) ist landschaftsgerecht ein gestuftes Gehölz zu entwickeln. Die Pflanzung ist durch Einhaltung eines Mindestabstandes so zu gestalten, dass die ökologische Wertigkeit des Knicks nicht durch Verschattung oder Kronenkonkurrenz beeinträchtigt wird. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten.
16. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Entfallene Bäume sind durch 1,5 neu zu pflanzende Bäume zu ersetzen. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Sträucher- und Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: zwei-

mal verpflanzt, Höhe mindestens 80 cm. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

17. In den allgemeinen Wohngebieten ist für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 600 m<sup>2</sup> mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
18. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, in Bereichen für Baumpflanzungen auf mindestens 12 m<sup>2</sup> mit einem mindestens 1 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und standortgerecht zu begrünen. Ausnahmen für Wege, Spielflächen, Stellplatzanlagen, Freitreppen und wohnungsbezogene Terrassen können zugelassen werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
19. Dächer von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen für technische Aufbauten, wohnungsbezogene Terrassen und Wege können zugelassen werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.
20. Das in den allgemeinen Wohngebieten anfallende Niederschlagswasser (Oberflächen- und Dachwasser) ist auf die

private Grünfläche oder auf die Maßnahmenfläche gemäß Nummer 15 abzuleiten und dort über offene Gräben und Mulden zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung auf der privaten Grünfläche oder auf der Maßnahmenfläche nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel oder eine Vorflut nach Maßgabe der zuständigen Dienststelle zugelassen werden. Anlagen zur Oberflächenentwässerung sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen.

21. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Hiervon sind Gehwege innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, die der Erschließung der Hauptgebäude dienen, sowie private Erschließungsstraßen ausgenommen.
22. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 12. Dezember 2018.

**Das Bezirksamt Wandsbek**

## **Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den Bebauungsplan Poppenbüttel 43**

### **Vorbemerkung**

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht (Teil der Begründung zum Bebauungsplan) zu entnehmen.

### **1. Ziel des Bebauungsplans**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 43 soll eine aufgrund des hohen Bedarfs an Unterkünften für Flüchtlinge und Asylbegehrende bereits im September 2016 auf Grundlage des § 246 BauGB genehmigte und inzwischen teilweise realisierte Bebauung für die Folgeunterbringung dieser Personengruppen und eine spätere Wohnnutzung und dazugehöriger Wohnfolgeeinrichtungen sowie der erforderlichen Erschließungsstraße planungsrechtlich ermöglicht werden. Teile der Bebauung werden voraussichtlich für einen Zeitraum von bis zu 15 Jahren der öffentlich-rechtlichen Unterbringung dienen. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine aufgelockerte, mehrgeschossige Bebauung mit etwa 310 Wohneinheiten und einer in einem der Wohngebäude integrierten Kindertagesstätte geschaffen. Ergänzend wird der Bau einer weiteren Kindertagesstätte sowie eines Gebäudes für gemeinschaftliche Nutzungszwecke (Begegnungshaus) vorgesehen.

### **2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan**

Aufgrund der Inanspruchnahme einer Fläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> für bauliche Anlagen ergab sich bereits für die vorab zu genehmigende öffentliche Unterbringung die Pflicht zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3 c UVPG. Aufgrund von Ziffer 13.18.1 bzw. 13.18.2 HmbUVPG war auch für die wasserbaulichen Maßnahmen zur Entwässerung des Plangebiets einschließlich des Regenrückhaltebeckens die Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich. Als Ergebnis besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, da aufgrund der vorgesehen Vermeidungs-, Minderungs- und Aufwertungsmaßnahmen durch das Vorhaben innerhalb und auch außerhalb des Plangebiets keine erheblichen, nachteiligen Umweltauswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten sind.

Die davon unabhängig durchzuführende naturschutzrechtliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung nach dem sog. Hamburger Staatsrätemodell stellt als Ergebnis fest, dass die ermittelten Eingriffe in die Schutzgüter Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt mittels der geplanten Minderungs-, Ausgleichs- und externen Ersatzmaßnahmen vollständig ausgeglichen werden können.

Um die vorgezogene Baugenehmigung auf Grundlage von § 246 BauGB vor Schaffung des entsprechenden Planrechts zu ermöglichen, wurde die Fläche des Vorhabengebiets bereits vor dem Bebauungsplanverfahren aus dem Landschaftsschutz entlassen.

Die wesentlichen Inhalte der Umweltprüfung im Bauantragsverfahren nach § 246 BauGB waren Auswirkungen des Vorhabens auf das lokale Klima, sowie der Schutz der vorhandenen linearen Gehölzstrukturen, durch die das Plangebiet an seinen Rändern im Norden, Westen und Süden gefasst wird, die Begrenzung des baulichen Eingriffes in die Landschaftsachse sowie die zu erwartenden Einwirkungen des Verkehrslärms auf die Wohnnutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Die großen Abstände der Bebauung von der Ostgrenze des Plangebiets von ca. 75 m und im Süden von ca. 20 m parallel zum Kramer-Kray-Weg dienen der Begrenzung des baulichen Eingriffes in die Landschaftsachse und zum naturnahen Talraum der Mellingbek hin sowie dem Schutz und Erhalt des wegebegleitenden Knicks am Kramer-Kray-Weg. Im Zusammenhang mit der begrenzten Anpassung des Geländeprofiles durch Bodenauf- und -abtrag sowie der geplanten Anpflanzung eines gestuften Gehölzes südlich der Bebauung und eines neuen Knicks entlang der Ostgrenze des Plangebiets werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert.

Mit der offenen Bauweise und der Stellung der Gebäude, die ein Durchströmen von Luft ermöglicht, wurde der bisherigen hohen bis sehr hohen klimaökologischen Bedeutung der unbebauten Fläche als Kaltluftproduktionsfläche Rechnung getragen. Es ergibt sich eine nur eng begrenzte klimatische Verschlechterung durch Flächenversiegelung, erhöhte Wärmeabstrahlung und verringerte Verdunstung. Bestehende, benachbarte Wohnsiedlungen werden kleinklimatisch nicht beeinträchtigt. Großräumige oder erhebliche Auswirkungen auf das Klima sind nicht zu erwarten.

Die extensive Dachbegrünung, die Anpflanzung eines neuen Knicks und eines gestuften Gehölzes sowie die weitere Begrünung des Plangebiets mit Bäumen und Sträuchern dienen als Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen, die durch die Bebauung und Versiegelung (geringere Verdunstung und Bindung von Luftstäuben, erhöhte Wärmeabstrahlung) entstehen. Durch die zahlreichen Gehölzanpflanzungen wird die Einbindung des Plangebiets in das Umfeld verbessert und im Zusammenhang mit den naturnah gestalteten Mulden der Oberflächenentwässerung Lebensräume für Kleintiere und Vögel geschaffen. Durch die extensiv begrünten Dachflächen werden zudem Ersatzbiotope für Vögel und Pflanzen trockener Standorte geschaffen und der Abfluss von Niederschlägen gedrosselt sowie die Verdunstungsrate erhöht.

Oberflächenwasser wird zum Schutz des örtlichen Bodenwasserhaushalts im Plangebiet in einem verzweigten System von Sickermulden, Gräben und einem Rückhaltebecken gesammelt, versickert und Überschüsse in wenigen besonderen Fällen in den Vorfluter am Kramer-Kray-Weg abgeleitet. Überall wo möglich, werden befestigte Flächen zum Erhalt von Bodenfunktionen und Anteilen der Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau hergestellt. Drainagen oder andere Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels führen, sind ausgeschlossen.

Ergänzend zu den naturschutzrechtlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans erfolgt eine externe Ersatzmaßnahme: Die Knicks entlang Ohlendieck und Kramer-Kray-Weg verlieren aufgrund der heranrückenden Bebauung ihren Status als gesetzlich geschützte Biotope. Der entsprechende Kompensationsbedarf kann im Plangebiet nicht vollständig erbracht werden. Daher erfolgt

der verbleibende Kompensationsbedarf durch den Ankauf bereits angelegter Knicks im Rahmen von Knick-Ökokonten in Schleswig-Holstein.

Zum Schutz des geplanten Wohnens gegen den von der Straße Poppenbütteler Berg einwirkenden Verkehrslärm wurden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

### **3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung**

Der Planentwurf ist unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung an den im Folgenden genannten Stellen überarbeitet worden:

- Ergänzung der Verordnung um die Festsetzung zur Unzulässigkeit von Drainagen (vgl. § 2 Nr. 22 der Verordnung)
- Ausnahme von der Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Gehwege innerhalb der allgemeinen Wohngebiete, die der Erschließung der Hauptgebäude dienen, sowie private Erschließungsstraßen (vgl. § 2 Nr. 21 der Verordnung).
- Änderung der Festsetzung zur offenen Oberflächenentwässerung (vgl. § 2 Nr. 20 der Verordnung).
- Ergänzung der Abgrenzung der vorgesehenen Fläche für die Sportnutzung innerhalb der privaten Grünfläche im Planbild.
- Nachrichtliche Übernahme eines Bodendenkmals als archäologische Vorbehaltsfläche (Änderung in der Legende).

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung ist eine Stellungnahme eingegangen. Änderungen des Bebauungsplans waren nicht erforderlich.

### **4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen**

Der Verzicht auf die Festsetzung eines Wohngebietes, also die „Nullvariante“, stellt in Anbetracht des dringenden Bedarfes an Wohnbauflächen in Hamburg keine Planungsalternative dar. Ein Verzicht auf die Planung würde dazu führen, dass die Gebäude für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden langfristig auch nur als solche genutzt werden würden. Nach dauerhafter Aufgabe dieser zulässigen Nutzung - etwa aufgrund eines rückläufigen Unterbringungsbedarfs - wäre das Vorhaben ohne Schaffung entsprechenden Planrechts zurückzubauen und Bodenversiegelungen zu beseitigen. Aus wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Gesichtspunkten wäre ein Rückbau jedoch weder verhältnismäßig noch angemessen. Natur und Landschaft würden sich nur sehr langfristig wieder vom baulichen Eingriff erholen. Zudem würde kein dringend benötigter Wohnraum für die allgemeine Bevölkerung oder speziell für Flüchtlinge mit Bleiberecht entstehen.

Die Planungsvarianten unterschieden sich im Verfahrensverlauf aufgrund des steigenden Bedarfs an Flüchtlingsunterkünften durch die Anzahl der Gebäude mit entsprechend größerem Flächenbedarf. Darüber hinaus wurden Varianten mit unterschiedlichen Gebäudelängen und -tiefen entlang der Straße Poppenbütteler Berg sowie Erschließungsvarianten überprüft. Zum Schutz angrenzender Landschaftsachsen und -räume wurde die für eine Bebauung beanspruchte Fläche begrenzt. Zudem soll der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich möglichst eingriffsnah auf den so frei gehaltenen Flächen erfolgen. Die Bebauungsvarianten wurden insbesondere in Hinblick auf

ihre unterschiedliche Wirkung auf das Straßenbild, die Fortführung der städtebaulichen Struktur der bestehenden westlichen Bebauung, die Lärmreduzierung für die Bereiche südlich der straßenangrenzenden Bebauung sowie die unterschiedlichen Durchlüftungsmöglichkeiten geprüft. Da insbesondere keine deutlichen immissionstechnischen Nachteile gegen die Variante mit einer offeneren Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraße sprachen, wurde diese Variante weiterverfolgt. Die untersuchten Varianten unterschieden sich nicht maßgeblich im Umfang der Flächeninanspruchnahme und der Erschließung.

Zur Erschließung des Plangebietes und zur Abwicklung des prognostizierten Kfz-Verkehrsauskommens wurden drei Varianten geprüft: Über einen Erschließungsbügel mit zwei Anbindungspunkten an die Straßen Ohlendieck und Poppenbütteler Berg oder mit jeweils einem einzelnen Anbindungspunkt an die Straßen Ohlendieck oder Poppenbütteler Berg. Die Bewertung erfolgte sowohl für die vorübergehende Nutzung des Quartiers für die Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden als auch für die langfristige Nutzung als Wohngebiet. Für die langfristig angestrebte Wohnnutzung bietet die Erschließung über zwei Anbindungspunkte die größten verkehrstechnischen Vorteile und wurde daher weiter verfolgt.