

# Begründung zum Bebauungsplan Poppenbüttel 40

## Inhaltsverzeichnis

|              |  |           |
|--------------|--|-----------|
| <b>1</b>     | <b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....                              | <b>2</b>  |
| <b>2</b>     | <b>Anlass und Ziele der Planung</b> .....                                | <b>2</b>  |
| <b>3</b>     | <b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....                               | <b>2</b>  |
| 3.1          | Rechtlich beachtliche Tatbestände.....                                   | 2         |
| 3.1.1        | Flächennutzungsplan.....   | 2         |
| 3.1.2        | Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm ..... | 3         |
| 3.2          | Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....                            | 3         |
| 3.2.1        | Bestehende Bebauungspläne .....  | 3         |
| 3.2.2        | ATAG-Klauseln .....  | 3         |
| 3.2.3        | Denkmalschutz .....  | 3         |
| 3.2.4        | Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht .....               | 3         |
| 3.2.5        | Baumschutz .....   | 3         |
| <b>3.2.6</b> | <b>Artenschutz</b> .....   | <b>4</b>  |
| 3.3          | Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....                           | 4         |
| 3.3.1        | Bezirkliches Wohnungsbauprogramm.....                                    | 4         |
| 3.3.2        | Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....                        | 4         |
| 3.4          | Angaben zum Bestand .....  | 4         |
| <b>4</b>     | <b>Planinhalt und Abwägung</b> .....                                     | <b>5</b>  |
| 4.1          | Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....   | 6         |
| 4.2          | Maß der baulichen Nutzung.....   | 6         |
| 4.2.1        | Grundfläche, Grundflächenzahl.....                                       | 6         |
| 4.2.2        | Zahl der Vollgeschosse .....   | 7         |
| 4.2.3        | Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....                            | 7         |
| 4.3          | Verkehrsflächen.....   | 8         |
| 4.4          | Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.....               | 9         |
| 4.5          | Baugestalterische Festsetzungen.....                                     | 9         |
| 4.6          | Oberflächenentwässerung.....   | 12        |
| 4.7          | Grünflächen .....  | 12        |
| 4.7.1        | Öffentliche Parkanlage .....   | 12        |
| 4.7.2        | Private Grünfläche .....   | 13        |
| 4.8          | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....              | 13        |
| 4.8.1        | Begrünungs- und sonstige Schutzmaßnahmen .....                           | 13        |
| 4.8.2        | Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft .....                        | 14        |
| 4.9          | Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....                       | 16        |
| <b>5</b>     | <b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....                                | <b>16</b> |
| <b>6</b>     | <b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b> .....     | <b>16</b> |
| <b>7</b>     | <b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....                                  | <b>16</b> |
| 7.1          | Flächenangaben .....   | 16        |
| 7.2          | Kostenangaben.....   | 16        |

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Nachverdichtung einer bereits bebauten Fläche dient und weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festsetzt. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 6/14 vom 23.10.2014 (Amtl. Anz. Nr. 85) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. November 2012 (Amtl. Anz. Nr. 87, S. 2162) sowie vom 31.10.2014 (Amtl. Anz. Nr. 85, S. 2024f) am 19.11.2012 und vom 10.11. bis 11.12. 2014 stattgefunden.

## **2 Anlass und Ziele der Planung**

Das Plangebiet umfasst insbesondere die Grundstücksflächen einer Baugenossenschaft am Stregesweg, am Windröschenweg und an der Straße Heublink. Die Anfang der 1930er Jahre errichtete Siedlung mit einer überwiegenden Doppelhausbebauung auf ca. 1.000 m<sup>2</sup> großen Nutzungspartellen stellt bis heute im Erscheinungsbild ein Beispiel der „Backsteinstadt“ Hamburg dar, der eine ortsbildprägende und städtebauliche Bedeutung zuzumessen ist. Gleichwohl hat die Genossenschaft auf den zum Teil vorhandenen Sanierungsbedarf hingewiesen und bevorzugt mittel- bis langfristig einen Ersatz der vorhandenen Bebauung durch Neubauten. In den letzten Jahren wurde bereits die ursprüngliche Bestandsbebauung in Teilen durch neue Einzel- und Doppelhäuser ergänzt bzw. ersetzt. Die noch aus den 1930er Jahren stammende Doppelhausbebauung ist vielfach durch Neubauten ergänzt und teilweise überformt.

Durch den Bebauungsplan soll einerseits der bauliche Charakter der sogenannten „Matthias-Strenges-Siedlung“ erhalten und andererseits eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden. Durch zusätzliche Bebauungsmöglichkeiten kann die Siedlung zukünftig an geeigneten Stellen ergänzt werden. Durch baugestalterische Festsetzung soll eine Weiterentwicklung der Bebauungsbestände der Siedlung in enger Anlehnung an den Bestand des 1930er Jahre erfolgen und damit die vorhandene Baugestalt der Siedlung gewahrt werden. Des Weiteren soll durch entsprechende Festsetzungen auch das grüne und durch überwiegend große rückwärtige Gärten geprägte Siedlungsbild durch entsprechende Festsetzung bewahrt bleiben.

Ebenfalls Teil des Plangebiets sind die überwiegend mit Einzelhäusern bebauten Grundstücke östlich des Goldröschenweges zwischen den Straßen Heublink und Windröschenweg. Die im Vergleich zur Matthias-Strenges-Siedlung heterogene Bebauungsstruktur ohne einheitliche Bauflucht soll bestandsgemäß gesichert werden.

## **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 das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche dar.

Der Grünzug auf den Flurstücken 1997 und 2026 der Gemarkung Poppenbüttel zwischen Goldröschenweg und östlicher Plangebietsgrenze wird als Grünfläche dargestellt.

### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen, Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Für die Flächen des Grünzuges im Plangebiet ist das Milieu „Parkanlage“ dargestellt.

In der Karte Arten- und Biotopschutz ist der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ und mit „parkartigen Strukturen“ sowie für den öffentlichen Grünzug „Parkanlage“ dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der übergeleitete Baustufenplan Poppenbüttel vom 4. November 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger, Seite 61), setzt Wohngebiet mit eingeschossiger offener Bauweise (W1o) fest. Der vorhandene öffentliche Grünzug wird als „Grünfläche“ festgesetzt.

### **3.2.2 ATAG-Klauseln**

Durch die sogenannten ATAG-Klauseln sind im Jahre 1913 planerische Grundzüge zwischen den Gründern der Alsterthal-Terrain-Aktien-Gesellschaft in Liquidation (ATAG) und den Besitzern der Güter Wellingsbüttel, Sasel und Poppenbüttel im Benehmen mit der Stadt Hamburg entwickelt worden. Diese privatrechtlichen Regelungen dienten wegen fehlender Bebauungspläne einer geordneten baulichen Entwicklung des Alstertales. Insbesondere mit dem Instrument der Mindestgrundstücksgröße konnte sichergestellt werden, dass Villengebiete entstanden, die dem besonderen landschaftlichen Charakter im Bereich des Alsterlaufes entsprachen. Nach der Liquidation der ATAG im Jahre 1947 ist die Stadt Hamburg als Rechtsnachfolger im Grundsatz bis heute gehalten, bei ihren planerischen Entscheidungen die ATAG-Klauseln zu berücksichtigen.

Allerdings nimmt die ATAG-Kommission keine Stellung zu Fragen, die abschließend in einem qualifizierten Bebauungsplan geregelt sind. Durch den Bebauungsplan werden die privatrechtlichen ATAG-Klauseln, soweit städtebaulich begründbar, durch entsprechende Festsetzungen in öffentlich-rechtliches Planrecht überführt.

### **3.2.3 Denkmalschutz**

Eine Prüfung durch das zuständige Denkmalschutzamt hat ergeben, dass es sich bei der „Matthias-Streng-Siedlung“ um kein Baudenkmal handelt.

### **3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt.

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriffen in den Baugrund und Bauvorhaben muss der Grundeigentümer oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung oder Luftbildauswertung bei der GEKV (Gefahrenerkundung Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### **3.2.5 Baumschutz**

Für die im Plangebiet 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).

### **3.2.6 Artenschutz**

Für den Bebauungsplan sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3200, 3207), zu beachten.

### **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Bezirksliches Wohnungsbauprogramm**

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 zwischen den Bezirken und dem Senat wurde neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren. Für den Stadtteil Poppenbüttel wird u.a. der Bereich Strengesiedlung/Strengesweg als Potenzialfläche für den Wohnungsbau mit einem Gesamtwohnungsbaupotenzial von 95 Wohneinheiten benannt.

#### **3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

In 2013 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Bewertung grünplanerische Festsetzungsvorschläge sowie die Prüfung der Artenschutzbelange mit Vorschlägen für artenschutzrechtliche Hinweise und Maßnahmen umfasst.

In 2013/2014 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erstellt, um die Verkehrssituation insbesondere im Windröschenweg und im Strengesweg beurteilen zu können, die neben dem Anwohnerverkehr auch durch Hol- und Bringeverkehre der östlich des Plangebiets gelegenen Kindertagesstätte geprägt ist.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet liegt im Südwesten Poppenbüttels, nördlich der Alten Landstraße und der Alster-Landschaftsachse und südlich des Ring 3, in einer überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Nachbarschaft. Das Plangebiet umfasst Grundstücke östlich der Straße Goldröschenweg, nördlich der Straße Heublink und beiderseits der Straßen Strengesweg und Windröschenweg. Neben Flächen einer Baugenossenschaft in den Straßen Strengesweg, Windröschenweg und Heublink zählen hierzu auch die überwiegend im Individualeigentum mit Einzelhäusern bebaute Grundstücke östlich des Goldröschenwegs zwischen den Straßen Heublink und Windröschenweg. Das Plangebiet wird ausschließlich zum Wohnen genutzt.

Eine offene, eingeschossige Bauweise auf etwa 1.000 m<sup>2</sup> großen Grundstücken bzw. Nutzungspartellen prägt das Plangebiet. Die Dachgeschosse sind in der Regel ausgebaut. Im Gegensatz zu der heterogen wirkenden Bebauungsstruktur entlang der Straßen Goldröschenweg und Heublink wird besonders der kopfsteingepflasterte Straßenzug Strengesweg durch die im Fassadenmaterial und Dachformen einheitlich erscheinenden Doppel- und Einzelhaustypen der in den 1930er Jahren errichteten Matthias-Strengesiedlung geprägt.

Vorgärten und geschnittene Laubhecken prägen die dem Straßenraum zugewandten Garten- und Freiflächen insbesondere am Strengesweg. Die rückwärtigen Gartengrundstücke sind teilweise mit Bäumen und Gehölzen durchsetzt und werden abschnittsweise mit Hecken abgegrenzt. Neben standortgerechten Laubbaumarten finden sich auch Garten- und Ziergehölze, Obstbäume und Koniferen. An der Einmündung Strengesweg in die Straße Heublink wächst eine ortsbildprägende Blutbuche.

Die ehemals als Nutzgarten zur Selbstversorgung vorgesehenen, hinteren Grundstücksbereiche der Matthias-Strenges-Siedlung sind heute überwiegend als Gartenflächen einzustufen, deren ursprüngliche Nutzung nur noch in Teilen an einem Bestand von Obstgehölzen zu erkennen ist.

Im südöstlichen Plangebiet verläuft über die städtischen Flurstücke 1997 und 2026 der Gemarkung Poppenbüttel ein überregionaler öffentlicher Grünzug, der eine zusätzliche fußläufige Querschließung des Bereiches ermöglicht und in östliche Richtung weiter in die Straße Beim Kugelwechsel führt. In südwestliche Richtung reicht der öffentliche Grünzug über das Plangebiet hinaus als durchgehende Wegeverbindung bis zur Grünfläche Sievertsche Tongrube und bindet nach Süden über den Bilsenkrautweg an den überregional bedeutsamen Alstergrünzug an.

Außerhalb, entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebiets verbindet ein Fußweg den öffentlichen Grünzug mit dem Poppenbütteler Weg.

Die durchgehende West-Ost Wegeverbindung wird von einem wertvollen Großbaumbestand eingefasst. Der entlang der östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fußweg wird von einem dichten, knickartigen Gehölzbestand begleitet.

Das Plangebiet liegt im Nordwesten auf ca. 28 bis 27 m über NN und fällt nach Südosten in Richtung Alstertal auf ca. 21 m NN ab. Oberflächlich stehen humose Deckschichten an. Darunter folgen schluffige Sande bzw. sandige Geschiebelehme, die mit zunehmender Tiefe in kompakte bindige Böden übergehen. In die Geschiebeböden sind Beckensedimente als Schluff und Ton eingelagert sowie dünne Sandschichten.

Entlang der Straße Strengesweg befindet sich eine oberirdisch geführte Fernmeldeleitung. Schmutz- und Regenwassersielleitungen liegen in den Straßen Goldröschenweg, Heublink und Strengesweg. Im Windröschenweg ist eine Schmutzwassersielleitung vorhanden.

Im süd-östlichen Teil des Windröschenwegs wurde im Zuge der Neubebauung ein oberirdischer Sammlungsgraben angelegt, der in das Regenwassersiel der Straße Strengesweg mündet.

Angrenzend und in der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich neben der durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägten Nachbarschaft auch Sondernutzungen, wie eine Grundschule mit Hort/Kindertagesstätte sowie ein Seniorenheim.

#### **4 Planinhalt und Abwägung**

Grundlage für den Bebauungsplanentwurf stellt ein Bebauungsvorschlag aus dem Jahr 2012 für die Flächen der Baugenossenschaft dar. Dieser sieht an den Straßen Heublink und Windröschenweg insgesamt vier Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten vor. Ansonsten sollen durchgehend Doppelhäuser sowie drei Einzelhäuser festgesetzt werden. Entlang des Strengesweges sollen auch weiterhin in dem Bereich zwischen der Wegeverbindung und dem Windröschenweg die rückwärtigen Gärten von einer Bebauung freigehalten werden, während nördlich des Windröschenweges und südlich der Wegeverbindung auch Bebauungsmöglichkeiten in zweiter Reihe vorgesehen werden. Insgesamt besteht die Möglichkeit den Wohnungsbestand der Matthias-Strenges-Siedlung von derzeit 67 Wohneinheiten auf 95 Wohneinheiten zu erweitern.

Für bebaute Grundstücke außerhalb der genossenschaftlichen Siedlung, wird der Bebauungsstand weitestgehend planungsrechtlich gesichert. Dabei bleiben für die Eigentümer ausreichend Entwicklungsmöglichkeiten auf ihren Grundstücken bestehen.

## 4.1 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Baugrundstücke im Plangebiet werden zum Erhalt des bestehenden Gebietscharakters als ein reines Wohngebiet (WR) gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) festgesetzt. Ziel ist es, die vorhandene Wohnnutzung zu sichern. Andere Nutzungen sind heute im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die Festsetzung einer höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden soll für große Teile der „Matthias-Strengesiedlung“ die homogene Prägung der Gebietsstruktur durch Zwei- und vereinzelt Einfamilienhäuser in Bezug auf die Wohnform gesichert werden. Der besondere Charakter der Siedlung mit ihrer typischen Bauform des Doppel- bzw. Zweifamilienhauses wird somit aufrechterhalten und gegen Umstrukturierung gesichert. Durch die Festsetzung von nur einer Wohnung je Wohngebäude werden sowohl die Einzelhaus- sowie die Doppelhausbebauung bestehend aus jeweils zwei Wohngebäuden entsprechend planungsrechtlich gesichert.

Für die heterogene Bestandsbebauung am Goldröschenweg wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohnungen festgesetzt, um den Eigentümern zum Beispiel auch die Möglichkeit einer Einliegerwohnung zu ermöglichen. Durch maßvolle Begrenzung der Zahl der Wohnungen wird auch hier einer Umstrukturierung durch Mehrfamilienhäuser entgegengewirkt.

Für die drei gemäß Bebauungsvorschlag vorgesehenen Standorte für Mehrfamilienhäuser beiderseits der Einmündung des Strengesweg in die Straße Heublink sowie am östlichen Ende des Windröschenweges wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen nicht begrenzt, da hier die Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus keine wesentlichen Einflüsse auf die städtebauliche Struktur haben. Ausschlaggebend ist hier das Maß der baulichen Nutzung, das über die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit Baugrenzen und der Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse ausreichend bestimmt wird. Das gleiche gilt für das bestehende, sechs Wohnungen umfassende Mehrfamilienhaus Windröschenweg 14/14a/14b.

## 4.2 Maß der baulichen Nutzung

### 4.2.1 Grundfläche, Grundflächenzahl

Für den Bereich der „Matthias-Strengesiedlung“ wird mit Ausnahme der vier Standorte für Mehrfamilienhäuser sowie der bestehenden Einzelhäuser Windröschenweg 1a, 1b sowie 1c eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 festgesetzt. Dieses entspricht dem bisher geltenden Dichtemaß des Baustufenplans von 2/10. Durch die GRZ von 0,2 wird die Bestandsbebauung aus überwiegend Doppelhäusern mit ausreichend baulichem Entwicklungsspielraum nachvollzogen. Im Zusammenspiel mit den durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen werden nördlich Windröschenwegs 2b-8 und rückwärtig Strengesweg 1-5 sowie Strengesweg 2-6 zusätzlich Bebauungsmöglichkeiten geschaffen.

Für die vier Mehrfamilienhausbauplätze sowie für die drei Einzelhäuser (Windröschenweg Nummer 1a, 1b, 1c) ist die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 erforderlich, um die vorgesehenen bzw. bestehenden Baukörper im Verhältnis zur Größe des jeweiligen Baugrundstückes planungsrechtlich nachzuvollziehen. Diese gegenüber dem Baustufenplan sehr moderate Steigerung des Dichtmaßes beeinflusst die Siedlungsstruktur jedoch nur unwesentlich bzw. entspricht in Teilen bereits der Bestandssituation.

Die im Einzeleigentum befindlichen Grundstücke weisen relativ einheitliche Grundstücksgrößen von etwa 1000 m<sup>2</sup> auf. Diese sind vornehmlich mit Einzelhäusern bebaut die eine absolute Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, was einer GRZ von unter 0,2 ent-

sprache. Da nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Grundstücksstrukturen in der heute bestehenden Einheitlichkeit erhalten bleiben, wird unabhängig von der Grundstücksgröße eine absolute Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen (GR) festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur, die durch eine ein bestimmtes Maß nicht überschreitende Kubatur der Gebäude gekennzeichnet ist, zu sichern. Unabhängig von der Größe eines Baugrundstückes kann so im Zusammenspiel mit einer festgesetzten Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß und einer Höchstzahl von Wohnungen in Wohngebäuden eine weiterhin strukturtypische städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung und Wahrung der vorhandenen Bebauungsstruktur ermöglicht werden. Künftige Neubauten fügen sich somit hinsichtlich Volumen und Maßstab in die bestehende Bebauungsstruktur ein. Die maximal zulässige GR von 200 m<sup>2</sup> ermöglicht für alle Bestandgebäude dabei ausreichend Erweiterungsmöglichkeiten. Somit wird für die Eigentümer auch weiterhin die Möglichkeit eröffnet, die Gebäude heutigen Wohnbedürfnissen durch Anbauten/Erweiterungen anpassen zu können.

#### **4.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der Vollgeschosse wird im Plangebiet entsprechend der bestehenden Bebauung mit einem Vollgeschoss festgesetzt. Für die vier Mehrfamilienhausbauplätze werden als Höchstmaß zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit würde bei einer Neubebauung der Auftakt zur Matthias-Strenges-Siedlung am Eingang des Windröschenweges sowie am südlichen Ende des Strengesweges in das genossenschaftlich bewirtschaftete Quartier akzentuiert. Um die Höhenentwicklung der zweigeschossigen Gebäude zu begrenzen werden weitere Festsetzungen zur Höhe des Drempels und der Dachneigung getroffen (vgl. Ziff. 4.5).

#### **4.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

Für alle reinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise festgesetzt. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise soll in den Wohngebieten die für das Ortsbild typische Bebauungsstruktur aus freistehenden, mit einem Garten umgebene Einzel-, Doppel und kleineren Mehrfamilienhäusern gewahrt bleiben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden dabei überwiegend baukörperbezogen festgesetzt, dies gilt insbesondere für den Bereich der Matthias-Strenges-Siedlung.

*„Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen, Balkone, Loggien und Wintergärten kann bis zu einer Tiefe von 2,5 m ausnahmsweise zugelassen werden.“* (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)

Durch die Festsetzung wird bei den teils relativ engen Baugrenzen die notwendige Flexibilität für die Anordnung der Außenwohnbereiche wie Terrassen und andere untergeordneten Bauteile erreicht.

Zur Sicherung der ortsbildprägenden Siedlungsstruktur der Matthias-Strenges-Siedlung werden unter Berücksichtigung ausreichender baulicher Entwicklungsmöglichkeiten gegenüber den aus den 1930er Jahren stammenden Bestandsbauten für eine Doppelhausbebauung einzelne Baufelder in der Größe von mindestens 14 x 17 m festgesetzt. Die bestehenden Einzelhäuser erhalten Baufelder in der Größe von 10 x 13 m. Die Baufelder für die drei vorgesehenen und das eine bestehende Mehrfamilienhaus werden mit einer Größe von 17 x 24 festgesetzt.

Die Lage des Baufeldes westlich des Strengesweges, nördlich der Straße Heublink berücksichtigt eine auf dem Grundstück bestehende Blutbuche und räumt dieser bei einer entsprechenden Neubebauung in diesem Bereich auch zukünftig ausreichende Wuchs-

bedingungen ein. Dazu wird das Baufeld in einem größeren Abstand zum Strengesweg angeordnet.

Im Bereich der heterogenen Bebauungsstruktur mit teilweise stark verspringender Bauflucht östlich Goldröschenweg wird eine grundstücksübergreifende Baustange mit einer Tiefe von 30 m festgesetzt. Die Lage der vorderen Baugrenze wird in einem Abstand von 10 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Hierdurch wird nahezu der gesamte Bebauungsbestand Goldröschenweg 8 bis 36 erfasst. Den Eigentümern werden damit ausreichend Spielräume eröffnet ihre Wohnhäuser auf den rund 60 m tiefen Grundstücken zu platzieren. Auf dem Flurstück 2005 wird die östliche Baugrenze auf einer Länge von ca. 22 m um ca. 2,5 m erweitert, um über das Bestandsgebäude Heublink 16 hinaus bauliche Entwicklungsmöglichkeiten auch in östliche Richtung zu schaffen.

Für das Flurstück 1967 (Goldröschenweg 36c/Windröschenweg 11) werden zwei Baufelder durch Baugrenzen definiert. Hier beträgt der Abstand der Baufelder sowie auch der Bestandsbebauung zum Goldröschenweg etwa 9 m. Ein geringerer Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie ist hier erforderlich, da das Flurstück im Vergleich zu den übrigen am Goldröschenweg nur maximal 20 m tief ist. Um strukturuntypisch langgestreckte Gebäudekörper längs zum Goldröschenweg zu vermeiden, werden bestandsorientiert zwei kleine Baufelder mit einem Grenzabstand von 2,5 m zum Nachbarflurstück 7439 vorgesehen. Bei einer Grundstücksteilung würde die festgesetzte Grundfläche von 200 m<sup>2</sup> für jedes Grundstück ausnutzbar sein.

Mit diesen Festsetzungen wird einerseits insgesamt eine Einzel- und Doppelhausbebauung mit hoher Wohnqualität ohne nennenswerte Beeinträchtigung der Wohnruhe gesichert, andererseits den Eigentümern ausreichende Spielräume bei der Nutzung ihrer Immobilie geboten. Es wird die vorhandene Siedlungsstruktur mit mittleren bis großen, gärtnerisch angelegten Wohngrundstücken mit offener Bebauung erhalten.

#### 4.3 Verkehrsflächen

Alle Straßen im Plangebiet (Heublink, Goldröschenweg, Strengesweg und Windröschenweg) sind endgültig hergestellt. Sie werden weitgehend bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

*„Zur Erschließung von Grundstücken sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden.“* (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)

Durch die Festsetzung soll die Anzahl der Grundstücksüberfahrten reduziert werden, so dass an den Straßenrändern mehr Raum für den ruhenden Verkehr bleibt. Zudem wird die Straßenansicht nicht durch zwei eng nebeneinander liegende Zufahrten gestört und der Versiegelungsaufwand auf den Grundstücken reduziert.

Der östliche Abschnitt des Windröschenweges, der ab der Einmündung des Strengesweges durch straßenbehördliche Anordnung nur dem Anliegerverkehr zu Verfügung steht, wird als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Straßenverkehrs- und Quartiersfläche“ festgesetzt. Diese wird an ihrem Ende auf der nördlichen Seite um eine Fläche von 1,5 x 15 m erweitert, um hier eine Wendeanlage für Pkw einrichten zu können. Eine Wendemöglichkeit für Lkw erscheint nicht erforderlich, da diese nicht in diesen Straßenabschnitt einfahren müssen.

Die Fläche wurde bisher ein- bis zweimal im Jahr für genossenschaftliche, gemeinschaftliche Veranstaltungen genutzt. Da hier ausschließlich die Genossenschaft anliegender Grundeigentümer ist, dieses Straßenstück eine Sackgasse darstellt und nur von Anliegern befahren werden soll, ist es vertretbar, dass diese Fläche auch weiterhin zeitlich begrenzt als Quartiersfläche genutzt wird.

Im Rahmen der öffentlichen Plandiskussion, wurde die durch die dem Plangebiet benachbarte Gemeinbedarfsnutzung bedingte Verkehrssituation insbesondere im Windröscheweg und nördlichen Abschnitt des Strengeswegs thematisiert. Durch den Bringeverkehr zu der benachbarten Schule Hinsbleek und insbesondere zur dortigen Kindertagesstätte würden Grundstückszufahrten im Goldröscheweg insbesondere in den Morgenstunden durch haltende Autos der Eltern blockiert und der Verkehrsfluss erheblich behindert. Die im Rahmen einer verkehrstechnischen Untersuchung gemachten Beobachtungen bestätigten zwar, dass ein Teil des Bring- und Holverkehrs u.a. die Haltverbote und das Verbot der Einfahrt in die Anliegerstraße missachte, eine Umgestaltung des Straßenraums in diesem Bereich jedoch nicht notwendig ist. Weitere Straßenerweiterungen werden daher nicht vorgesehen.

#### 4.4 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen

*„In Vorgartenflächen sind Nebenanlagen mit Ausnahme von offenen Stellplätzen, Carports, Standplätzen für Abfallbehälter und Zuwegungen unzulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Um das durch die offenen, gärtnerisch angelegten Vorgärten geprägte Siedlungsbild zu erhalten, werden mit dieser Festsetzung insbesondere Garagen und ähnlich massiv wirkenden Bauten ausgeschlossen. Ein Vorgarten ist der Grundstücksteil zwischen der zur Straße gelegenen Grundstücksgrenze und der zur Straße gelegenen Gebäudefassade über die gesamte Grundstücksbreite.

Da die Stichstraße am östlichen Ende des Windröschewegs keine Wendemöglichkeit für die Müllabfuhr bietet, wären Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter an geeigneter Stelle im Einmündungsbereich Strengesweg/Windröscheweg herzustellen. Auf die Festsetzung einer entsprechenden Fläche kann jedoch verzichtet werden, da sich alle anliegenden Wohngrundstücke der Stichstraße im Eigentum der Genossenschaft sind.

#### 4.5 Baugestalterische Festsetzungen

Das ortstypische Erscheinungsbild in der Matthias-Strenges-Siedlung und das heute schon heterogenere Siedlungsbild am Goldröscheweg sollen nicht nur in Bezug auf die Bauungsstruktur, sondern auch im Hinblick auf die vorhandene Baugestalt bewahrt werden. Deshalb werden zusätzlich zu den Festsetzungen etwa zu Art und Maß der Nutzung auch Anforderungen an die Gestaltung der Baukörper festgesetzt. Baugestalterische Festsetzungen lassen sich in bereits besiedelten Gebieten nur bei eindeutigen Vorgaben im Bestand begründen. Nicht eindeutig vorgeprägte Bereiche sind daher von den gestalterischen Festsetzungen ausgenommen.

##### Fassaden- und Dachmaterial, Farbgestaltung der Gebäudeaußenhaut

*„In den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten ist für alle Außenwände rot-braunes Ziegelmauerwerk zu verwenden. Dächer sind mit rötlichen Dachpfannen zu decken. Die Farbe von Türen und Fensterprofilen muss weiß sein.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

In der Matthias-Strenges-Siedlung sollen ausgenommen vom Baugrundstück Windröscheweg 14/14a/14b, dass städtebaulich eher der heterogenen Bestandsbebauung am Goldröscheweg zuzuordnen ist, weiterhin eine Fassadengestaltung festgesetzt werden, die dem hier prägenden traditionellen rot-braunen Backsteinmauerwerk entspricht. Dieses Fassadenmerkmal findet sich nicht nur im Altbestand aus den Jahren 1934 bis 1936, sondern auch bei den Neubauten der Matthias-Strenges-Siedlung.

Die neuen Gebäude in diesem Bereich - vier traufständige Doppelhäuser und drei giebelständige Einfamilienhäuser im Windröscheweg sowie drei traufständige Doppelhäuser im Strengesweg und zwei im Heubink - sind mit roten Dachpfannen gedeckt. Der Altbe-

stand aus den 1930ern weist schwarze Dachpfannen aus. Langfristig soll eine einheitliche Farbgestaltung der Siedlung wiederhergestellt werden, so dass für zukünftige Modernisierungen oder Neubauten rötliche Dachpfannen zu verwenden sind.

Die Lochfassaden der Gebäude beider Entstehungszeiträume sind durch weiße Türen und weiße Fensterprofile geprägt. Der charakteristische Kontrast zwischen den weißen Türen und Fensterprofilen zum rot-braunen Ziegelmauerwerk gibt den Siedlungshäusern sein charakteristisches Aussehen und fördert die Identifizierung der mit der Siedlung.

#### Fenstergliederung

*„In den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten sind die Fenster zu teilen; es sind hochstehende Formate der Fensterflügel zu verwenden.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Bei den schlichten Lochfassaden der bestehenden und zukünftigen Gebäude der Matthias-Streng-Siedlung kommt den Fensteröffnungen große Bedeutung zu. Eine Teilung der Fenster mit stehenden Formaten der Fensterflügel schließt optisch die Fassadenlöcher und lehnt sich an die Fassadengliederung der Altgebäude an. Damit wird der ursprüngliche Siedlungscharakter in moderner Ausführung fortgeschrieben.

#### Dachformen, Dachüberstand

*„In den mit „(B)“ bezeichneten Wohngebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig. Die Dachneigung muss 53 Grad betragen.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Die Dachform des Satteldachs entspricht dem Bebauungsbestand der Matthias-Streng-Siedlung, sowohl dem ursprünglichen Gebäudebestand aus den 1930er Jahren sowie auch Neubaubestand ab etwa 2000. Diese Dachform soll mit einer Neigung von 53° Grad als prägendes Gestaltungselement weiterhin Anwendung finden. Der Neigungsgrad entspricht den Gebäuden aus den 1930er Jahren, so dass die Firsthöhe zukünftiger Neubauten aufgrund ihrer größeren Grundfläche einerseits den heutigen Bestand überragen wird, andererseits jedoch in der Anmutung dem historischen Siedlungsbild näher kommt.

Für die zweigeschossig vorgesehenen Baufelder der Mehrfamilienhäuser sind Satteldächer oder Walmdächer mit einer Dachneigung vom mindestens 10° und höchstens 20° festgesetzt. Das Bestandsgebäude Windröschenweg 14/14a/14b weist bereits ein Walmdach aus. Neben dem die Siedlung prägenden Satteldach, soll auch diese Dachform für die drei weiteren möglichen Mehrfamilienhäuser umsetzbar werden. Dabei soll in jedem Fall eine erkennbare Dachneigung sichergestellt werden, durch die Begrenzung der Dachneigung auf höchstens 20° aber auch eine gegenüber der umliegenden Bebauung zu große Gesamthöhe vermieden werden.

*„In den mit „(B)“ bezeichneten Wohngebieten müssen Hauptgebäude traufseitig 30 cm Dachüberstand und giebelseitig 20 cm Dachüberstand aufweisen.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Der festgesetzte Dachüberstand entspricht den Dächern des Gebäudebestands aus den 1930er Jahren. Diese gemeinhin als traditionell empfundene Dachausprägung soll widersprechend zum Neubaubestand aus dem ersten Jahrzehnt der 2000er Jahre zukünftig wieder aufgenommen werden. Zusammen mit den übrigen Gestaltungsmerkmalen festigt dies ein Image einer bereits lange bestehenden und trotzdem modernen Ansprüchen genügenden einheitlichen Siedlung.

#### Dachgauben

*„In den mit „(B)“ bezeichneten Wohngebieten sind Dächer der Hauptgebäude beiderseits mit einer Flachdachgaube zu versehen. Sie ist bezogen auf das Gebäude mittig anzuordnen und bei Häusern, die aus zwei Gebäuden bestehen, identisch auszuführen. Die Gesamtbreite der Gauben darf 2/3 der Dachbreite nicht überschreiten; die Gesamthöhe wird auf 1,50 m über Dachhaut begrenzt.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

Der ursprüngliche Gebäudebestand der Matthias-Strengesiedlung aus den 1930er Jahren verfügt ebenfalls über Flachdachgauben. Um für zukünftige Gebäude eine ähnliche Gebäudeanmutung zu erreichen, wird ein Dachaufbau für senkrechtstehende Dachfenster in oben beschriebener Ausführung festgesetzt. Dabei ist je Gebäude – in diesem Fall je Doppelhaushälfte identisch zu einander – auf beiden Seiten des Satteldachs eine Flachdachgaube zu errichten.

#### Firstrichtung

Die Bebauung der Matthias-Strengesiedlung ist entlang des Strengesweges sowie des Windröschenwegs mit Ausnahme der Einzelhäuser Strengesweg 5 und 6, Windröschenweg 4 sowie der Neubauten Windröschenweg 1a bis 1c durch eine straßenparallele Firstrichtung geprägt. Um dieses Strukturelement der Siedlung in diesem Bereich auch für den Fall von Neu- und Umbauten zu sichern, wird diese Firstrichtung mit Ausnahme der Neubauten Windröschenweg 1a bis 1c entsprechend festgesetzt. Für die Neubauten Heublink 14/14a und 12/12a wird die Firstrichtung entsprechend des Bebauungsbestandes festgesetzt.

Für die möglichen zweigeschossigen Mehrfamilienhäuser sowie die Baufelder hinter Windröschenweg 2b bis 8 wird ebenfalls eine Firstrichtung festgesetzt, die den First parallel zur Längsseite der Gebäude vorzieht. Dadurch wird ebenfalls die Höhenentwicklung des geneigten Daches im Zusammenspiel mit der Dachneigung begrenzt.

#### Drempelhöhe

*„Die zulässige Höhe der Außenwand oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses (Drempelhöhe) darf beidseitig maximal 1,0 m betragen.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)*

Durch die Festsetzung einer maximalen Drempelhöhe – dem Maß zwischen Oberkante Rohdecke und dem Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion – wird für das gesamte Plangebiet sichergestellt, dass sich oberhalb des letzten zulässigen Vollgeschosses nicht ein weiteres Nicht-Vollgeschoss oder Staffelgeschoss entwickeln kann, sondern kurz über dem letzten Vollgeschoss das Dach beginnt. Hierdurch wird die Gestalt und Maßstäblichkeit der Bebauung gewahrt. Nicht-Vollgeschosse mit entsprechend größeren Drempelmaßen führen zu Gebäuden, die sich im Vergleich zur prägenden Bestands- bzw. Nachbarbebauung höhergeschossig und strukturfremd präsentieren.

#### Sockel

*„In den Wohngebieten wird eine maximale Höhe der Oberkante des Erdgeschossrohfußbodens von 0,5 m festgesetzt (Sockel). Bezugspunkt für die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens ist die Straßenoberkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

Das Kellergeschoss des Gebäudealtbestands aus den 1930er Jahren der Strengesiedlung ragt rund einen Meter über der Geländeoberfläche heraus, wodurch der Zugang zum Erdgeschoss im Hochparterre liegt. Im übrigen Gebäudebestand des Plangebietes sind Sockel über 0,5 m die Ausnahme.

Neben der Geschossigkeit, dem Dach und einem möglichen Drempel wirkt sich auch ein Sockel auf die sich insgesamt ergebende Gebäudehöhe aus. Um eine maßstäbliche Anpassung von Neubaukörpern an die bestehende Bebauung zu erreichen, wird die Höhe eines Sockels auf 0,5 m begrenzt. Da die Altgebäude der Strengesiedlung einen Sockel aufweisen und keinen Drempel, die Neubauten dagegen ohne Sockel jedoch mit einem Drempel gebaut wurden, wird mit den obigen Festsetzungen zu Sockel- und Drempelhöhe – sowie in Folgendem zur Dachform und -neigung – insgesamt eine ähnliche Gebäudehöhe bei allen Gebäuden des Bebauungsplangebietes erreicht. Dadurch wird das orts-

typische Erscheinungsbild gewahrt und die vorhandene Bebauung weiterhin städtebaulich verträglich ergänzt.

### Einfriedungen

*„An Straßenverkehrsflächen gelegene Einfriedigungen sind nur in Form von Laubhecken oder Drahtzäunen in Verbindung mit Laubhecken zulässig.“* (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)

Laubhecken stellen ein typisches Grünelement zur Einfriedung im gesamten Plangebiet dar und werden daher als prägendes Strukturmerkmal zur Einfriedung alleine oder in Kombination mit Drahtzäunen der an den öffentlichen Straßenraum grenzenden Grundstückseiten festgesetzt. Hecken sind besonders geeignet, das Ziel eines durchgrünten Quartiers zu befördern. Dagegen würden Mauern, geschlossene Zäune oder andere „harte“ Einfriedungen diesem Ziel entgegenstehen; ihre Zulässigkeit würde außerdem zu einer Vielzahl unterschiedlicher Einfriedungen führen und auf diese Weise dem Ziel gestalterischer Mindeststandards entgegen laufen. Darüber hinaus lässt sich an dem Laub der Hecken der Verlauf der Jahreszeiten ablesen.

## **4.6 Oberflächenentwässerung**

*„Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nachweislich unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht zurückhaltbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siegel zugelassen werden.“* (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)

Die dezentrale Versickerung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ist ökologisch und wasserwirtschaftlich sinnvoll und wird daher für alle Baugrundstücke entsprechend festgesetzt. Das Wasser wird so der Grundwasserneubildung zugeführt und die Siele sowie Oberflächengewässer werden nicht weiter belastet.

Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit wird im Rahmen jedes einzelnen Bauvorhabens gefordert, da die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nicht optimal ist. Im südöstlichen Teil des Plangebietes stehen gut durchlässige Fein- und Mittelsande an, während nach Nordwesten der Einfluss von Grundmoränenmaterial mit Geschiebelehm und Geschiebemergel zunimmt. Sandlinsen oder auch flächenhaft verbreitete Sandlagen können in die schwer durchlässigen Böden eingeschlossen sein, so dass hier nur bereichsweise eine Versickerungsfähigkeit gegeben ist.

Art und Maß der Entwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der konkreten Merkmale des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Neubebauung zu bestimmen. Geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Nutzung sind beispielsweise die Herstellung von Mulden-Rigolen Versickerungsanlagen oder die Nutzung von Regenwasser als privates Brauchwasser.

Bestehende andere Entwässerungsregelungen gelten weiter.

## **4.7 Grünflächen**

### **4.7.1 Öffentliche Parkanlage**

Die öffentliche Wegeverbindung durch das Plangebiet zwischen Goldröschenweg – den Strengesweg querend – bis zur östlichen Plangrenze wird bestandsgemäß als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. Es handelt sich um die städtischen Flurstücke 1997 und 2026.

Die Grünfläche weist eine übergeordnete Bedeutung für den Fußgänger- und Radverkehr und eine lokale für die wohnungsnahe Erholungsnutzung auf. Der Baumbestand bleibt erhalten. Die Grünverbindung wird in ihrer parkartigen Qualität gesichert.

#### 4.7.2 Private Grünfläche

Nördlich der Parkanlage, beidseitig entlang des Strengeswegs werden die rückwärtigen Teile der Nutzungspartellen in einer durchgehenden Tiefe von etwa 18 m bestandsgemäß zwei lineare Elemente als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gärten“ festgesetzt. Die private Grünfläche westlich des Strengesweges setzt sich an ihrem Nordende weiter in westliche Richtung fort. Damit werden für diesen Bereiche die Gärten aus der Entstehungszeit der Siedlung bewahrt.

*„Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), unzulässig. Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung und -versickerung und Spielgeräte bleiben hiervon unberührt.“* (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)

Der Ausschluss von Nebenanlagen auf den privaten Grünflächen sichert den bestehenden offenen Charakter der hinteren, für eine Bebauung mit Hauptgebäude nicht vorgesehenen Flächen. Anlagen zur offenen Oberflächenentwässerung und -versickerung sowie Spielgeräte stehen diesem Ziel nicht entgegen und sind daher von dem Ausschluss ausgenommen.

### 4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

#### 4.8.1 Begrünungs- und sonstige Schutzmaßnahmen

##### Baumschutz

Der Bebauungsplan berücksichtigt in der Positionierung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich Heublink 8 die das Stadt- und Landschaftsbild besonders positiv prägende Blutbuche, für die zusätzlich Erhaltungsgebot festgesetzt wird. Zur Ausgestaltung dieses Erhaltungsgebots gelten die folgenden Festsetzungen:

*„Für festgesetzte Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzanpflanzungen mit großkronigen, einheimischen Laubbäumen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe gemessen vorzunehmen.“* (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)

Mit der Ersatzpflanzverpflichtung und der Mindestpflanzgröße wird sichergestellt, dass die Ersatzpflanzung die gestalterischen und bioklimatischen Funktionen an etwa der gleichen Stelle übernimmt.

*„Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen nicht zulässig.“* (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)

Die Festsetzung dient der Sicherung von Wurzelräumen aller Bäume und Gehölzgruppen vor Verletzungen oder Verlust der Wurzeln durch Geländeaufhöhung (Bodenverdichtung) oder Abgrabungen. Dadurch wird der dauerhafte Erhalt von Bäumen oder Gehölzgruppen im Baugebiet gesichert.

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sowie für die gestalterische Einbindung und Durchgrünung der Bauflächen bzw. des Plangebiets werden die nachfolgenden Festsetzungen zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie zu Dachflächen von Garagen und Carports getroffen. Die Festsetzungen wirken sich auch positiv auf das lokale Klima aus und bieten Insekten und Vögeln Lebens-, Nahrungs-

und Rückzugsräume. Damit werden auch die Ziele des Landschaftsprogrammes für ein gartenbezogenes Wohnen mit einer parkartigen Grünqualität unterstützt.

*„Für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Mindestumfang von 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Vorhandene Bäume in entsprechender Qualität werden angerechnet.“* (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)

Die vorgegebene Mindest-Pflanzgröße stellt sicher, dass visuell und klimatisch wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Verpflichtung zur Ersatzpflanzung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum die Funktionen langfristig übernimmt. Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume zu verwenden, um für die an die heimische Vegetation angepasste Kleintierwelt Lebensraum und Nahrungsangebot zu schaffen.

*„Dachflächen von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 5 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.“* (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)

Mit Hilfe dieser Festsetzung werden nicht nur ökologisch wirksame Lebensräume insbesondere für Insekten und Nahrungsraum für Vögel geschaffen. Dachbegrünungen verzögern den Abfluss anfallender Niederschläge und wirken positiv auf das Klima des näheren Umfeldes u.a. durch Mindern des Aufheizeffektes von Dachflächen und Binden von Stäuben. So werden negative Auswirkungen der Bebauung im Plangebiet gemindert.

*„Mindestens 30 vom Hundert der Vorgartenfläche sind gärtnerisch anzulegen.“* (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)

Diese Festsetzung dient einerseits der Sicherung des Gebietscharakters, andererseits trägt sie durch Erhalt einer Mindestfläche, die gärtnerisch anzulegen ist, zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes durch Versickerung bei, sichert Lebensraum für Insekten und Vögeln und wirkt positiv auf das lokale Klima durch Verdunstung.

#### Bodenschutz

*„Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“* (§ 2 Nummer 19 der Verordnung)

Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sollen mit dieser Festsetzung ausgeschlossen werden, um zumindest eine geringfügige Versickerungsmöglichkeit für das Oberflächenwasser auf den befestigten Flächen zu erhalten und die Versiegelung des Bodens auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Dies trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung.

#### **4.8.2 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen. Unabhängig davon sind Auswirkungen auf Natur und Landschaft in die Abwägung einzustellen.

Das Plangebiet ist bereits im Bestand teilweise versiegelt. Gewisse Beeinträchtigungen der Schutzgüter ergeben sich durch die zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere auf den hinteren bisher unbebauten Grundstücksteilen. Der Versiegelungsgrad wird leicht erhöht, die natürlichen Bodenfunktionen werden reduziert und die gärtnerisch angelegten Flächen werden verkleinert. Ein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich gegenüber der bestehenden Situation allerdings nicht, da die Nachverdichtungsmöglichkeiten nur moderat sind. Vielmehr werden rückwärtige Gärten als private Grünflächen gesichert. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen dienen der Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, verbessern den Wasserhaushalt und reduzieren somit die Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren. Unüberwindbare Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

#### Bodenfunktion

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird gegenüber der Bestandssituation keine zusätzliche Neuversiegelung in erheblichem Umfang planerisch vorbereitet. Die bestandsorientierte Ausweisung der Baugrenzen und die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen gewährleisten den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen innerhalb des Plangebietes.

#### Wasser-/ Grundwasserhaushalt

Für den Wasser- und Grundwasserhaushalt sind keine starken Neubelastungen und Einschränkungen durch Bodenversiegelungen zu erwarten. Mit der Begrenzung der überbaubaren Fläche werden nicht überbaubare Bodenflächen und Versickerungsmöglichkeiten erhalten.

#### Klima / Lufthygiene

Die Festsetzung öffentlicher und privater Grünflächen sowie Begrünungsmaßnahmen fördern den Erhalt der klimatischen Ausgleichsfunktionen im Gebiet. Das Kleinklima wird durch die mögliche Neubebauung gegenüber dem Bestand nur unwesentlich beeinflusst.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Der wertvolle Baumbestand in der Parkanlage sowie private Grünflächen mit Baum- und Gehölzstrukturen als Lebensraum für Tiere und Pflanzen werden durch die Planung gesichert. Durch die Neuplanung bedingte Verluste von Lebensräumen für die heimische Pflanzen- und Tierwelt werden durch Neupflanzungen und die Sicherung von Grünflächen kompensiert.

#### Artenschutz

Zur Beurteilung der Artenschutzbelange wurde eine Potenzialabschätzung durchgeführt. Planungsrelevante Artengruppen sind demnach Vögel und Fledermäuse. Die Wohnungsbaugenossenschaft beabsichtigt die Planung über einen sehr langfristigen Zeitraum sukzessive umzusetzen. Der erforderliche Abbruch von Gebäuden und das Fällen von Bäumen/Gehölzen können Konflikte mit den sogenannten Zugriffsverboten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Schädigungsverbot) des § 44 Absatz 1 des BNatSchG hervorrufen.

Durch eine biologische Begleitung von Gebäudeabbruch- und Sanierungsarbeiten und bei Fällung von Bäumen mit Quartierspotential (Stammdurchmesser > 50cm) bzw. Baumfällungen und Gehölzrodungen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03. bis 30.09. (entsprechend § 39 Absatz 5 BNatSchG) werden Zugriffsverbote vermindert und vermieden, so dass der Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes seitens des Artenschutzes keine unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernisse gemäß § 44 BNatSchG entgegen stehen. Eine Ausnahme nach § 45 BNatSchG bzw. eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG ist entbehrlich.

#### **4.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet, da das Gebiet bzw. das unmittelbar angrenzende Umfeld gekennzeichnet ist durch archäologische Fundstreuungen bzw. durch das Vorhandensein von Bodendenkmälern. Davon ausgehend ist zu erwarten, dass im Zuge einer Neubebauung archäologische Befunde und Funde entdeckt werden.

Die Kennzeichnung als Archäologische Vorbehaltsfläche steht dem Ziel der Planung, hier die Schaffung einer zusätzlichen Wohnbebauung bzw. ersetzen bestehender Wohnbebauung in unmittelbarer Nähe der bisherigen Gebäude, nicht entgegen. Sie soll sicherstellen, dass die Bodendenkmalpflege an zukünftigen Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit erhält, die Baustellen im Zuge der Erdarbeiten auf archäologische Befunde und Funde zu kontrollieren, auftretende Befunde zu dokumentieren und Funde zu bergen.

#### **5 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

#### **6 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der übergeleitete Baustufenplan Poppenbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

#### **7 Flächen- und Kostenangaben**

##### **7.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 87.000 m<sup>2</sup>. Hiervon werden für Straßen etwa 8.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 22 m<sup>2</sup>) und etwa 3.400 m<sup>2</sup> für Parkanlagen benötigt.

##### **7.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung der Planung muss die neu für öffentliche Zwecke benötigte Fläche durch die Freie und Hansestadt erworben werden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau auf dieser Fläche entstehen.