

Bebauungsplan Poppenbüttel 46

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- MU Urbanes Gebiet
- GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß, z.B. 0,3
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. III
- Baulinie
- Baugrenze
- Fläche für Stellplätze und Tiefgaragen und ihre Zufahrten
- St Stellplätze
- TGa Tiefgaragen
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Versorgungsfläche: Netztation
- 1) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
2) Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Nachrichtliche Übernahmen

- Denkmalschutz Bodenschutzgebiet

Kennzeichnungen

- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung: vorgemerkte Fläche für Oberflächenentwässerung (Retentionsteich)
- Archäologische Vorbehaltsfläche
- Vorhandene Gebäude

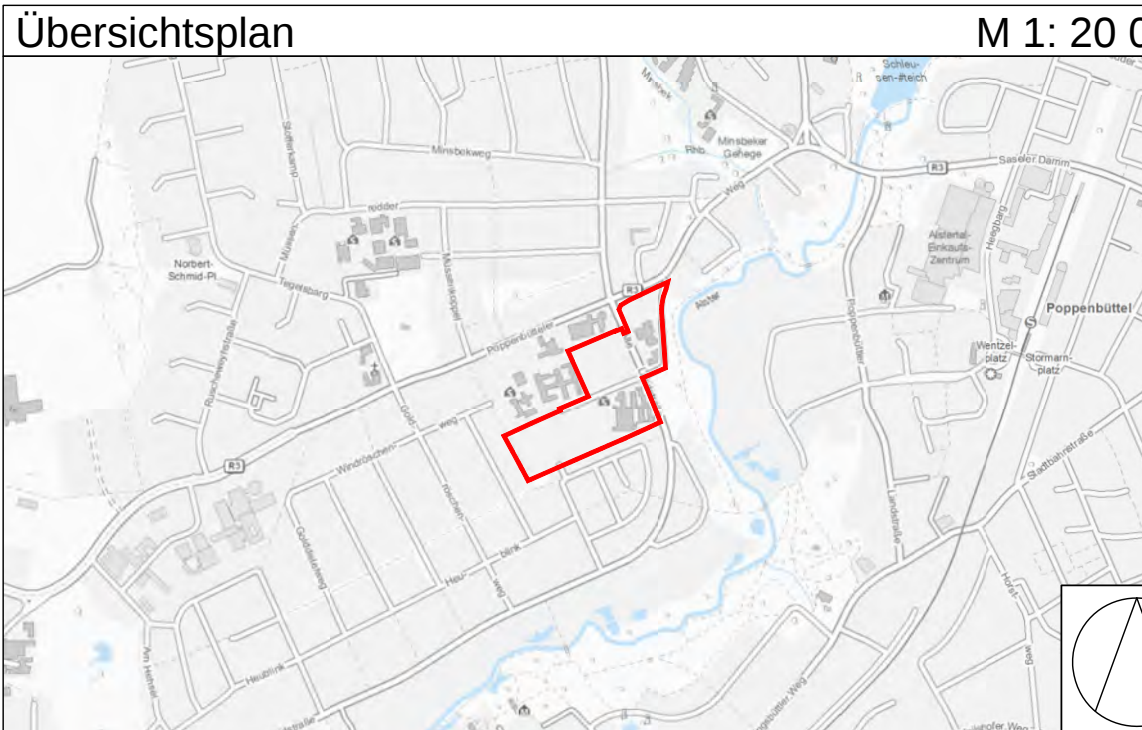
Hinweise

Maßgebend ist die Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftsinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom 08.08.2025.

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



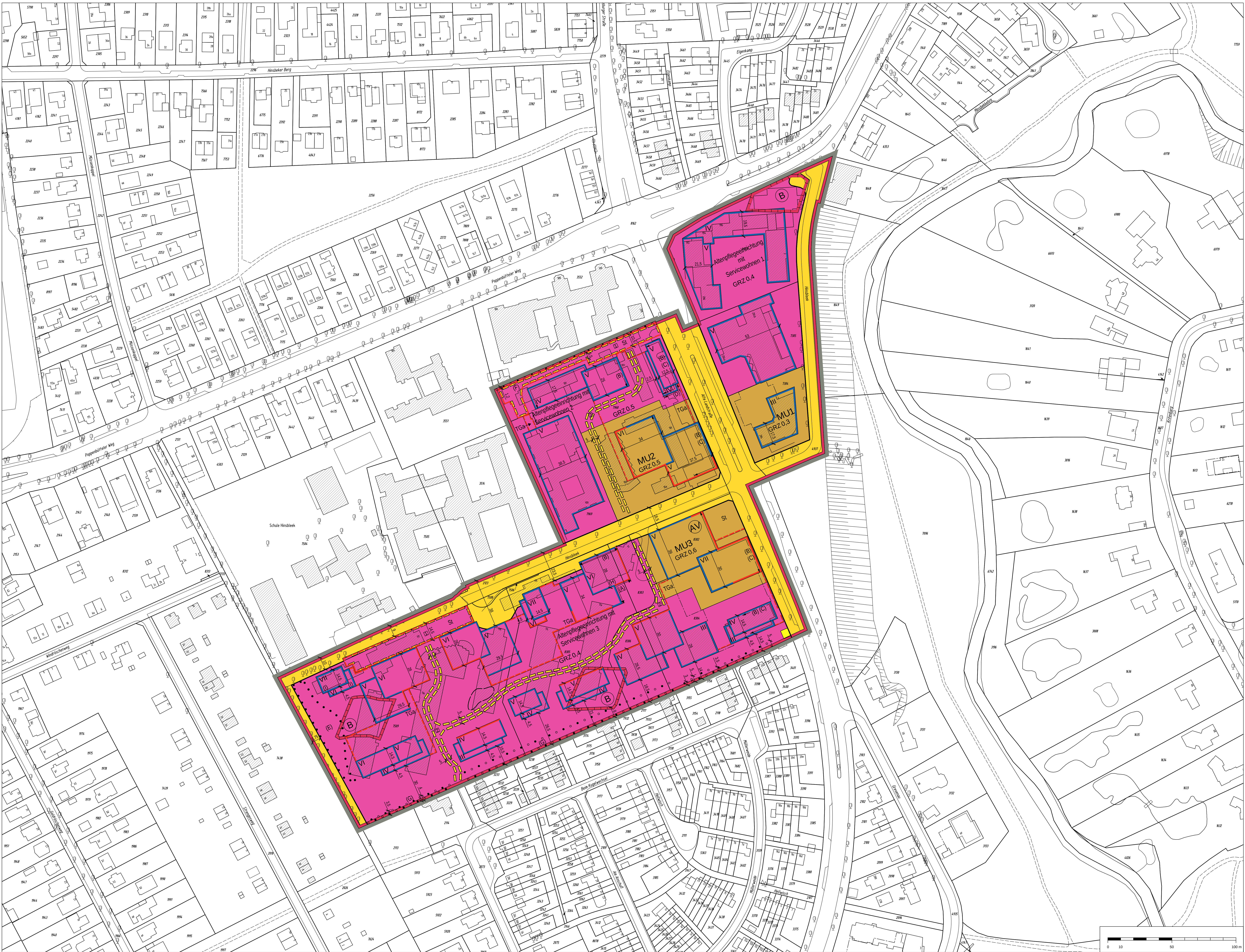
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan
Poppenbüttel 46**

Maßstab 1:1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek

Ortsteil 519



Verordnung über den Bebauungsplan Poppenbüttel 46

Vom 18. Februar 2026

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), 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 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Poppenbüttel 46 für das Gebiet nördlich, südlich und westlich der Straße Hinsbleek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Hinsbleek, Westgrenze des Flurstücks 7969, West- und Nordgrenze des Flurstücks 7968 der Gemarkung Poppenbüttel, über die Alte Landstraße, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4059 der Gemarkung Poppenbüttel, Hinsbleek, Alte Landstraße bis zur Straßenmitte, Südgrenzen der Flurstücke 8304, 8306, 8305, 7509 und 2123, über das Flurstück 2133, Nordgrenze des Flurstücks 2123 und über das Flurstück 7504 der Gemarkung Poppenbüttel.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 Kostenersatz erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit 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 urbanen Gebieten „MU 1“ und „MU 3“ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In dem urbanen Gebiet „MU 2“ können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienen und maximal 800 m² Verkaufsfläche haben. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind gemäß der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12. September 2019: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen sowie Zeitungen und Zeitschriften.
2. In den urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), Wettbüros, sowie Tankstellen ausgeschlossen. Ferner sind in den urbanen Gebieten Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig. Ferner sind in den urbanen Gebieten im Erdgeschoss an den Straßenseiten zur Alten Landstraße und zum Hinsbleek nur Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für

- kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig. Technikgeschosse gelten als Vollgeschosse.
 4. Im Plangebiet müssen Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen, mindestens 2 m hinter der Außenwand zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um höchstens 2 m, durch Antennenaufbauten um höchstens 8 m zulässig.
 5. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den urbanen Gebieten können Überschreitungen der Baugrenzen beziehungsweise Baulinien durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn diese in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen beziehungsweise Baulinien durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 6,0 m angrenzend an einen Festsaal zugelassen werden.
 6. In den urbanen Gebieten „MU 2“ und „MU 3“ und auf den Flächen für den Gemeinbedarf 2 und 3 sind private Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und in Tiefgaragen zulässig. Im urbanen Gebiet „MU 1“ und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden.
 7. In den urbanen Gebieten darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden: die in dem urbanen Gebiet „MU 1“ festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, die in dem urbanen Gebiet „MU 2“ festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und die in dem urbanen Gebiet „MU 3“ festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.
 8. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wohngebäude für die stationäre Pflege, Wohngebäude mit Wohnungen für das Wohnen mit Service sowie Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Innerhalb der mit „(H)“ bezeichneten Fläche ist ein Festsaal zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für betriebsinterne Verwaltungen zulässig.
 9. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wie folgt überschritten werden: auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 und auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
 10. Die Abstandsfläche der mit „(I)“ bezeichneten Gebäude darf auf das Maß von 0,3 H unterschritten werden.
 11. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „[1]“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger-, Rad- und Pkw-Verkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden, sowie die Befugnis für Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „[2]“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr sowie Rettungs- und Ver- und Entsorgungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt und unterhalten werden, sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.
 12. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist an den mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitten eine Orientierung von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden.
 13. An den mit „(B)“ bezeichneten Fassadenabschnitten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ und im urbanen Gebiet „MU 1“ sind 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. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so ist 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 Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 14. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassadenabschnitten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ und im urbanen Gebiet „MU 1“ ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
 15. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhalten. Der Bäume sowie im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Ausnahmen für Geländeanpassungen, für die Herrichtung von Platz- und Wegeflächen oder für die Verlegung unterirdischer Leitungen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
 16. Auf der mit „(E)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter

- und Umfang als lichter Eichen-Birken-Hain erhalten bleibt.
17. Auf der mit „(F)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Baum- und Heckenbestand zu erhalten und so zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass der Charakter und Umfang als durchgängige Baumreihe mit einer geschnittenen Heckenunterpflanzung erhalten bleibt. Dabei sind durchschnittlich je 10 m ein Baum und für je 1 m mindestens drei Heckensträucher zu erhalten beziehungsweise anzupflanzen.
18. Auf der mit „(G)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Knick-Überhältern zu erhalten und so zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass der Charakter und Umfang als dichtwachsender Gehölzstreifen mit Sichtschutzfunktion erhalten bleibt. Dabei sind insbesondere bestehende Lücken durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu schließen. Der Knickwall ist zu erhalten und nach temporären Eingriffen wieder herzustellen.
19. In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verbleibende Bäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden, ausgenommen davon sind Bäume innerhalb der mit „(E)“, „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Flächen.
20. Auf ebenerdigen nicht überdachten privaten und öffentlich nutzbaren Stellplatzanlagen ist mindestens für je vier Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Baum oder mindestens für je fünf Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
21. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und mittel- oder großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmsweise können auch standortgerechte nichtheimische Gehölzarten zugelassen werden, nicht jedoch für Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen auf den mit „(E)“ und „(G)“ festgesetzten Flächen. Für Solitärstrauch-, Strauchflächen- und Heckenpflanzungen gelten folgende Mindestbemessungen: dreimal verpflanzte Solitärsträucher mit Ballen, Pflanzgröße 125 cm; zweimal verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 60 cm; zweimal verpflanzte Heckensträucher mit Ballen, Pflanzgröße 100 cm, drei Pflanzen je Heckenmeter.
22. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
23. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen wie Terrassen, Wege oder Plätze, mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau der begrüneten unterbauten Flächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten werden kann.
24. Als Einfriedigungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Laubgehölzhecken als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem Niveau der Verkehrsfläche zulässig. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen. Pflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
25. In den urbanen Gebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu maximal 20 Grad herzustellen.
26. Fläche und bis zu 20 Grad geneigte Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen dienen. Nicht ausgenommen hiervon sind Flächen für aufgeständerte Solaranlagen. Der Aufbau der begrüneten Dachflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten wird.
27. Ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
28. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
29. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Diese Vorgaben sind auch für beleuchtete Werbeanlagen anzuwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 18. Februar 2026.

Das Bezirksamt Wandsbek

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB für den Bebauungsplan Poppenbüttel 46

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Plangebiet soll eine sukzessive bauliche Neugestaltung des Geländes der Alteneinrichtung des Hospitals zum Heiligen Geist erfolgen, um die Bausubstanz an die heutigen Anforderungen an Pflegeplätze und Servicewohnungen erfüllen zu können. Dabei wird das bestehende Service- und Pflegeangebot für rund 1.100 Seniorinnen und Senioren beibehalten. Es erfolgt jedoch eine Umstrukturierung hin zu mehr Wohnen mit Service (ca. 600 bis 650 Plätze) und weniger stationärer Pflege (ca. 450 bis 500 Plätze).

Die ermittelten Umweltbelange wurden detailliert im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 und § 2a BauGB dargelegt und bewertet. Als Grundlagen für die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen des Bebauungsplans auf Natur und Landschaft, einschließlich artenschutzrechtlicher Belange, wurden für den Plangebietsteil westlich der Alten Landstraße eine flächendeckende landschaftsplanerische Bestandskartierung mit Fachkarte, eine Erfassung und Bewertung des Baumbestandes mit Fachkarte und Baumliste, eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung sowie eine Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzuntersuchung erstellt. Außerdem liegen umweltrelevante Untersuchungen zu den Themen Boden, Lärm, Verkehr und Entwässerung vor und es wurde ein städtebaulich-freiraumplanerischer Funktionsplan erstellt, der auch die künftige Begrünung einschließlich Ersatzpflanzungen darstellt.

Eine gutachterliche Betrachtung des östlichen Plangebietsteils wurde nicht vorgenommen, da es sich um eine Bestandssicherung und langfristige Planung handelt. Die Kenntnisse aus den einschlägigen, vorliegenden Fachkarten (z.B. die strategische Lärmkartierung von November 2022) und die Ergebnisse aus den Untersuchungen des westlichen Plangebietsteils, ermöglichen ausreichende Aussagen zu den relevanten Themen wie z.B. Verkehr oder Lärm, sodass zusätzliche planbegleitende Untersuchungen nicht erforderlich waren.

Mit Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans sind unter Berücksichtigung des bestehenden Baurechts bzw. der Bestandsnutzungen auf dem Gelände folgende umweltrelevante Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu erwarten:

Für das **Schutzgut Mensch** entstehen durch die Realisierung der Planung Belastungen in Folge von Verkehrs- und Gewerbelärm.

Abgesehen von den Bereichen entlang der Alten Landstraße, in denen bereits im Bestand die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) überschritten werden, werden im übrigen Plangebiet die Immissionsgrenzwerte weiterhin eingehalten. Im Hinblick auf die verkehrsbedingte Lärmbelastung innerhalb des Teilgebiets westlich der Alten Landstraße wurden die Gebäudegrundrisse optimiert sowie die schutzbedürftigen Räume und Außenwohnbereiche überwiegend an den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert. Sollte die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich sein, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Für

Außenwohnbereiche ist in dem Fall durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) zu erreichen. Für den Teilbereich östlich der Alten Landstraße wird im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens nachzuweisen sein, welche Maßnahmen für die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte umgesetzt werden.

Für das **Schutzgut Luft** ist hinsichtlich des Aspekts Gerüche keine relevante Grundbelastung gegeben und in Folge der Planung auch nicht zu erwarten.

Das **Schutzgut Boden** wird mit Umsetzung der Planung durch ober- und unterirdische Bebauungen des Geländes belastet. Durch die Herstellung von Tiefgaragen werden im westlichen Teil des Plangebiets erhebliche Bodenmengen abgetragen und es wird durch Überbauung, Unterbauung und Versiegelung in den anstehenden Bodenaufbau eingegriffen.

Die vorhandenen Böden sind jedoch bereits im Bestand mehr oder minder stark überformt und zu rund 60 % durch Überbauung, Versiegelung oder Verdichtung stark gestört. Die geplanten befestigten Flächen entsprechen in etwa dem Bestand. Insbesondere mit der Tiefgaragen- und Dachbegrünung wird der Eingriff in den Boden erheblich gemindert. Dies bildet sich auch im Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung ab: Der Eingriff in das Schutzgut Boden wird rechnerisch zu mehr als 100 % ausgeglichen.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche und GRZ) nur geringfügige Veränderungen im Vergleich zum heutigen Bestand möglich. Sollte es zu einer Veränderung des baulichen Bestandes kommen, wird durch die Festsetzung der GRZ gesichert, dass der Versiegelungsgrad sich im Vergleich zu heute nicht wesentlich verändert. Der künftig mögliche Eingriff in den Boden kann durch die Festsetzungen zur Dachbegrünungen zudem gemindert werden.

Für das **Schutzgut Fläche** werden mit Umsetzung der Planung keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen hervorgerufen.

Das Plangebiet insgesamt ist baulich bereits vorgeprägt. Die damit vergleichbare künftige bauliche Nutzung ist dementsprechend für das Schutzgut Fläche ohne Bedeutung. Wesentlich ist, dass durch die Planung keine zusätzliche Fläche beansprucht wird, sondern es kommt im westlichen Plangebietsteil lediglich zu einer geringen Verschiebung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Flächen des Hospitals.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche und GRZ) nur geringfügige Veränderungen zum Bestand möglich, sodass keine wesentliche zusätzliche Fläche beansprucht wird. Derzeit sind keine Veränderungen geplant, sodass auch dort keine zusätzliche Fläche beansprucht wird (siehe auch Schutzgut Boden).

Für das **Schutzgut Wasser** sind infolge der Planung im westlichen Plangebietsteil unter Berücksichtigung der getroffenen Festsetzungen zur Vermeidung und Minderung und zum Ausgleich sowie mit Konkretisierung und Umsetzung des detaillierten Oberflächenentwässerungskonzepts im Rahmen der einzelnen Baugenehmigungsverfahren keine relevanten negativen Auswirkungen zu erwarten.

Die mit der Bebauung westlich der Alten Landstraße verbundenen Bodenversiegelungen erfordern geregelte Abflussmöglichkeiten für das Oberflächenwasser. Eine Versickerung vor Ort kommt mangels fehlender Versickerungspotenziale im Plangebiet nicht in Frage. Die gedrosselte Ableitung in die öffentlichen Regenwassersiele sowie Versickerungsanlagen bzw.

Retentionsflächen und begrünte Dach- und Tiefgaragenflächen als Rückhalteraum (gesichert über eine Festsetzung), bewirken einen verzögerten Abfluss des Oberflächenwassers.

Auswirkungen auf den Bodenwasserhaushalt könnten bei dem Bau von Tiefgaragen hervorgerufen werden. Dies jedoch nur temporär, da Tiefgeschosse mittels baulicher Maßnahmen gegen drückendes Wasser abzudichten sind.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche und GRZ) nur geringfügige Veränderungen zum Bestand möglich. Bei einem Neubau östlich der Alten Landstraße wäre ein geregelter Abfluss des Niederschlagswassers notwendig. Die gedrosselte Ableitung in die öffentlichen Regenwassersiele sowie Versickerungsanlagen bzw. Retentionsflächen und begrünte Dach- und Tiefgaragenflächen als Rückhalteraum (gesichert über Festsetzungen), bewirken eben dies. Es ist daher keine Veränderungen auf den Bodenwasserhaushalt zu erwarten.

Für das **Schutzgut Klima** treten lediglich geringe Auswirkungen auf. Die im westlichen Plangebietsteil vorgesehene Bebauung sowie die planungsrechtlich ermöglichten baulichen Änderungen im östlichen Plangebietsteil erweisen sich mit ihrer Ausdehnung, Gebäudehöhe, Gebäudestellung und Kubatur als nicht wesentlich beeinträchtigend für die stadtklimatischen Zusammenhänge. Die Gehölzbestände mit stadtklimatisch positiver Bedeutung werden weitmöglich erhalten und für planungsbedingt entfallenden Gehölzbestand erfolgen Ersatzpflanzungen.

Eine wesentliche zusätzliche Belastung der umgebenden Siedlungsbereiche ist mit der Planung somit nicht verbunden. Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zur Tiefgaragen- und Dachbegrünung wirken sich nach entsprechender Entwicklungszeit der Vegetation durch erhöhte Verdunstungsleistung und Temperatenausgleich positiv auf das Mikroklima aus. Wärmeinselbildende Effekte durch die zukünftige Bebauung werden dadurch vermieden.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** verbleiben unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich und nach entsprechender Entwicklungszeit der Vegetation keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Durch die Umsetzung der Planung werden im westlichen Plangebietsteil überwiegend gärtnerisch angelegte Biotoptypen (ausgedehnte Rasenflächen mit Baumbestand, Ziergebüsche, Hecken, Zierbeete und Rabatten) beseitigt und es sind planungsbedingte Baumfällungen, Gebüsch- und Heckenrodungen unvermeidbar. Davon ausgenommen sind das Quartier prägende und erhaltenswerte Einzelbäume und zusammenhängende Baumbestände in den Randbereichen, welche durch Erhaltungsgebote mit Ersatzpflanzverpflichtung gesichert werden. Zudem werden Festsetzungen zum Schutz zu erhaltender Bäume bei Tiefbaumaßnahmen bzw. bei Erdarbeiten getroffen.

Im Bereich östlich der Alten Landstraße sind aufgrund der getroffenen Festsetzungen (überbaubare Grundstücksfläche und GRZ) nur geringfügige Veränderungen zum Bestand möglich. Im Rahmen eines späteren Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen zu erbringen. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist entsprechend einzuhalten. Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

Bei den Brutvögeln im Plangebiet handelt es sich um störungstolerante Arten des urbanen Siedlungsbereichs. Eine Betroffenheit von Brutvögeln und Fledermäusen ist jedoch infolge Gebäudeabbruch, Baumfällung und Vegetationsräumung im westlichen Plangebietsteil wahrscheinlich sowie bei Intensivierung der Außenbeleuchtung nicht auszuschließen. Durch die

zusammenhängende Durchgrünung des Quartiers, Tiefgaragen- und Dachbegrünungen, Erhalt und Anpflanzung von Gehölzstrukturen mit Mindestpflanzqualitäten sowie Sicherung des vegetationsverfügbaren Bodenwassers, werden negative Auswirkungen auf den Vegetationsbestand im Plangebiet vermieden bzw. gemindert und es werden neue Lebensräume für die Pflanzen- und Tierwelt geschaffen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind die allgemein gültige Schutzfrist für Baufeldräumungen zu wahren und nachteilige Auswirkungen durch künstliche Außenbeleuchtungen auf Fledermäuse und Insekten insbesondere im Bereich der festgesetzten Gehölzflächen und der vorgemerkten Wasserfläche (Retentionsteich) zu minimieren.

Die im westlichen Plangebietsteil über einen längeren Zeitraum von voraussichtlich mindestens 15 Jahren geplante abschnittsweise bauliche Umsetzung trägt wesentlich dazu bei, dass keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt zu erwarten sind, da die ökologisch wirksamen Begrünungsmaßnahmen im jeweils vorangegangenen Bauabschnitt bereits heranwachsen, wenn in dem nachfolgenden Bauabschnitt die Rodung und Baufeldräumung erfolgt. Für den Teilbereich östlich der Alten Landstraße ist im Rahmen eines späteren Bauantragsverfahrens der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen zu erbringen.

Durch die Umsetzung der Planungen kommt es im westlichen Plangebietsteil zu dauerhaften Veränderungen für das **Schutzgut Landschaft und Stadtbild**. Die qualitätvolle Neugestaltung des Landschafts- bzw. Ortsbilds wird jedoch durch entsprechende städtebauliche und grünordnerische Festsetzungen sowie durch die Inhalte des verbindlichen städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplans zum Bebauungsplan gesichert.

Für den östlichen Plangebietsteil werden unter der Voraussetzung, dass im Zuge der regelkonformen Erweiterung der Wendekehre der dortige Ortsbildprägende Groß- und Altbaumbestand berücksichtigt wird, keine planbedingten Auswirkungen auf das Ortsbild hervorgerufen.

Durch die Umsetzung der Planung könnten sich Auswirkungen auf das **Schutzgut Kulturgüter** ergeben. Mit der geplanten Bebauung und Erschließung im westlichen Plangebietsteil sowie bei einer zukünftigen baulichen Änderung im östlichen Teilbereich könnten hier drei bereits bekannte sowie weitere vermutete Bodendenkmäler in Form von archäologischen Fundplätzen beeinträchtigt oder zerstört werden. Daher wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet und es gelten denkmalschutzrechtliche Auflagen (Anzeigepflicht vor Beginn von Erdarbeiten, archäologische Vorsondierungen, Flächengrabungen).

Durch die Realisierung des Vorhabens ist das **Schutzgut sonstige Sachgüter** nicht betroffen, da sich im Plangebiet keine sonstigen Sachgüter, deren Erhalt im Interesse der Öffentlichkeit liegen könnte, befinden.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des Bebauungsplans zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich in Verbindung mit den Inhalten des verbindlichen städtebaulich-freiraumplanerischen Funktionsplans und den Regelungen im städtebaulichen Vertrag nach § 11 BauGB verbleiben in Folge der Planung keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Der Bebauungsplan Poppenbüttel 46 und die dazugehörige Begründung mit Umweltbericht haben sich im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in den Grundzügen inhaltlich nicht verändert und die grundsätzliche Eignung des Gebiets für die Realisierung der Planungsabsichten wurde nicht in Frage gestellt.

In Folge der Behördenbeteiligungen gemäß § 4 Absatz 2 BauGB sind folgende umweltrelevante Änderungen am Bebauungsplan vorgenommen worden:

- Beschränkung der Ausnahmen für standortgerechte nichtheimische Gehölzarten auf Flächen außerhalb der Erhaltungsgebote,
- Ergänzung der Festsetzung zum Erhalt und zur Wiederherstellung des Knickwalls nach temporärem Eingriff,
- Ergänzung der Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärm,
- Ergänzung des Umweltberichts (Schutzgüter) um den östlichen Plangebietsteil,
- Ergänzung der Festsetzung zur Dachform zur Sicherung der für die Entwässerung erforderlichen Dachbegrünung,
- Darstellung des gesamten Plangeltungsbereichs als archäologische Vorbehaltsfläche.

Im Rahmen der Beteiligungen der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB sind keine Anmerkungen und Hinweise eingegangen.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

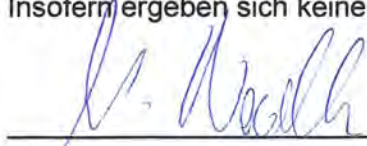
Die sukzessive Erneuerung und zukunftsorientierte Entwicklung des westlichen Plangebietsteils erfolgt auf seit Jahrzehnten bebautem Grund und Boden. Eine Verlagerung der Einrichtungen an einen anderen Standort ist nicht zielführend und würde außerdem mit sehr hoher Wahrscheinlichkeit zu erheblichen negativen Umweltauswirkungen bei Inanspruchnahme einer Freifläche gleicher Größenordnung führen. Aus Gründen der Daseinsvorsorge (Altenfürsorge) wird die Zweckbestimmung Alten- und Pflegeeinrichtung mit Servicewohnen dauerhaft beibehalten, sodass eine Prüfung von Nutzungsalternativen entfällt.

Ziele für den nachträglich ergänzten Plangebietsteil östlich der Alten Landstraße sind die Sicherung des Bestandes, die geringfügige Erweiterung der Straßenverkehrsfläche Hinsbleek für den künftigen regelkonformen Ausbau der bestehenden Wendekurve für Müllfahrzeuge sowie die Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm. Eine Standortalternative ist somit nicht möglich.

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würde weiterhin der Baustufenplan Poppenbüttel (BS 46) und der Teilbebauungsplan TB 917 gelten. Die demnach zulässigen überbaubare Fläche ist bereits ausgeschöpft. Die bereits begonnene, sukzessive bauliche Neugestaltung des westlichen Plangebietsteils wäre auf der Basis des bisher geltenden Planrechts nicht möglich. Für den Bereich östlich der Alten Landstraße ergäben sich keine Änderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) ergeben sich keine vorhabenbedingten negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Tiere/Pflanzen und Landschaft/Stadtbild sowie auf den Baum- und Vegetationsbestand. Unter Umweltgesichtspunkten würde jedoch durch den Verzicht auf Dachbegrünungen die Möglichkeit entfallen, den Anteil bioklimatisch-lufthygienisch wirksamer Oberflächen im Plangebiet erheblich zu erhöhen und gleichzeitig den nächtlichen Wärmeinseleffekt zu mindern. Die damit verbundene Verbesserung des Wohlbefindens der Bewohnerschaft würde ebenso entfallen wie die Schaffung von Sekundärbiotopen für spezifische Tier- und Pflanzenarten. Zudem wäre aufgrund des erheb-

lichen bautechnischen und ökonomischen Aufwands eine energetische Sanierung des bis zu 50 Jahre alten Gebäudebestands und eine Optimierung der Gebäudebeheizung als eher unrealistisch zu beurteilen.

Insofern ergeben sich keine sinnvollen Planungsalternativen.



Nocella, W/SL20