

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung.....	4
2	Grundlage und Verfahrensablauf.....	5
3	Planerische Rahmenbedingungen.....	5
3.1	Raumordnung und Landesplanung	5
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz	5
3.2	Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	6
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	6
3.2.2	Wohnungspolitische Verordnungen	6
3.2.3	Denkmalschutz	7
3.2.4	Altlastenverdächtige Flächen.....	7
3.2.5	Kampfmittelverdacht.....	7
3.2.6	Schutzgebiete.....	7
3.2.7	Baumschutz.....	8
3.2.8	Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan.....	8
3.3	Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.3.1	Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	8
3.3.2	Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten	9
3.4	Angaben zum Bestand	10
4	Umweltbericht.....	11
4.1	Einleitung	11
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	11
4.1.2	Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang	12
4.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	12
4.1.4	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes.....	13
4.1.5	Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	15
4.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	17
4.2.1	Schutzgut Landschaft und Stadtbild.....	17
4.2.2	Schutzgut Mensch	18
4.2.3	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz	19
4.2.4	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	21

4.2.5	Schutzgut Fläche.....	21
4.2.6	Schutzgut Boden	22
4.2.7	Schutzgut Wasser	23
4.2.8	Schutzgut Klima	24
4.2.9	Schutzgut Luft	25
4.3	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	25
4.3.1	Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten	25
4.3.2	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	25
4.3.3	Eingesetzte Techniken und Stoffe	25
4.3.4	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen	25
4.4	Planungsalternativen und Nullvariante	25
4.4.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	25
4.4.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung.....	26
4.5	Zusätzliche Angaben.....	26
4.5.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	26
4.5.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	26
4.5.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	27
5	Planinhalt und Abwägung	28
5.1	Vorhabenplanung.....	29
5.2	Allgemeines Wohngebiet.....	30
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	30
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung.....	31
5.2.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	31
5.2.4	Baugestalterische Festsetzungen.....	32
5.3	Mischgebiet.....	32
5.3.1	Art der baulichen Nutzung	32
5.3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	33
5.3.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	34
5.4	Verkehrsflächen	34
5.4.1	Verkehrliche Auswirkungen	35
5.4.2	Öffentliche Verkehrsflächen.....	36
5.4.3	Private Stellplätze und Tiefgaragen	37
5.4.4	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	38
5.5	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen	38

5.6	Denkmalschutz.....	39
5.7	Technischer Umweltschutz und Klimaschutz.....	40
5.7.1	Lärmschutz.....	40
5.7.2	Klimaschutz	42
5.8	Wasser.....	42
5.8.1	Oberflächenentwässerung	42
5.8.2	Schmutzwasser	43
5.9	Grünflächen.....	43
5.10	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	44
5.10.1	Landschaftsschutzgebiet	44
5.10.2	Baumschutz.....	44
5.10.3	Grundwasserschutz	45
5.10.4	Artenschutz.....	45
5.10.5	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	46
5.11	Abwägungsergebnis.....	47
5.12	Nachrichtliche Übernahmen	49
5.12.1	Denkmalschutz	49
5.12.2	Landschaftsschutzgebiet	49
5.13	Kennzeichnungen.....	49
5.13.1	Archäologische Vorbehaltsfläche.....	49
5.13.2	Vorhandene Gebäude	49
5.13.3	Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabengebiet)	49
6	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	49
7	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	49
8	Flächen- und Kostenangaben	50
8.1	Flächenangaben	50
8.2	Kostenangaben	50
9	Anhang	50

1 Anlass der Planung

Im Hamburger Stadtteil Poppenbüttel im Bereich nördlich der Poppenbüttler Landstraße östlich Friedrich-Kirsten-Straße besteht seit etwa 80 Jahren eine Tennisanlage der Tennisgesellschaft Alstertal (TEGA) e.V., die sich in einem altersbedingten Zustand befindet. Mit dem Ziel hier dringend benötigten Wohnungsneubau zu errichten, wurde die bisherige Nutzung dieser Fläche aufgegeben. In vier drei- bis viergeschossigen Wohnungsbauten sollen auf diesem Baufeld B insgesamt etwa 47 Wohneinheiten entstehen.

Nördlich und östlich angrenzend an die Tennissportanlage befindet sich eine private Parkanlage, der sog. „Randelpark“. Hieran anschließend – nördlich und westlich angrenzend an die Poppenbüttler Landstraße – befindet sich ein historisches Restaurantgebäude, das seit einigen Jahren geschlossene Restaurant „Randel“, sowie zwei ehemalige Stallgebäude, in dem ein zweites Restaurant und Einzelhandel betrieben wird. Diese drei historischen Gebäude bilden einen Hof und zusammen mit dem „Randelpark“ ein Denkmalensemble, das ein herausragendes Dokument der Zweckbauten und Gartenkunst um 19. Jahrhundert darstellt.

Das 1901 als Ausflugsrestaurant errichtete Hauptgebäude „Randel“, das als Familienbetrieb seit vielen Generationen geführt wird, sowie nachträgliche bauliche Erweiterungen, darunter ein Festsaal aus den 1960er Jahren, entsprechen in ihrem baulichen Zustand nicht mehr den heutigen Standards, um weiterhin als Restaurant betrieben zu werden. Das Hauptgebäude soll nach denkmalconformer Sanierung als Restaurant wiedereröffnet und die Anbauten entfernt werden, um an ihrer Stelle einen denkmalconformen Anbau mit neun Wohneinheiten zu errichten (Baufeld A aus dem VEP).

Von den insgesamt 56 Wohneinheiten sollen mindestens 30% öffentlich gefördert realisiert werden. Das planerische Konzept für die Neubauten, den neu errichteten Anbau innerhalb des Denkmalensembles und die Gestaltung der Freianlagen wurde 2017 in einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren ermittelt.

Der Standort ist aufgrund seines durch Wohnungsbau geprägten Umfelds, der guten verkehrlichen Anbindung durch die benachbarten Schnellbahnhaltstellen „Poppenbüttel“ und „Wellingsbüttel“ sowie die in der Umgebung vorhandene soziale Infrastruktur und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten als Wohnstandort gut geeignet. Mit dem Vorhaben wird ein Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Bezirk Wandsbek geleistet. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens.

Darüber hinaus stärkt der Wohnungsneubau die wirtschaftliche Grundlage der Vorhabenträgerin für die denkmalgerechte Wiederherstellung des Restaurants „Randel“, die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der historischen Parkanlage und die Sicherung einer Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit. Restaurant „Randel“ und Parkanlage „Randelpark“ bilden gemeinsam das Flurstück 7573 der Gemarkung Poppenbüttel.

Um die Ensemblewirkung des Denkmalensembles zu sichern, wurden die Flurstücke 7572 und 7573 (östlich und nordöstlich des Restaurants „Randel“) in das Plangebiet einbezogen, sie sind aber nicht Teil des Vorhabengebiets und unterliegen somit nicht dem Durchführungsvertrag.

Somit wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

Nordwestgrenze des Flurstücks 5650 – Westgrenze des Flurstücks 3266 – Westgrenze des Flurstücks 7923 – Südwest- und Nord- sowie Ostgrenze des Flurstücks 7922 – Nordgrenze des Flurstücks 7573 – Poppenbüttler Landstraße der Gemarkung Poppenbüttel – Wellingsbüttler Weg und Friedrich-Kirsten-Straße der Gemarkung Wellingsbüttel.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Regelungen.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren mit Umweltbericht als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Vorhabengebiet umfasst die Flurstücke 7922, 7923 (teilweise), 3266 (teilweise) und 5650 der Gemarkung Poppenbüttel.

Das Grundstück mit einem Restaurant in einem historischen ehemaligen Stallgebäude im Norden an der Plangebietsgrenze (Flurstück 7573) und das Grundstück im Kurvenbereich der Poppenbüttler Landstraße ebenfalls mit einem historischem Gebäude (Flurstück 7572) sowie die angrenzende Straßenverkehrsfläche Poppenbüttler Landstraße der Gemarkung Poppenbüttel, ein an der Poppenbüttler Landstraße angrenzender Streifen der Flurstücke 7923 und 3266 der Gemarkung Poppenbüttel sowie die angrenzenden Straßenverkehrsflächen Wellingsbüttler Weg und Friedrich-Kirsten-Straße der Gemarkung Wellingsbüttel liegen außerhalb des Vorhabengebiets; sie werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB als sogenannte „Arrondierungsflächen“ in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

Neben der Verordnung und der Planzeichnung ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Für das Vorhaben wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem u. a. Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss (W 4/22) vom 08. Juni 2022 (Amtl. Anz. S. 855) eingeleitet. Die Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 30. Juni 2017 (Amtl. Anz. S. 1052) am 10. Juli 2017 stattgefunden. Die Veröffentlichung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 29. August 2023 (Amtl. Anz. Nr. 68 S. 1317) stattgefunden.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 den nordöstlichen Bereich des Plangebiets als Wohnbaufläche und den südlichen Teil des Plangebiets als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Daher muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Künftig wird die im Flächennutzungsplan dargestellte „Grünfläche“ im Bereich der ehemaligen Tennisanlage als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Für diesen Bereich wurde auch der bestehende Landschaftsschutz aufgehoben. Die Parkanlage sowie die übrige Bebauung verbleiben weiterhin im Landschaftsschutzgebiet.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt den nordöstlichen Teil des Plangebiets als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ und den südlichen Teil als Milieu „Wald“ dar. Die Darstellungen des Landschaftsprogramms sind entsprechend zu ändern. Das geänderte Landschaftsprogramm stellt für den südlichen Teil das Milieu

„Gartenbezogenes Wohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Grünqualität sichern, parkartig“ dar. Die Milieuübergreifende Funktion „Landschaftsachse“ wird entsprechend des Vorhabens in ihrem Verlauf angepasst. Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt den nordöstlichen Teil des Plangebiets als offene Wohnbebauung mit parkähnlichen Strukturen und den südlichen Teil als Biotopentwicklungsraum 08 „Wald“ mit der Untergruppe 8a „Naturnahe Laubwälder“ dar. Nach Änderung stellt die Fachkarte Arten- und Biotopschutz den südlichen Teil als Biotopentwicklungsraum 11 „Offene Wohnbebauung und dörfliche Lebensräume“ mit der Untergruppe 11a „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen bei hohem Anteil an Grünflächen“ dar. Der Biotopentwicklungsraum 8a „Naturnahe Laubwälder“ wird geringfügig verkleinert. Im Landschaftsprogramm ist zudem die Darstellung des Landschaftsschutzgebiets anzupassen, da die für den Wohnungsbau überplanten Flächen der Tennisanlage aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen wurden.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der Baustufenplan Poppenbüttel vom 14. Januar 1955, der das Plangebiet als ‚Außengebiet‘ festsetzt. Da diese Festsetzung nicht in neues Planrecht übergeleitet wurde, ist das Plangebiet nach den örtlichen Verhältnissen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Für die Schaffung von Wohnungsbau ist die Schaffung neuen Planrechts erforderlich.

3.2.2 Wohnungspolitische Verordnungen

Für die Freie und Hansestadt Hamburg wird in den nächsten Jahren mit einem andauernden Anstieg der absoluten Bevölkerungszahl bei gleichzeitig steigender Wohnflächen pro Kopf gerechnet. Vor diesem Hintergrund spielt die Bereitstellung von zusätzlichen Wohneinheiten eine wichtige Rolle für eine vorausschauende und nachhaltige Stadtentwicklung in der Hansestadt. Mit dem Vertrag für Hamburg hat der Senat das politische Ziel vorgegeben, jährlich mindestens 10.000 Wohneinheiten zu realisieren. Aufgrund der großen Wohnungsnachfrage in Hamburg und der begrenzten Flächenverfügbarkeit stellt die Innenentwicklung ein wichtiges Instrument zur Bereitstellung von Neubauflächen dar. Es ist das erklärte städtebauliche Ziel der FHH, an verkehrsgünstig gelegenen Standorten Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung zu fördern, d. h. bislang gering ausgenutzte Liegenschaften einer verdichteten Bebauung zuzuführen. Angesichts der weiterhin dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau stehen unter dem Gesichtspunkt einer Schonung der Freiräume im unbebauten Außenbereich bereits erschlossene Flächen im baulichen Zusammenhang weiterhin im Fokus. Der Bundesgesetzgeber hat dazu 2013 das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts erlassen, das im Baugesetzbuch (BauGB) umgesetzt wurde. Weil die Freie und Hansestadt Hamburg eine Gemeinde ist, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (vgl. Kappungsgrenzenverordnung, HmbGVBl. 2023, S. 267 und in diesem Zusammenhang auch Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs vom 13. Juli 2021 (HmbGVBl. 2021, 530)); ist eine Änderung dieser Situation zumindest kurz- bis mittelfristig nicht absehbar. Die Mietpreisbegrenzungsverordnung vom 23.06.2020 (HmbGVBl. S. 341) stellt zudem befristet bis 2025 fest, dass die Freie und Hansestadt Hamburg als ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im Sinne des § 556d Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) zu definieren ist. Zusätzlich sieht das „Bündnis für das Wohnen“ zwischen der FHH und den wohnungswirtschaftlichen Verbänden Hamburgs vor, 35 % dieser neuen Wohnungen als geförderte Wohnungen zu errichten. Der Einleitungsbeschluss zu dem vorliegenden Bebauungsplan wurde auf Basis der vorherigen Bündnisvereinbarung gefasst. Der darin enthaltene Anteil von 30% für geförderte Wohnungen gilt

daher als Maßgabe für das Projekt. Damit kann die Bebauung der heute bereits versiegelten Flächen als Teil des bezirklichen Wohnungsbauprogramms einen Beitrag zur Bereitstellung von Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen im Stadtteil Poppenbüttel und Wellingsbüttel und damit im Bezirk Wandsbek geleistet werden.

3.2.3 Denkmalschutz

Der überwiegende Teil des Plangebiets unterliegt dem Denkmalschutz in Form von Einzelgebäuden, einem Denkmalensemble (Denkmalliste Nr. 1663) und einem Gartendenkmal. Das Haupthaus wurde um 1900 als „Waldhof“ wieder errichtet und seit der Nachkriegszeit sukzessiv um Anbauten an der Ostseite und im rückwärtigen, nördlichen Bereich erweitert. Das Haupthaus ist mit seinem ältesten Teil aus dem Jahr 1901 ein zweigeschossiger Flügel mit Drempel und dreigeschossigem Eckturm, parallel zur Poppenbüttler Landstraße angeordnet. Es handelt sich um einen hell verputzten Bau mit Ziegelziersetzungen und Zierfachwerk im Drempel und im Giebel des Eingangsrisalits. An den Kernbau schließt nordwestlich ein großer Saalanbau neueren Baualters an, welcher vollständig entfernt und durch einen Neubau für Wohnungsbau ersetzt werden soll.

Nordöstlich des Haupthauses liegen zwei rechtwinklig zueinander angeordnete, historische Ziegelbauten mit Satteldach, die ehemaligen Ställe des ausgehenden 19. Jahrhunderts und der hier verteten Kutschenstation. Die vermutlich Ende des 19. Jahrhunderts entstandenen landwirtschaftlichen Nutzbauten wurden offenbar zeitgleich in sehr ähnlichen, gestalterisch durchaus anspruchsvollen Formen errichtet. Sie sind gut erhalten und vermitteln auch nach nutzungsbedingten Veränderungen und partiellen Umbauten ein anschauliches Bild der ehemaligen Gebäude und ihrer Bestimmung. Es handelt sich um quer erschlossene Durchfahrtsscheunen mit Stallungen. Sie bilden gemeinsam mit dem Haupthaus einen zur Straße hin geöffneten, hofartigen Platz, wobei die Hoffläche Teil des Denkmalensembles ist.

Das Haupthaus und die Nebengebäude liegen im nordöstlichen Bereich eines ca. 30.000 m² großen Parkgrundstücks. Der Park wurde vermutlich zeitgleich mit dem Neubau des Haupthauses um die Jahrhundertwende Anfang des 20. Jahrhunderts angelegt. Er ist ein eingetragenes Gartendenkmal und liegt im Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal vom 08. März 2005 (HmbGVBl. S. 60), zuletzt geändert am 19. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 436, 437).

Im südlich Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Poppenbüttel 17 (Denkmal-ID 2194). Es handelt sich dabei um eine Siedlung der Eisenzeit.

3.2.4 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Altlasten (Altlasthinweiskataster) sind für das Plangebiet keine altlastverdächtigen Flächen, Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen verzeichnet.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden keine entsprechenden Hinweise vorgebracht.

3.2.5 Kampfmittelverdacht

Derzeit liegen keine Informationen bezüglich erfolgter Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung für den Bereich des Vorhabengebiets vor. Eine Erkundung auf Kampfmittel oder nicht beseitigte Bombenblindgänger ist im Zuge der Realisierung durchzuführen.

3.2.6 Schutzgebiete

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der ehemaligen Tennisanlage und eines Großteils der Straßenverkehrsflächen liegt im Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal. Die für den Wohnungsbau überplanten Flächen der Tennisanlage wurden aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen.

3.2.7 Baumschutz

Für die im Plangebiet außerhalb des Landschaftsschutzgebietes – in dem die Baumschutzverordnung keine Anwendung findet - vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung (BaumschutzVO) vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81, 126).

3.2.8 Durchführungsvertrag, Vorhaben- und Erschließungsplan

Zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19 wurde am 28.09.2023 ein Durchführungsvertrag geschlossen. Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags sind die städtebaulichen Ziele und die Fristen zur Umsetzung der konkret geplanten Bauvorhaben, Regelungen zum öffentlich geförderten Mietwohnungsbau, zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens und zur Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin.

Für das Vorhabengebiet existiert ein Vorhaben- und Erschließungsplan der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19 ist.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren

Für das Plangebiet wurde im Juni 2017 ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gutachterverfahren mit fünf Teams aus Architekten mit Landschaftsarchitekten durchgeführt. Die jeweils mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwürfe für das Baufeld im Bereich des Restaurants Randel und das Baufeld im Bereich der derzeitigen Tennisanlage bilden die planerische Grundlage für diesen Bebauungsplan. Die weitere Bearbeitung der Freianlagengestaltung wurde von dem siegreichen Verfasser aus Kapazitätsgründen an ein erfahrenes lokales Büro weitergegeben.

3.3.1.2 Bezirkliches Wohnungsbauprogramm und Leitlinien zu lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß

Im „Vertrag für Hamburg – Wohnungsneubau“ vom 4. Juli 2011 und der Fortschreibung vom 16. November 2021 wurde zwischen den Bezirken und dem Senat neben der Festlegung von Zielzahlen für die durchschnittlichen jährlichen Wohnungsbaugenehmigungen gleichzeitig vereinbart, dass die Bezirke eigene Wohnungsbauprogramme erarbeiten und diese jährlich aktualisieren.

Das Wohnungsbauprogramm 2024 für den Bezirk Wandsbek stellt das Plangebiet unter dem Titel „Poppenbüttler Landstraße 1“ als Potenzialfläche für Wohnungsbau mit etwa 58 Wohneinheiten dar.

Die Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß - formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

3.3.1.3 Vertrag für Hamburgs Stadtgrün und Dachbegrünungsstrategie

Der Senat hat am 22. Juni 2021 den „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ beschlossen. In diesem verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirke und die öffentlichen Unternehmen die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln.

Durch die Dachbegrünungen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume insbesondere für Kleintiere wie Insekten und Vögel geschaffen, die geeignet sind, den Eingriff auf bisher unversiegelten Flächen zu mindern. Dachbegrünungen reduzieren die Aufheizeffekte von Dachflächen und wirken sich sowohl positiv auf das Gebäudeklima als auch stabilisierend auf die lokalklimatische Situation aus. Die Maßnahme entspricht auch der Hamburger Gründachstrategie (Senatsdrucksache 20/11432). Zusätzlich verzögern Dachbegrünungen den Abfluss anfallenden Niederschlagswassers und wirken sich somit positiv auf den Grundwasserschutz sowie die Auslastung der technischen Infrastruktur aus.

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Artenschutz

Für das Plangebiet liegen eine faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung mit Stand Januar 2017 und eine Aktualisierung der Abbildungen im März 2021 vor, die in die Umweltprüfung integriert wurden. Im Oktober 2022 erfolgte eine erneute Begehung und Aktualisierung des Fachgutachtens auf einen Stand November 2022.

3.3.2.2 Baumbestand

Im Februar bis April 2017 und April 2018 wurde der im Plangebiet vorhandene Baumbestand erfasst und bewertet.

3.3.2.3 Entwässerungskonzept

Für das Plangebiet wurde im März 2019 ein Entwässerungskonzept erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.8.1 zusammengefasst.

3.3.2.4 Denkmalensemble

Am 05.09.2016 wurde das Gutachten zum Denkmalwert vom Ensemble Poppenbüttler Landstraße 1, 1c (Gasthof Randel) / Kulturdenkmal Poppenbüttler Landstraße 1 (Haupthaus) in Hamburg-Wandsbek, Ortsteil Wellingsbüttel (519) erneut erstellt.

Dieses wurden insbesondere hinsichtlich der Festsetzung der Baugrenzen und der Fläche für eine Tiefgarage im Mischgebiet, des Gehrechts und der zu erhaltenden Lindenreihen – beides an der Poppenbüttler Landstraße - berücksichtigt.

3.3.2.5 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Frühjahr 2021 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag erstellt, der in die Umweltprüfung integriert wurde.

3.3.2.6 Schalltechnische Untersuchung

Im September 2019 wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Gegenstand der Untersuchung waren die durch den Straßenverkehr der umgebenden Straßen, den Betrieb des Restaurants, des Parkplatzes sowie durch die Anlieferung der Einzelhandelsflächen verursachten möglichen Geräuschauswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung. Diese Untersuchung wurde im November 2022 überarbeitet und dabei die neu eingeführten Berechnungsvorgaben der RLS-19 angewendet. Die Ergebnisse sind detailliert in Kapitel 5.7.1 dargestellt und werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan umgesetzt.

3.3.2.7 Verkehrstechnische Stellungnahme

Im November 2016 wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme zur Bewertung der Abwickelbarkeit der durch das Vorhaben erzeugten Mehrverkehre erstellt. Ein Konzept für eine Neugestaltung der Straßennebenflächen an der Poppenbüttler Landstraße wurde 2020 erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.4 zusammengefasst.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt zum Großteil im Stadtteil Poppenbüttel am Rande des Stadtteils Wellingsbüttel im Bezirk Wandsbek, nordwestlich der Poppenbüttler Landstraße. Es umfasst die Gebäude des Denkmalensembles Gasthof Randel mit dem Randelpark sowie die ehemalige Tennisanlage der Tennisgesellschaft Alstertal (TEGA) e.V. im Kreuzungsbereich der Poppenbüttler Landstraße und der Friedrich-Kirsten-Straße.

Das bauliche Denkmalensemble umfasst das Restaurant „Randel“, das Restaurant „del“ sowie ein ehemaliges Stallgebäude mit Einzelhandelsnutzungen. Das 1901 errichtete Hauptgebäude des Restaurants „Randel“, vormals Entree mit Tresen sowie die Seitenflügel mit Restaurant und Küche – die historische Konditorei – sowie der westliche Erweiterungsbau des Kaminzimmers, sollen saniert werden. An den Kernbau schließt nordwestlich ein großer Saalanbau aus den 1960er Jahren an, in dem sich nur noch wenige Reste des ehemaligen Saales befinden, wie die breite Schiebetür zur großen Halle im Haupthaus und Teile der westlichen Fensterreihe. Zwischen Saal und Hauptgebäude sind keine erforderlichen Brandabschnittsbildungen vorhanden. Der Saalbau ist abgängig und wird durch einen Wohnungsneubau ersetzt. Die historischen Ziegelbauten dienten noch bis 1974 landwirtschaftlichen Zwecken und werden heute für Dienstleistungen und Handel genutzt. In dem nördlichsten Gebäude des Plangebietes, einem ehemaligen Stallgebäude, Poppenbüttler Landstraße 1c, befindet sich auf dem Flurstück 7573 seit 2006 ein Restaurant. Im östlichsten Gebäude, ebenfalls ein ehemaliges Stallgebäude, befindet sich Einzelhandel. Die drei Bauten fassen einen hofartigen Platz und orientieren sich mit diesem nach Südosten zur Poppenbüttler Landstraße.

Der südliche Teil des Vorhabengebiets ist seit den 1930er Jahren mit einer Tennisanlage mit fünf Asche-Tennisplätzen, einem Clubhaus sowie einer Tennishalle bebaut. Ein Teil der Tennisanlage ragt in den denkmalgeschützten Bereich des Randelparks hinein. Die Flächen der Tennisanlage liegen etwa 3,0 m niedriger als das Fahrbahnniveau der Poppenbüttler Landstraße und der Böschungsbereich wird durch Stützmauern abgefangen. Generell fällt das Gelände der Parkanlage und auch der Friedrich-Kirsten-Straße nach Norden hin in Richtung Alster ab. In Verlängerung der Friedrich-Kirsten-Straße öffnet sich ein markantes Kerbtal, das in das Alstertal führt.

Die Nutzung der Tennisanlage wurde im Zuge der Grundstücksentwicklung bereits aufgegeben, damit das Gelände für den zukünftigen Wohnungsbau bereit steht.

Das Plangebiet ist derzeit sowohl im nordöstlichen als auch im südlichen Teil überwiegend eingeschossig bebaut. Nur das Restaurant „Randel“ weist zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss auf. Das Plangebiet wird durch die Hauptstraße Poppenbüttler Landstraße und die Anliegerstraße Friedrich-Kirsten-Straße erschlossen. Sowohl an der Poppenbüttler Landstraße als auch an der Friedrich-Kirsten-Straße sind derzeit keine regelkonformen Nebenflächen vorhanden. Im Zuge des Planverfahrens wurden die festgestellten Ausbaubedarfe erfasst und ein Ausbau durch Flächenverhaltung gesichert.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen und den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken befinden sich diverse Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Derzeit befindet sich noch die Netzstation 6538 auf dem Grundstück, die zukünftig durch die Netzstation 7420 im Neubaubereich ersetzt werden wird. Je nach Leistungsbedarf müssen ggf. noch weitere Netzstationen errichtet werden. Außerdem sind diverse Kabelarbeiten und Netzerweiterungen in der 1kV und 10kV Ebene notwendig, um diese Netzstationen versorgen zu können. Im Plangebiet sind neue Trassen für die 110kV-Kabel 38, 39 und 11. Diese Trassen sollen unter anderem in der Stadtbahnstraße und Poppenbüttler Landstraße östlich des Plangebiets verlaufen.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB aufgestellt. Sowohl die Umsetzung der Bauvorhaben als auch der Gebäudesanierung des Gebäudedenkmal sowie die Revitalisierung des Randelparks werden zusätzlich durch einen Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Freien und Hansestadt Hamburg verbindlich gesichert.

Für den Bebauungsplan wird entsprechend § 2a Abs. 1 BauGB ein Umweltbericht erstellt. Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Der Umweltbericht konzentriert sich vorrangig auf die für den jeweiligen Bebauungsplan abwägungsrelevanten Inhalte, d. h. auf die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Plans.

Das Plangebiet umfasst den unter Denkmalschutz stehenden Randelpark inklusive des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudeensembles nördlich der Poppenbüttler Landstraße. Der südliche Teil des Plangebiets wird seit den 1930er Jahren als Tennisanlage genutzt. Als Untersuchungsraum für die Umweltprüfung ist das Plangebiet anzusehen, da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus ausgeschlossen werden können.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Artenschutzes ausreichend berücksichtigt werden.

Abwägungsrelevante Kenntnislücken bestehen nicht.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt insbesondere die Zielsetzung, auf bisher mit einer Tennisanlage bebauten Flächen auf den Flurstücken 5650, 3266 und 7923 der Gemarkung Poppenbüttel zusätzlichen Wohnungsbau mit 47 Wohneinheiten zu entwickeln. Mit dieser Entwicklung kann ein Beitrag zur Deckung des notwendigen Finanzierungsbedarfs für die dringend erforderliche Sanierung des Denkmalschutzensembles des Restaurants „Randel“ sowie zur Deckung des hamburgweiten Wohnraumbedarfs geleistet werden. Die verkehrliche Anbindung soll im Westen über die Friedrich-Kirsten-Straße erfolgen. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Das Baukonzept folgt dem favorisierten Entwurf des vorausgegangenen städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens mit fünf Entwurfsbeiträgen.

Auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Denkmalschutzensembles an der Poppenbüttler Landstraße soll im rückwärtigen Gebäudeteil des Restaurants Randel von 1901 im Zuge eines Teilabrisses eines Festsaaus aus den 1960er Jahren eine Wohnbauentwicklung mit neun Wohneinheiten ermöglicht werden. Auch hier wird nach vorausgegangenem konkurrierenden Verfahren der favorisierte Architektenentwurf für die weitere Planung zu Grunde gelegt. Der ruhende Verkehr soll in einer Tiefgarage unter dem Gebäude platziert werden.

Des Weiteren soll die gartenhistorische Anlage des Randelparks als private Grünfläche / Parkanlage planungsrechtlich gesichert, revitalisiert und für eine öffentliche Nutzung im Kontext des Naherholungsraums Alstertal eingebunden werden.

Der Bebauungsplan sichert weiterhin Straßenverkehrsflächen für Ausbaubedarfe der Poppenbüttler Landstraße und der Friedrich-Kirsten-Straße.

4.1.2 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Fläche von rd. 3 ha. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt für den südlichen Teilbereich auf dem Gelände der Tennisanlage ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 fest (Baufeld B).

Für das denkmalgeschützte Gebäudeensemble wird ein Mischgebiet mit einer GRZ von 0,3 festgesetzt. Die beiden historischen Stallgebäude und der vordere Teil des Restaurants „Randel“ sollen erhalten werden und werden mit Baugrenzen festgesetzt. Der rückwärtige Gebäudebestand des Restaurants Randel ist bautechnisch nicht zu erhalten und wird durch einen in der Grundfläche um rd. 50 % reduzierten Gebäudegrundriss für Wohnungsbau ersetzt. Zahlreicher geschützter Altbaubestand wird im Kontext des Ensembleschutzes mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt.

Entlang der Poppenbüttler Landstraße wird die Straßenverkehrsfläche streckenweise erweitert, um einen Straßenausbau zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang wird zum bestmöglichen Erhalt einer denkmalgeschützten Baumreihe ein Gehrecht festgesetzt, das die Wiederherstellung eines Gehweges parkseitig hinter dieser Baumreihe ermöglicht. An der Friedrich-Kirsten-Straße wird eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zur Herstellung eines Gehweges festgesetzt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft weiterhin Festsetzungen zur Anzahl und Ausgestaltung von Baumpflanzungen, zur Überdeckung von Tiefgaragen und zur Dachbegrünungen.

Der Randelpark wird als private Grünfläche / Parkanlage festgesetzt.

4.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Mit der Planung werden in zwei Baufeldern heute bereits baulich genutzte bzw. weitgehend versiegelte Flächen überplant; im Süden die Tennisanlage und im Nordosten das historische Bauensemble um das Restaurant „Randel“ mit den beiden ehemaligen Stallgebäuden.

Im Nordosten wird durch die Ausweisung des Mischgebietes mit einer GRZ von 0,3 zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten entsprechend der textlichen Festsetzung in § 2 Nr. 7 der Verordnung eine Versiegelung von insgesamt bis zu 60 % ermöglicht. Dies entspricht im Wesentlichen dem Bestand. Durch die Baukörperausweisung ist die mit Gebäuden überbaubare Grundfläche innerhalb der Baugrenze gegenüber dem Bestand zukünftig sogar geringfügig reduziert.

Mit der Planung im Süden wird auf der Tennisanlage eine Versiegelung durch Hochbauten mit einer GRZ von 0,4 und zuzüglich der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 (4) BauNVO 2017 für Tiefgaragen und Zuwegungen von ca. 60 % ermöglicht.

Im Verlauf der Poppenbüttler Landstraße wird ein Flächenstreifen des Grundstücks in Straßenverkehrsfläche umgewidmet. Der Umfang der über den Bestand hinausgehend neu festgesetzten Straßenverkehrsfläche beträgt ca. 700 m² wovon gemäß vorliegender Erschließungsplanung ein Großteil versiegelt wird.

4.1.4 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	Erhalt der städtebaulichen Gestalt und Sicherung einer privaten Grünfläche / Parkanlage des Denkmalensembles. Ermöglichung einer städtebaulichen Entwicklung auf bisherigen Tennis-Flächen. Errichtung dringend benötigten Wohnungsbaus auf bereits versiegelten Flächen Neugestaltung des Ortsbildes Erhaltung / Nutzbarmachung der denkmalgeschützten Parkanlage für die Öffentlichkeit
Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)	Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.	Minimierung des Versiegelungsgrads von Freiflächen durch mehrgeschossige, unterkellerte Gebäude mit Stellplätzen in Tiefgaragen.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.	Minderung und Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung) Berücksichtigung der Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten
Landschaftsprogramm	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Hamburg	Erforderliche Anpassungen durch die zuständige Fachbehörde

Bundesimmissionschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	Siehe Tabellenzeile zum 16. BImSchV
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - (16. BImSchV)	Schutz des Menschen vor Verkehrslärm (Straße)	Eine schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm erforderlich sind, mit dem Ziel, gesundheitliche Beeinträchtigungen zu vermeiden.
Aktualisierte Stadtklimaanalyse Hamburg 2017 sowie Stadtklimaanalyse und Klimawandelszenario zum Landschaftsprogramm Hamburg 2012	Verbesserung des Bioklimas	Sicherung der historischen denkmalgeschützten Parkanlage als Grünfläche Aufgelockerte Bauungsstruktur Begründungsmaßnahmen in den Baugebieten
Hamburger Klimaschutzgesetz	Klimaschutz, Minderung CO ² -Ausstoß, Einsatz erneuerbarer Energien	Die Wohngebäude werden als KfW-Effizienzhäuser nach aktuellem Förderprogramm und den Vorgaben des GEG bzw. des Nachfolgegesetzes errichtet.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Schutz der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts, als Lebensgrundlage des Menschen, als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie als nutzbares Gut durch eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung	Berücksichtigung einer Regenwasserrückhaltung
LSG-Verordnung Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal	Landschaftsschutzgebiete dienen dem großflächigen Schutz von Kulturlandschaften mit ihren regionaltypischen Besonderheiten, Landschaftsbildern und Funktionen für den Naturhaushalt.	Sicherung der historischen denkmalgeschützten Parkanlage als Grünfläche und der öffentlichen Zugänglichkeit.
Hamburgische Baumschutzverordnung	Schutz der Bäume und Gehölzbestände	Bestandsaufnahme und -bewertung, Abwägung und Berücksichtigung bei der Festsetzung von Erhaltungsgeboten und Baugrenzen

Denkmalschutzgesetz	Schutz des Gartenensembles „Randelpark“ und des historischen Gebäudeensembles Randel-Restaurant mit Stallbauten sowie des Bodendenkmals	Nachrichtliche Übernahme durch Kennzeichnung „Denkmalschutz Ensemble“ und Archäologische Vorbehaltsfläche
---------------------	---	---

4.1.5 Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Folgende Fachgutachten dienen als Grundlage für die Umweltprüfung:

- Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung, mit Stand Januar 2017 und Aktualisierung der Abbildungen im März 2021; erneute Begehung und Aktualisierung des Fachgutachtens auf einen Stand November 2022
- Fachbeitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Landschaftsplanerischen Beitrag, Mai 2021
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme Baufeld A (Teilbereich Restaurant Randel), März 2017 und Gutachterliche Stellungnahme zur Neubaupositionierung bei Erhaltung der Rotbuchen Nr. 39-41 im Baufeld A, April 2018
- Baumgutachterliche Bestandsaufnahme Baufeld B (Tennisanlage), April 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19, September 2019 mit Aktualisierung im November 2022
- Entwässerungskonzept, März 2019
- Stadtklimatisches Gutachten der BUE, 2017
- Gutachten zum Denkmalwert, Hamburg-Wandsbek, OT Wellingsbüttel (519), Ensemble Poppenbüttler Landstraße 1, 1c (Gasthof Randel)/ Kulturdenkmal Poppenbüttler Landstraße 1 (Haupthaus), 2016
- Verkehrslageplan Poppenbüttler Landstraße – Konzeptskizze zum Bebauungsplan Randelpark und TEGA-Gelände, März 2020
- Verkehrstechnische Untersuchung, November 2016

Folgende umweltbezogene Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange dienen als Grundlage für die Umweltprüfung:

- Hamburg Wasser zur Entwässerung (14. Juni 2017),
- BUKEA (alt: BUE) - Amt für Immissionsschutz und Betriebe zur Entwässerung und Regeninfrastrukturanpassung (RISA) (14. Juni 2017),
- BUKEA (alt: BUE) - Amt für Umweltschutz – Wasserwirtschaft/ Schutz und Bewirtschaftung des Grundwassers zu Hochwasserschutz, Oberflächenentwässerung, Versickerungspotenzial und Grundwasser (20. Juni 2017),
- Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt/ Technischer Umweltschutz zu Bodenschutz (07. September 2017),
- BSW - Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung zu Landesplanerische Stellungnahme (02. November 2021),

- Hamburg Wasser zur Entwässerung (15. November 2021),
- BUKEA – Amt für Naturschutz, Grünplanung und Energie/ Landschaftsplanung und Stadtgrün zu Naturhaushalt (01. Dezember 2021),
- BSW - Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung zu Planungsalternativen, Dachbegrünung, Lärmschutz, Oberflächenentwässerung, Denkmalensemble, energieeffizientes Bauen, Artenschutz, Klimaschutz, Oberflächenentwässerung, Verschattung, Baumanpflanzungen (06. bis 08. Dezember 2021),
- BUKEA – Energie und Klima/ Referat für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen zu energieeffizientes und nachhaltiges Bauen (09. Dezember 2021),
- Behörde für Kultur und Medien/ Denkmalschutzamt zu Denkmalensemble, Baumbestand (10. Dezember 2021),
- BUKEA – Agrar- und Forstwirtschaft – zu Wald (10. Dezember 2021),
- Arbeitsgemeinschaft Naturschutz Hamburg zu Natur- und Landschaftsschutz, Artenschutz, Biotopverbund (13. Dezember 2021),
- Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Management des öffentlichen Raums/ Stadtgrün, Naturschutz, Wasser und Forsten zum Baumbestand (13. Dezember 2021),
- Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Management des öffentlichen Raums/ Planung und Unterhaltung zu Grünbestand, Oberflächenentwässerung, Straßenverkehrsflächen (13. Dezember 2021),
- BUKEA - Naturschutz, Grünplanung und Bodenschutz zu Biotop- und Artenschutz (13. Dezember 2021),
- BVM – Amt für Verkehr/ Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung zu Baumbestand, Bodenschutzmaßnahme, Straßenverkehrsflächen (13. Dezember 2021),
- BUKEA – Wasser, Abwasser und Geologie/ Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft – zur Oberflächenentwässerung (13. Dezember 2021),
- BIS - Polizei Hamburg/ Zentrale Straßenverkehrsbehörde zur Mobilitätswende (15. Dezember 2021),
- BUKEA – Wasser, Abwasser und Geologie/ Abwasserwirtschaft - Grundstücksentwässerung, Indirekteinleiter zur Oberflächenentwässerung Regeninfrastrukturanpassung (RISA) und Überflutungsnachweis (16. März 2022),
- Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Management des öffentlichen Raums/ Straßenplanung zum öffentlichen Gehweg (16. März 2022),
- BUKEA – Arten-, Biotopschutz und Eingriffsregelung zum Artenschutz Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (18. März 2022),
- Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Verbraucherschutz, Gewerbe und Umwelt/ Technischer Umweltschutz zu Bodenschutz (21. März 2022),
- Bezirksamt Wandsbek – Fachamt Management des öffentlichen Raums/ Straßengrün zum öffentlichen Gehweg (22. März 2022),

- BUKEA – Wasser, Abwasser und Geologie/ Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft – zur Oberflächenentwässerung (24. März 2022),
- BUKEA – Arten-, Biotopschutz und Eingriffsregelung zum Artenschutz Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie Lichtimmissionen (14. Februar 2023),
- Archäologisches Museum Hamburg zur Bodendenkmalpflege (03. April 2023),
- BIS - Polizei Hamburg/ Zentrale Straßenverkehrsbehörde zu Straßenverkehrsflächen (06. April 2023),
- BVM – Amt für Verkehr/ Verkehrsbelange in der Stadtentwicklung zu Straßenverkehrsflächen (06. April 2023),
- BUKEA – Wasser, Abwasser und Geologie/ Wasserwirtschaft und Abwasserwirtschaft zur Oberflächenentwässerung, Regeninfrastrukturanpassung (RISA) (13. April 2023),

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

4.2.1 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet wird dreiseitig von Straßen gefasst und läuft auf der gesamten Breite nach Norden zum Naturraum der Alster aus.

Der historische Randelpark weist aktuell Pflegemängel auf und geht mit seinem verzweigten Wegenetz im Norden nahtlos in den Waldbestand der Alsterniederung über.

Der nördliche Teil des Plangebiets wird durch drei großvolumige, historische Gebäude aus dem frühen 20sten Jahrhundert geprägt. Das Gebäudeensemble ist im Freiraum durch eine lockere Anordnung von Stellplätzen sowie Geh- und Fahrflächen unterschiedlicher Oberflächenmaterialien verbunden. Alter Baumbestand, z. T. in denkmalpflegerisch bedeutsamen Baumreihen, prägt das Ensemble.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der südliche Teilbereich des Plangebiets (Baufeld B) - bisher Tennisanlage - wird durch den geplanten Wohnungsbau überformt und neu gestaltet. Der städtebauliche Entwurf berücksichtigt eine dem Umfeld angemessene Ausformung der Bebauung.

Das Gebäudeensemble im Norden bleibt im Wesentlichen unverändert. Der rückwärtige Gebäudeteil des Randel-Restaurants wird durch einen reduzierten Neubau ersetzt. Der im Zuge eines städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens gewählte Entwurf sieht ein zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach und eine an den geschützten Altbestand angepasste Fassadengestaltung vor. Die historische Fassade des Restaurants wird restauriert.

Der Randelpark soll durch Pflegemaßnahmen soweit revitalisiert werden, dass eine Nutzung durch die Öffentlichkeit wieder gewährleistet werden kann.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die Höhenentwicklung der Wohngebäude im Süden wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf drei Geschosse, zuzüglich eines zurückgestaffelten Geschosses für die an der Poppenbüttler Landstraße liegenden Gebäude, begrenzt.

4.2.2 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet liegt am Rande eines städtisch geprägten Umfeldes im Übergang zum Naturraum der nördlich angrenzenden Alsterniederung. Zahlreiche Wegeverbindungen führen über das Plangebiet, durch den privaten Randelpark, in den Naherholungsraum der Alster. Dem Park kommt eine Naherholungsfunktion zu.

Durch die angrenzende Poppenbüttler Landstraße und den dortigen Verkehr unterliegt das nördliche Plangebiet bereits heute einer erhöhten Lärmbelastung.

Lärm

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung werden nachfolgende Fragestellungen nach Maßgabe des Hamburger Leitfadens ‚Lärm in der Bauleitplanung 2010‘ sowie 16. BImSchV, BImSchG und Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.17 B5) beurteilt:

- Schutz des Planbereichs vor Gewerbelärm
- Schutz des Planbereichs vor Verkehrslärm
- Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den Bebauungsplan-induzierten Zusatzverkehr.

Für Belastungen aus dem Gewerbelärm werden nachfolgende Ergebnisse erzielt:

An der geplanten Bebauung im nördlichen Baufeld werden die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 45 dB(A) nachts eingehalten. Für den Bereich der südlich geplanten Bebauung des allgemeinen Wohngebiets werden die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aus der Gesamtbelastung sicher eingehalten. Vereinzelte Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels können nicht ausgeschlossen werden. Die Anforderungen der TA Lärm werden erfüllt.

Für Belastungen aus dem Verkehrslärm werden nachfolgende Ergebnisse erzielt:

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich bei freier Schallausbreitung im straßennahen Bereich eine Überschreitung des Tageswertes von 65 dB(A) ergibt. Die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete nachts werden weiträumig überschritten. Im nördlichen Baufeld werden die Immissionsgrenzwerte für Mischgebiete tags und nachts an allen Fassaden eingehalten. Im südlichen Baufeld werden die geltenden immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete an den zurückliegenden beiden Häusern für den Tagwert eingehalten. An den beiden zur Poppenbüttler Landstraße zugewandten Hausfassaden werden die zulässigen Höchstwerte für den Tageszeitraum überschritten. Für den Nachtzeitraum ergeben sich für alle Gebäude Überschreitungen nur an den straßenzugewandten Fassaden. Hier ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung oder durch bauliche Maßnahmen eine Einhaltung der Grenzwerte nachzuweisen. In den Bereichen, in denen der Tagwert von 65 dB(A) überschritten wird, ist die Außenbereichsklausel anzuwenden, dies bedeutet Schutzmaßnahmen für Freisitze wie beispielsweise Verglasungen.

Im vorliegenden Fall ist der Bebauungsplan-induzierte Zusatzverkehr nicht beurteilungsrelevant, da aufgrund der bisherigen Nutzung und der vorliegenden Verkehrsbelastung auf den angrenzenden Straßenabschnitten die Umsetzung der Nutzungen des Bebauungsplans nicht zu einer erheblichen Zunahme des öffentlichen Straßenverkehrs führen wird.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Lärmschutzbereichs des Verkehrsflughafens Hamburg. Eine Baugebietsfestsetzung mit zulässiger Wohnnutzung ist daher unter diesem Aspekt generell möglich.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die im südlichen Plangebiet zukünftig lebenden Menschen werden durch die Poppenbüttler Landstraße Lärmeinwirkungen ausgesetzt sein. Die schalltechnische Untersuchung hat den vom Straßenverkehr ausgehenden Lärm untersucht und ergeben, dass gesunde Wohnverhältnisse

gesichert sind und die Immissionsrichtwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) eingehalten werden. Die ermittelten Beurteilungspegel tags und nachts werden im geplanten allgemeinen Wohngebiet eingehalten.

Durch eine an die Situation angepasste Wohnbauplanung mit zwei geschlossenen Baukörpern im Süden parallel zur Straße kann eine schalltechnische Situation geschaffen werden, die die Immissionsgrenzwerte für Wohngebiete einhält. Lediglich an einzelnen eng begrenzten Bereichen an der südlichen Fassade werden die Grenzwerte minimal überschritten. Die Grenzen für eine Gesundheitsgefährdung von mehr als 65 dB(A) tags werden mehrheitlich eingehalten.

Maßnahmen zu Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zum Schutz der geplanten Wohnnutzungen vor dem einwirkenden Straßenverkehrslärm sind besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Für die dem geplanten Wohnen zugehörigen Außenbereiche ist gemäß dem Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung 2010“ durch eine Orientierung des Außenbereiches an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen zu begegnen.

4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Vorhaben ist verbunden mit der Inanspruchnahme baulich vorgeprägter Flächen. Betroffen sind eine Tennisanlage mit dem Gebäudebestand (Clubhaus und Halle) und ihren Freiflächen sowie das Gebäudeensemble Randelhof, mit entsprechend geringer biotoptypischer Ausprägung der Tier- und Pflanzenwelt. Der Randelpark ist trotz der integrierten Ziergehölze sehr naturnah ausgebildet und von hoher Bedeutung für die Tierwelt, er geht in den Wald des Alstertals über. Das nördliche, stark verlandete und nur noch wenig wasserführende Stillgewässer im Randelpark ist nur abschnittsweise mit Uferröhricht (Schilfröhricht) naturnah ausgebildet und erfüllt nicht die Kriterien eines „geschützten Biotops“ nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22).

Bäume

Die Bäume außerhalb des Parks mit den Leitarten: Stiel-Eiche, Linde und Ahorn prägen zugleich die Straßenräume der Poppenbüttler Landstraße und der Friedrich-Kirsten-Straße. Die Freiflächen des nördlichen Gebäudeensembles weisen einen alten Baumbestand der Arten Rotbuche, Blutbuche und Rosskastanie auf, diese Bäume gehören zum Denkmalensemble.

Der Baumbestand im Randelpark weist vereinzelt Pflegerückstände auf. Insbesondere die denkmalgeschützte Reihe sogenannter Kandelaber-Linden im Bereich der Poppenbüttler Landstraße ist durch Alter und Pflegeaufgabe windbruchgefährdet.

Der weitere Baumbestand ist mit wenigen Ausnahmen in einem allgemein guten Gesundheitszustand und vital.

Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung wurde in 2016 eine Potentialanalyse für die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Im Oktober 2022 erfolgte eine erneute Begehung und im November 2022 eine Aktualisierung des Gutachtens. Danach ist der Untersuchungsraum für 33 Vogelarten von möglicher Bedeutung. Alle hier vorkommenden Arten sind ubiquitär verbreitet und haben im Plangebiet nur einen Teillebensraum ihres jeweiligen Reviers, z. B. zur Nahrungssuche. Jede Art muss weitere Gebiete in der Umgebung nutzen.

Alle Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG als europäische Vogelarten besonders geschützt. Es können einzelne gefährdete Arten, Arten der Vorwarnliste sowie Greifvögel und Eulen vorkommen. Allen vorgenannten Vogelarten ist gemein, dass das Plangebiet nur einen relativ unbedeutenden bzw. kleinen Teil des jeweiligen Reviers darstellt.

Für die Artengruppe der Fledermäuse sind geeignete Lebensraumstrukturen in Teilgebieten vorhanden: siehe Kapitel 9: Anhang: Fledermausquartiere. Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind ihre Quartiere. Der Baumbestand weist aufgrund der Stammdurchmesser nur einzelne Höhlungen und Rindenstrukturen auf, die als potentielle Winter- oder Sommerquartiere in Betracht kommen können. Kleinere Spaltenquartiere können in den Kronen einiger nicht einsehbarer Bäume nicht ausgeschlossen werden. Der Gebäudebestand auf dem Tennisgelände und des nördlichen Gebäudeensembles ergibt nach eingehender Untersuchung keine Hinweise auf Fledermausquartiere. Quartiere für spaltenbewohnende Arten können potentiell vorhanden sein. Potentielle Jagdgebiete entlang der Gehölzstrukturen haben eine mittlere Bedeutung.

Ein Potential besteht für Amphibien in zwei Teichen als Reproduktionsbiotop im Randelpark sowie in strukturreichen Sommerlebensräumen. Es werden fünf Amphibienarten als potentiell vorkommend erfasst und bewertet. Mit Ausnahme des Kammmolches werden für alle anderen Amphibien geeignete Sommerlebensräume und potentielle Winterquartiere festgestellt.

Die für die geschützte Käferart Eremit erforderlichen Altbäume mit Mulm gefüllten Baumhöhlungen sind im Plangebiet nicht vorhanden, ein Vorkommen daher ausgeschlossen.

Für alle weiteren Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind aufgrund ihrer jeweiligen spezifischen Lebensraumsansprüche keine potentiellen Lebensraumstrukturen vorhanden, so dass diese Arten hier nicht vorkommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Durch den rückwärtigen Gebäudeabriss des Restaurants „Randel“ gehen keine Quartierspotentiale verloren. Auch der Abriss der Gebäude auf der Tennisanlage führt zu keinerlei Quartiersverlusten.

Die im Plangebiet unter Artenschutzgesichtspunkten erfassten strukturreichen Bäume bleiben sämtlich erhalten.

Für alle betroffenen Vogelarten wird festgestellt, dass bei Einhaltung der gesetzlichen Schutzfristen für Baumfällungen kein Verbotstatbestand eintritt, der eine artenschutzrechtliche Ausnahme der zuständigen Behörde erfordern würde. Auch der Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von besonders geschützten Tieren berührt keinen Verbotssachverhalt, da für alle Arten ein kleinräumiges Ausweichen auf weiterhin bestehende Habitatstrukturen möglich ist. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten bleibt für diese Arten im räumlichen Zusammenhang erhalten.

Das Arteninventar wird sich nicht spürbar verändern. Die biologische Vielfalt im Sinne der Biodiversitäts-Konvention wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt. Die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts wurde im landschaftsplanerischen Beitrag bearbeitet. Demnach kommt es für die Schutzgüter „Pflanzen- und Tierwelt“ aufgrund der jeweiligen baulichen Vorprägung der beiden Bauflächen jeweils zu keiner Beeinträchtigung, sondern sogar zu Verbesserungen der Wertigkeiten.

Durch den Wohnungsbau und ggf. durch den Ausbau der Straßenverkehrsfläche Poppenbüttler Landstraße gehen einige Bäume verloren, mit denen aber kein potentieller Quartiersverlust verbunden ist.

Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungs- /Ausgleichsmaßnahmen

Innerhalb des Mischgebiets wird der Baumbestand des Denkmalensembles mittels eines Erhaltungsgebots gesichert. Die historische Kopf-Lindenreihe an der Poppenbüttler Landstraße in Höhe des Randelparks wird außerhalb der Straßenverkehrsfläche durch ein Erhaltungsgebot gesichert.

Für geschützte Bäume, die im Zuge der Planung nicht erhalten werden können, sind nach Maßgabe der Arbeitshinweise zur Hamburgischen Baumschutzverordnung Ersatzpflanzungen zu leisten. Im Rahmen der Einleitung des Planverfahrens wurde zudem beschlossen, dass Baumfällungen möglichst zu vermeiden seien. Für Fällungen von Bäumen oder Gehölzen wurde ein Ausgleich im Verhältnis 1:1,5 durch gleichwertige heimische Gehölze (für jeden gefällten Baum 1,5 neue großkronige Laubbäume) vorgegeben.

Zur Vermeidung von naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtemissionen und um angrenzende Vegetationsflächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, werden Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt.

Ersatzmaßnahmen für nicht eintretende Quartiersverluste sind nicht erforderlich.

4.2.4 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Im zentralen Bereich, Norden und Osten des Plangebiet sind der Randelpark als Gartendenkmal und das historische Gebäudeensemble um das Restaurant „Randel“ von 1901 als Denkmal erfasst und in der Denkmalliste eingetragen (Denkmal-ID 1663).

Im südlich Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Poppenbüttel 17 (Denkmal-ID 2194). Es handelt sich dabei um eine Siedlung der Eisenzeit.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Mit dem Bebauungsplan werden die Wohnbaupotentiale denkmalverträglich genutzt und der Randelpark als private Parkanlage festgesetzt und mittels Durchführungsvertrag zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. In der Bebauungsplanzeichnung wird das Denkmalschutz Ensemble nachrichtlich übernommen.

Der Bereich des Bodendenkmals wird als archäologische Vorbehaltsfläche für den Bodendenkmalschutz nach § 4 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), geändert am 19. November 2024 (HmbGVBl. S. 594, 600) gekennzeichnet. Alle Maßnahmen in der archäologischen Vorbehaltsfläche, die Bodendenkmäler gefährden können, unterliegen der Genehmigung des Archäologischen Museums Hamburg. Vor Beginn der Erschließungsarbeiten sind Sondierungsarbeiten in Abstimmung mit der Bodendenkmalspflege durchzuführen, so dass mögliche archäologische Befunde dokumentiert werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Zum Denkmalschutz Ensemble sind keine weitere Maßnahmen erforderlich.

Bei einem positiven Befund archäologischer Besonderheiten im Bereich des Bodendenkmals werden entsprechende Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen im Einvernehmen mit dem Archäologischen Museum Hamburg festgelegt.

4.2.5 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Das Plangebiet ist in zwei Teilbereichen baulich vorgeprägt. Die Fläche der Tennisanlage ist im Bestand zu rd. 80 % versiegelt (Baufeld B).

Das nördliche Grundstück (denkmalgeschütztes „Randel-Ensemble“) weist aktuell im Bestand einen Versiegelungsgrad von rund 60 % auf (Baufeld A).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die vorhandene Tennisanlage wird städtebaulich zum Wohnen umgenutzt.

Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit maximaler Überschreitungsmöglichkeit durch bauliche Nebenanlagen um bis zu 50 % gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176 S. 1, 6) wird der aktuelle Versiegelungsgrad der nahezu vollflächig mit Ascheplätzen versiegelten Tennisanlage zukünftig reduziert.

Das nördliche Grundstück wird nach dem Planungsziel einer GRZ von 0,3 und einer Baukörperausweisung eine maximale Überschreitung durch bauliche Nebenanlagen bis zu 45 % eine geringe bauliche Reduzierung erfahren.

Das Vorhaben nimmt nur überbaute oder versiegelte Flächen in Anspruch.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Gehölzgeprägte Freiflächen in den Randzonen bleiben erhalten. Die Bepflanzung wird mit neuen Gehölzen und weiteren Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet örtlich ergänzt.

4.2.6 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Die Böden des Plangebietes sind unterhalb der nutzungsbedingten Auffüllungen durch oberflächen-nahe Geschiebelehme/-mergel und Sande aus Grundmoränenmaterial gekennzeichnet. Es folgen grobkörnige Sande und lokal auch Beckenschluff. Es handelt sich um Böden mit einem mittleren Verdunstungspotential aufgrund hoher Speicherfähigkeit für Niederschlagswasser sowie Stauwasserbildung nach Starkregenereignissen. Das Straßenniveau liegt im Norden auf rd. 29,0 m üNN (über Normalnull) und fällt nach Süden um rd. 1,0 m auf 28,0 m üNN leicht ab. Nach Norden zur Alster hin fällt das Gelände auf rd. 22,0 m üNN ab. Das Areal der gesamten Tennisanlage liegt auf einem Niveau von 26,0 m üNN. Hierdurch ergibt sich zur Poppenbüttler Landstraße ein Geländeversprung von rd. 2,0 m. Zum Alstertal hin wird das Terrain im westlichen Abschnitt durch eine bis zu 1,30 m hohe Stützwand gefasst.

Im Fachinformationssystem Altlasten sind für das Plangebiet keine Flächen registriert. Die Tennisplätze sind als Sandplätze ausgebildet, aus sogenanntem „Rotsand“. Es gibt bei diesem Material keine Hinweise auf umweltbelastende Inhaltsstoffe.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im südlichen Plangebiet wird das gesamte Gelände der Tennisplätze, mit Ausnahme der randlich zu erhaltenden Gehölzflächen, abgetragen. Durch die Herstellung von Tiefgaragen werden im Bereich der Bauflächen erhebliche Bodenmengen abgetragen.

Im nordöstlichen Plangebiet werden bereits versiegelte Flächen bestandsgemäß erhalten und nur in einem Teilbereich durch Abriss und Neubau an gleicher Stelle einer neuen Nutzung zugeführt (Baufeld A). Diese städtebauliche Neuordnung führt gegenüber dem Bestand zu einer geringeren Bodenversiegelung.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der Neubebauung werden nicht überbaubare Flächen mit Oberboden angedeckt und begrünt. Die Tiefgarage im allgemeinen Wohngebiet wird auf den Flächen einer vorgesehenen Begrünung mit einem Bodensubstrataufbau in einer Stärke von mindestens 50 cm hergestellt und begrünt. Die Dachflächen der Wohngebäude sollen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer hergestellt und mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm extensiv begrünt werden. Durch die Gebäudebegrünungsmaßnahmen können Bodenfunktionen teilweise wieder hergestellt werden.

Der Neubau hinter dem Restaurant „Randel“ ist im Vergleich zum Bestand in seiner Grundfläche reduziert und mit einer rampenfreien Tiefgarage unterbaut. Dadurch werden weitergehende Eingriffe in den Boden und Versiegelungen vermieden.

4.2.7 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden, grenzen aber unmittelbar an. Das nächstgelegene Fließgewässer ist die Alster, die etwa 20 m südwestlich der Tennisanlage einen schluchtartig ausgeprägten Zulauf aufweist und rd. 100 m nördlich des Plangebietes fließt. Die Alster bildet die natürliche Vorflut im Einzugsgebiet des Plangebietes. Das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet wird im Bereich der Tennisanlage mit einer Einleitmengenbegrenzung auf 17 l/s/ha in den Zufluss zur Alster abgeführt und von den nördlichen Bauflächen in die beiden Teiche im Randelpark entwässert. Die Aufnahmekapazitäten für zusätzliches Oberflächenwasser in den Sielen der Poppenbüttler Landstraße sind erschöpft, es gelten Einleitmengenbegrenzungen.

Im nördlichen Bereich des Randelparks befinden sich zwei Stillgewässer. Das nördliche Bauensemble entwässert in dieses zweiteilige Teichsystem im privaten Randelpark. Während der nördliche Teich im Oktober 2020 kein Wasser führte, war im südlichen Teich ein niedriger Wasserstand eingestellt. Beide Teiche sind miteinander verbunden.

Der erste Grundwasserleiter befindet sich gemäß der aktuellen Bohraufschlüsse im südlichen Planbereich oberhalb der stauenden Schicht in einer Tiefe von ca. 11,0 NN und damit mindestens 15,0 m unter der Geländeoberfläche.

Nach starken Niederschlägen können sich auf den wasserundurchlässigen Geschiebeböden temporäre Stauwasserstände ansteigend einstellen. In den letzten Jahren hat zudem die Gefahrenvorsorge mit Blick auf mögliche Starkregenereignisse an Bedeutung gewonnen. Die mit der Bebauung verbundenen Bodenversiegelungen erfordern, wie im Bestand, geregelte Abflussmöglichkeiten für das Oberflächenwasser. Eine Versickerung vor Ort kommt mangels Versickerungspotenzialen für das allgemeine Wohngebiet nicht bzw. nur geringfügig in Frage. Das Retentionspotenzial wird mit der Bebauung gegenüber dem Bestand aber vergrößert, wodurch auch eine erhöhte Anpassungsfähigkeit gegenüber zukünftigen Starkregenereignissen gewährleistet werden kann. Im Mischgebiet bleibt die Entwässerungssituation über die Ableitung des Oberflächenwassers in die beiden Teiche im Randelpark unverändert. Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in Sielen abgeleitet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die mit der Bebauung verbundene Bodenversiegelung erfordert, wie im Bestand, geregelte Abflussmöglichkeiten für das Oberflächenwasser. Eine Versickerung vor Ort kommt mangels Versickerungspotenzialen für das allgemeine Wohngebiet nicht bzw. nur geringfügig in Frage. Das Retentionspotenzial wird mit der Bebauung gegenüber dem Bestand aber vergrößert, wodurch auch eine erhöhte Anpassungsfähigkeit gegenüber zukünftigen Starkregenereignissen gewährleistet werden kann. Im Mischgebiet bleibt die Entwässerungssituation über die Ableitung des Oberflächenwassers in die beiden Teiche im Randelpark unverändert.

Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Regenwasser wird in Sielen abgeleitet.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Im Zuge der Bautätigkeit gegebenenfalls notwendige Stauwasserhaltungen sollen nur temporär erfolgen. Dauerhafte Stauwasserabsenkungen sind insbesondere zum Schutz des Altbaumbestands zu vermeiden. Hierzu enthält der Plan eine entsprechende textliche Festsetzung.

Durch die festgesetzten Extensivdachbegrünungen für die Hauptgebäude im Allgemeinen Wohngebiet und die Intensivdachbegrünungen auf den Tiefgaragen werden die dezentralen Speichervolumen im Boden erhöht und mögliche negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt wesentlich gemindert. Die dauerhafte Begrünung der Dachflächen verringert den Abfluss von Niederschlägen durch Zwischenspeicherung im Substrat, Abflussverzögerung und Erhöhung der Verdunstung durch die Vegetation. Gleiches gilt in stärkerem Maße für die Tiefgaragenbegrünungen.

Die Funktionsfähigkeit der Oberflächenentwässerung wird im Rahmen eines Oberflächenentwässerungskonzeptes nachgewiesen. Verfolgt wird hier eine dezentrale Rückhaltung auf den privaten Bauflächen in Verbindung mit einer gedrosselten Ableitung in den Alsterzufluss bzw. in das Teichsystem im Randelpark. Rückhaltevolumina können auf den begrünten Dächern und oberhalb der begrünten Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Weil das Retentionspotenzial gegenüber dem Bestand aber zukünftig vergrößert wird, wird auch eine erhöhte Anpassungsfähigkeit gegenüber zukünftigen Starkregenereignissen gewährleistet.

4.2.8 Schutzgut Klima

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Der Landschafts-/Stadtraum ist mit seiner naturräumlichen Ausstattung und der unmittelbaren Nähe zum Alstertal positiv vorgeprägt. Die bebauten Areale nehmen sich zurück und wirken nicht als städtische Wärmeinseln. Die baumgesäumten Freiflächen des Randelparks werden in der Klimaanalyse als „Grün- und Vegetationsflächen (Ausgleichsraum) mit mittlerer bis hoher klimaökologischer Bedeutung“ eingestuft. Die Siedlungsstruktur im Norden wird als „Bioklimatisch günstiger Bereich mit geringer bis mäßiger bioklimatischer Belastung“ eingestuft.

Die stadtklimatische Bestandsaufnahme für die Gesamtstadt (2012) schreibt den Bereichen des Plangebiets eine mittlere bis hohe Empfindlichkeit gegenüber Nutzungsintensivierungen zu. Gleichzeitig beschreibt sie den nördlich angrenzenden Naturraum der Alster als Ausgleichsraum mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung. Diese Einschätzung wird durch die Erkenntnisse des stadtklimatischen Gutachtens aus 2017 gestützt.

Die vorgesehene Bebauung erweist sich mit ihrer Ausdehnung, Geschossigkeit, Gebäudestellung und Kubatur als nicht wesentlich beeinträchtigend für die derzeitigen stadtklimatischen Zusammenhänge. Die gehölzbestandenen Grünflächen werden erhalten und dienen auch bei zukünftig steigenden Temperaturen in Folge des Klimawandels als wichtige stadtklimatische Ausgleichsräume.

Eine wesentliche zusätzliche Belastung der umgebenden Siedlungsbereiche auch im Hinblick auf steigende Temperaturen im Zuge des Klimawandels ist damit nicht verbunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die vorgesehene Bebauung erweist sich mit ihrer Ausdehnung, Geschossigkeit, Gebäudestellung und Kubatur als nicht wesentlich beeinträchtigend für die stadtklimatischen Zusammenhänge. Die gehölzbestandenen Grünflächen mit stadtklimatisch positiver Bedeutung werden erhalten.

Eine wesentliche zusätzliche Belastung der umgebenden Siedlungsbereiche ist damit nicht verbunden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Festsetzungen zur Grundstücksbegrünung und zur Dachbegrünung sowie Stellplätze in begrünten Tiefgaragen wirken sich durch ihre erhöhte Verdunstungsleistung und Temperatenausgleich positiv auf das Mikroklima aus.

4.2.9 Schutzgut Luft

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands

Emittenten sind im Plangebiet nicht vorhanden. Eine Vorbelastung der Luft mit Schadstoffen ist nicht gegeben.

Ein regelmäßiger Luftaustausch ist durch den Windreichtum der norddeutschen Tiefebene klimatisch gewährleistet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Emissionen aus dem zusätzlichen motorisierten Kraftfahrzeugverkehr verursachen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Außer den übergeordneten gesetzlichen Normen zur Luftreinhaltung sind keine Maßnahmen erforderlich und vorgesehen.

4.3 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

4.3.1 Bau der geplanten Vorhaben einschließlich Abrissarbeiten

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können. Baubedingte negative Einwirkungen (Verdichtung und Verunreinigung) auf unversiegelte unbelastete Böden sollen weitestgehend vermieden werden.

4.3.2 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung wird durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt.

4.3.3 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Auf der Bebauungsplanebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

4.3.4 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im Umfeld des Plangebiets befinden sich auch keine Gebiete oder Anlagen von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht.

4.4 Planungsalternativen und Nullvariante

4.4.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Umfang der Wohnbebauung

Vor Einstieg in das formale Bebauungsplanverfahren wurden von dem Grundeigentümer unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten für das Grundstück vorgeschlagen und mit den Fachbehörden diskutiert. In diesen Abstimmungen wurde von der Behörde für Kultur und Medien – Denkmalschutzamt - der Erhalt des einzigartigen Denkmalensembles mit der historischen Parkanlage in

den Vordergrund gestellt und entsprechend nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Die Kombination eines untergeordneten Wohnungsneubaus am Standort des heutigen Festsaals wurde dabei als denkmalverträglich bewertet. Für weitere Wohnbebauung wurden die randlichen Grundstücksbereiche ausgewählt, die bereits als Tennisanlage nicht mehr dem ursprünglichen Denkmalbestand entsprechen.

Der Umfang der für eine Bebauung in Anspruch genommenen Fläche ist auf dem Areal der Tennisanlage in der städtebaulich favorisierten Variante auf ca. 50 Wohneinheiten begrenzt. Weitere 9 Wohneinheiten werden im Bereich des ehemaligen Festsaals hinter dem Hauptgebäude errichtet.

Städtebauliche Varianten

Unter fünf möglichen Varianten für eine Bebauung der Tennisanlage und der Flächen des ehemaligen Festsaals wurde die standortverträglichste als Grundlage für die Ausweisungen des Bebauungsplans ausgewählt.

4.4.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Im Falle einer nichtdurchgeführten Umwidmung in ein Wohngebiet würde das südliche Areal voraussichtlich weiterhin als Tennisanlage genutzt werden.

In der Nullvariante würde der Denkmaleigentümer auf seine Verpflichtung gemäß § 7 DSchG zurückfallen, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, vor Gefährdungen zu schützen und instand zu setzen. Das weiterhin an der Poppenbüttler Landstraße stehende historische und unter Denkmalschutz stehende Gebäude Restaurant „Randel“ wäre in seinem Bestand bedroht, weil die bisherige Struktur nicht den bestehenden Brandschutzauflagen entspricht und eine Wiedernutzung des Gebäudes nur mit erheblichem Aufwand möglich wäre. Aufgrund der ausgedehnten Struktur der Liegenschaften mit der weitläufigen historischen Parkanlage sind erhebliche finanzielle Investitionen zum Erhalt des Denkmalensembles erforderlich, die der Eigentümer in der aktuellen Konstellation nach eigenen Aussagen nicht leisten kann. Mit welcher Nutzung das Denkmalensemble auf Basis des Denkmalschutzgesetzes erhalten werden könnte, wurde nicht konkretisiert, da das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, die Errichtung des in Hamburg dringend benötigten Wohnraums, den Eigentümer finanziell ausreichend stärkt, um das Denkmalensemble zu erhalten und darüber hinaus die denkmalgeschützte Parkanlage für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Es wären keine wesentlichen Veränderungen für die Schutzgüter gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

4.5 Zusätzliche Angaben

4.5.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. in Kap. 4.2 beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

4.5.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Eine Überwachung bzw. ein Monitoring erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz, Denkmalschutz sowie ggf. weiterer Regelungen im Umfang der Regelaufgaben der Verwaltung. Damit sollen unvorhergesehene

erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.5.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Maßgeblich ist die dauerhafte Umwandlung bzw. Inanspruchnahme von ca. 0,55 ha Sportfläche für den Wohnungsbau und die zugehörigen Erschließungsflächen sowie die streckenweise Inanspruchnahme eines schmalen Grundstücksstreifens zur Ermöglichung eines zukünftigen Ausbaus der Poppenbüttler Landstraße. Das Landschaftsbild im Mischgebiet ist aufgrund der Teilflächengröße und baulichen Vorprägung nicht wesentlich betroffen, im allgemeinen Wohngebiet wird es zukünftig baulich geprägt sein.

Die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag bearbeitet. Demnach kommt es für die Schutzgüter „Pflanzen- und Tierwelt“ aufgrund der jeweiligen baulichen Vorprägung der beiden Bauflächen jeweils zu keiner Beeinträchtigung, sondern sogar zu Verbesserungen der Wertigkeiten.

Der Lärm ist für das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ das maßgebliche Prüfkriterium. Die nach der 16. BImSchV relevanten Prüfparameter für Wohnzwecke werden mit Ausnahme weniger Teilbereiche eingehalten. Unter Berücksichtigung der getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit aufgrund von Verkehrslärm zu erwarten. Eine bioklimatische Verschlechterung der vorhandenen angrenzenden Wohnlagen wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Das auf den zukünftig versiegelten Flächen des allgemeinen Wohngebiets anfallende Regenwasser wird dezentral gesammelt, zurückgehalten, teilweise verdunstet und gedrosselt in einen der Alster zuführenden Gewässerlauf abgeleitet. Im nördlichen Mischgebiet bleibt die Entwässerungssituation in die beiden Teiche im Randelpark unverändert. Unter regulären Bedingungen sind weder Überflutungen noch Schäden an Sielen oder Vorflutern zu erwarten. Die nach BauGB und BNatSchG zu prüfenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Pflanzen- und Tierwelt, Bodenfunktion) werden durch grünordnungsplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert und ausgeglichen.

Nach Naturschutzrecht streng geschützte Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Nach der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG sind mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen keine Maßnahmen notwendig:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres (allgemein gültige Regelung nach § 39 BNatSchG)
- Kein Abriss der Gebäude in der Zeit von März bis November, es sei denn es werden nach vorheriger Prüfung Fledermausquartiere ausgeschlossen.

Der Verlust einzelner ökologischer Baumfunktionen wird durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet teilweise ausgeglichen. Ein Baumersatz für nach der Baumschutzverordnung geschützte aber abgängige Bäume erfolgt für die Wohnbauflächen und Straßenverkehrsflächen nach den einschlägigen Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung.

In der Gesamtbeurteilung wird der Umweltzustand im Plangebiet und Umfeld mit Durchführung der Planung bei den gegebenen Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie weiterer verbindlicher Regelungen im städtebaulichen Vertrag insgesamt nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Für die Erholungs- und Freiraumverbundfunktion ergeben sich deutlich positive Auswirkungen. Durch die Inanspruchnahme einer bereits Teilbebauten und hochversiegelten Fläche wird in besonderem Maße der Zielsetzung des BauGB zum sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Grund und Boden entsprochen. Innerhalb des Plangebiets verbleiben keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht durch Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5 Planinhalt und Abwägung

Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für Wohnungsbau auf einer ehemals als Tennisanlage genutzten Fläche sowie nordwestlich des Restaurants „Randel“, um in Hamburg dringend benötigten Wohnungsneubau zu ermöglichen.

Das Plangebiet setzt sich zusammen aus dem Vorhabengebiet mit den Flurstücken 7922, 7923 (teilweise), 3266 (teilweise) und 5650 der Gemarkung Poppenbüttel sowie angrenzenden Straßenverkehrsflächen (Teile der Flurstücke 152 und 3674 sowie Flurstück 2695 der Gemarkung Wellingsbüttel und Teile des Flurstücks 8059 der Gemarkung Poppenbüttel). Um das Denkmalensemble, von dem das Restaurant „Randel“ und der „Randelpark“ Teile sind, planerisch als Gesamtheit unter neues Planrecht zu stellen, wurden außerdem die Flurstücke 7573 und 7572 der Gemarkung Poppenbüttel in das Plangebiet einbezogen, sie sind aber nicht Teil des Vorhabengebiets.

Innerhalb des Vorhabengebiets soll das Hauptgebäude des Restaurants „Randel“ denkmalgerecht saniert, brandschutztechnisch ertüchtigt und die Erweiterungen des Restaurants sowie die Tennisanlage durch Wohn-Neubauten ersetzt werden. Ausgenommen von der Bebauung des Vorhabengebiets ist der denkmalgeschützte Randelpark, der insbesondere für die Gäste des Restaurants wieder nutzbar gemacht werden soll.

Die Umsetzung des Vorhabens ermöglicht dem privaten Eigentümer im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, in Hamburg dringend benötigten Wohnraum zu realisieren. Mit diesem Vorhaben und einem öffentlich-rechtlichen Vertrag der Vorhabenträgerin mit dem Denkmalschutzamt wird auch die Pflege und Unterhaltung des Denkmalensembles (Park und Bauten) sowie die Öffnung des Parks für die Öffentlichkeit geregelt.

Im südlichen und nördlichen Teil eröffnet der Bebauungsplan durch Ausweitung der bestehenden Straßenverkehrsflächen die Möglichkeit, die Verkehrsflächen neu zu gestalten und insbesondere die Nebenflächen zu verbessern. Die Planung der Straßenumbaumaßnahmen sind jedoch kein Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und werden in eigenen Verfahren betrieben. Die Flächen für den Wohnungsbau sind bereits erschlossen. Im Zuge der inneren Erschließung des Baufeldes B (südliches Plangebiet) soll ein Ausbau vor diesem Baugebiet innerhalb der erweiterten Straßenverkehrsflächen der Poppenbütteler Landstraße zugunsten von erweiterten Nebenflächen umgesetzt werden.

Das historische Restaurant „Randel“ wird in seiner Geschossfläche von früheren ca. 2.700 m² durch den Rückbau des Saalanbaus aus den 1960er Jahren auf geplante ca. 1.500 m² reduziert. Der Neubau wird weitere ca. 780 m² Geschossfläche erhalten. In den Obergeschossen des Hauptgebäudes sollen an Stelle der ehemaligen Gästezimmer nun mehrere kleine Büroeinheiten mit einer Geschossfläche von ca. 300 m² und separatem Zugang entstehen.

Die Neubebauung erfolgt auf Grundlage der Ergebnisse des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens in einem kompakten Baufeld auf den Flächen der heute bereits vollständig versiegelten Tennisanlage im südlichen Teil des Plangebiets. Um einen zentralen Spiel- und Aufenthaltsbereich gruppieren sich vier Wohnbaukörper mit mehreren Vollgeschossen und einem abgesetzten Dachgeschoss, das kein Staffelgeschoss im Sinne der Bauordnung ist und deshalb als Vollgeschoss festgesetzt wird, sowie einem sich über alle Baukörper erstreckenden, gemeinsamen Untergeschoss mit Tiefgarage. Im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens wurde vorgeschlagen, die beiden Gebäude im Süden zur Poppenbüttler Landstraße dreigeschossig zuzüglich eines weiteren zurückgesetzten Geschosses auszubilden und die rückwärtigen Gebäude zum Park und dem Alstertal zweigeschossig zuzüglich eines weiteren zurückgesetzten Geschosses auszubilden. Alle Baukörper erhalten ein abgesetztes Dachgeschoss, das ein Vollgeschoss im Sinne der Hamburgischen Bauordnung ist und deshalb als Vollgeschoss festgesetzt wird. Die vier Baukörper erfahren in sich eine bauliche Varianz und die Geschossigkeit nimmt zum Park hin ab. Für die Baukörper sind in den Erdgeschossen private wohnungsbezogene Mietergärten vorgesehen, an die sich halböffentliche Zuwegungen sowie der Spiel- und Aufenthaltsbereich anschließen. An die halböffentlichen Bereiche schließen Verbindungswege an das Wegenetz des Randelparks an.

In den Wohnbaukörpern sind insgesamt 47 Wohneinheiten geplant, von denen 17 Einheiten, nach den Richtlinien der Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) öffentlich gefördert werden sollen.

In dem nordöstlichen Teilgebiet (Baufeld A) ist ein eigenständiger Wohnbaukörper mit insgesamt neun Wohneinheiten vorgesehen, der mit einem verbindenden Treppenhaus an das Hauptgebäude des ehemaligen Restaurants „Randel“ anschließt. Der Neubaukörper gliedert sich in zwei Vollgeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss sowie eine Tiefgarage.

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner städtebaulichen Nachbarschaft sowie seiner Lage in der Nähe eines Stadtteilzentrums (Alstertal Einkaufszentrum) und eines Nahversorgungszentrums (Marktplatz Wellingsbüttel) und der guten verkehrlichen Anbindung durch die benachbarten Schnellbahnhaltstellen „Poppenbüttel“ und „Wellingsbüttel“ besonders für Wohnungsbau. Das Vorhaben trägt zur Deckung des Wohnraumbedarfs in Hamburg bei und ist Teil des Wohnungsbauprogramms des Bezirkes Wandsbek, Region „Alstertal“.

Der ruhende Verkehr der Wohnnutzungen wird in zwei separaten Tiefgaragen angeordnet. Im Bereich der ehemaligen Tennisanlage wird eine neue Zufahrt von der Friedrich-Kirsten-Straße hergestellt für das Untergeschoss mit einer durchgehenden Tiefgarage für die vier Wohnbauten im südlichen Teil des Bebauungsplanes (Baufeld B). Im nordöstlichen Teilbereich (Baufeld A) ist die Zufahrt über die bestehende Hofzufahrt vorgesehen. Der an der nordöstlichen Seite des neuen Anbaus vorgesehene Tiefgaragenfahrstuhl ist über den Parkplatz zu erreichen.

Außerhalb des Vorhabengebiets befinden sich in zwei historischen ehemaligen Stallgebäuden (Flurstücke 7573 und 7572) ein Restaurant, eine Dienstleistungsnutzung, eine Büroeinheit und eine Destilliere. Als Bestandteil des Denkmalensembles „Randel“ wurden die Flurstücke in das Plangebiet einbezogen und gewährleisten somit die Sicherung der bestehenden Nutzung.

5.1 Vorhabenplanung

Die Grundzüge des städtebaulich-freiraumplanerischen Entwurfs werden in der Planzeichnung des Bebauungsplans festgehalten und in der Verordnung wird die Materialität festgesetzt. Detaillierte Festsetzungen zur Gestaltung und Erschließung des Vorhabens sind darüber hinaus in dem Vorhaben- und Erschließungsplan enthalten, dessen Umsetzung über den Durchführungsvertrag geregelt wird.

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept wurde von April bis Juni 2017 in einem konkurrierenden Gutachterverfahren entwickelt. Fünf Planungsteams, bestehend aus Architekten / Stadtplanern und Landschaftsarchitekten, haben hierzu Entwürfe vorgelegt.

Das städtebauliche Konzept sieht im südlichen Teil drei südwest-nordost-gerichtete Zeilenbauten und ein nordwest-südost-gerichteten Zeilenbau mit ähnlichen Zeilenlängen vor. Die Gebäude sind zwei- bzw. dreigeschossig mit jeweils einem Dachgeschoss geplant, das kein Staffelgeschoss im Sinne der Bauordnung ist. Im Rahmen des städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens wurde vorgeschlagen, die beiden Gebäude im Süden zur Poppenbüttler Landstraße jeweils um ein Geschoss höher als die rückwärtigen Gebäude zum Park und dem Alstertal auszubilden. Alle vier Gebäude werden über eine neue Zufahrt von der Friedrich-Kirsten-Straße erschlossen und erhalten eine gemeinsame Tiefgarage. Der Hofbereich soll umfangreich begrünt werden.

Im Nordostteil sieht das städtebauliche Konzept einen nordwest-südost-gerichteten Zeilenbau mit zwei Vollgeschossen und einem ausgebauten Dachgeschoss als rückwärtigen Anbau an das historische Restaurantgebäude vor. Das Gebäude wird über die bestehende Hofzufahrt von der Poppenbüttler Landstraße aus erschlossen und erhält eine Tiefgarage. Parkplätze für Besucher können über die bestehende Stellplatzanlage des Restaurants „Randel“ und des Restaurants „del“ abgedeckt werden. Das Hauptgebäude des Restaurants „Randel“ soll denkmalgerecht saniert, brandschutztechnisch ertüchtigt und anschließend als Restaurant wiedereröffnet werden.

Bindung an den Vorhaben- und Erschließungsplan über den Durchführungsvertrag

In dem Durchführungsvertrag werden Regelungen zur Umsetzung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist getroffen. Des Weiteren wird der Durchführungsvertrag Regelungen zum Anteil öffentlich geförderter Wohnungen und der Umsetzung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplans (z. B. gestalterische Regelungen) enthalten. Zur Absicherung der denkmalpflegerischen Belange wird ein weiterer öffentlich-rechtlicher Vertrag mit dem Denkmalschutzamt geschlossen. Die erforderliche Abtretung von Grundstücksflächen für den Wegeflächenausbau wird über einen weiteren öffentlich-rechtlichen Vertrag sichergestellt.

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Art der zulässigen Nutzung für das Plangebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag widerspruchsfrei geregelt.

„Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind in dem Vorhabengebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (§ 2 Nr. 1 der Verordnung)

Leitlinien zu lebenswerten kompakten Stadt - Hamburger Maß formulieren den Handlungsrahmen für ein angemessenes Hamburger Maß einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Die Leitlinien hat die Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau im September 2019 beschlossen, um für Hamburg gemeinsame Grundlagen zu schaffen, wie bei der Umsetzung von städtebaulichen Lösungen angemessen mit Dichte und Höhe der Bebauung umzugehen ist. Die Leitlinie ist als „städtebauliches Entwicklungskonzept“ im Sinne des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB im Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Das 2017 von Architekten / Stadtplanern und Landschaftsarchitekten entwickelte Konzept wurde in seiner lockeren Siedlungsstruktur beibehalten, da eine dichtere Bebauung innerhalb und westlich angrenzend zum Denkmal Ensemble dem Charakter des Denkmal Ensembles widersprechen würde.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Ein wesentliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Der südliche Teil des Plangebiets wird daher als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO 2017 festgesetzt.

Durch die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird an das überwiegend durch Wohnnutzung geprägte Umfeld südlich und östlich der Poppenbüttler Landstraße sowie südwestlich der Friedrich-Kirsten-Straße angeknüpft. Durch die gewählte Art der Nutzung als allgemeines Wohngebiet wird gewährleistet, dass sich die im Plangebiet zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen, die bereits heute neben der Wohnungsnutzungen kleinere nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen wie auch in direkter Nachbarschaft einen Beherbergungsbetrieb umfasst.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO 2017 in allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden sämtlich ausgeschlossen, um die Nutzung vorrangig für dringend benötigten Wohnungsbau zu sichern und den zu erwartenden Verkehrs- und Immissionsbelastungen durch den Betrieb dieser Nutzungen vorzubeugen.

„Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.“ (§ 2 Nr. 2 der Verordnung)

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Der als allgemeines Wohngebiet festgesetzte Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 5.640 m². Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine GRZ von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert wird für den Standort als angemessen gewertet und schöpft im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung, die auf die Innentwicklung und einen sparsamen Umgang mit dem Boden abzielt, für das Wohngebiet den Orientierungswert des § 17 BauNVO 2017 für allgemeine Wohngebiete aus.

Die Geschossflächen der geplanten Wohngebäude ergeben in dem allgemeinen Wohngebiet bezogen auf das Baugrundstück rechnerisch eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,9. Damit liegt die errechnete GFZ deutlich unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauNVO 2017 für allgemeine Wohngebiete genannten Orientierungswertes von 1,2. Auf eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinreichend geregelt wird.

Geschossigkeit

In dem allgemeinen Wohngebiet werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans für die beiden südöstlichen, an der Poppenbüttler Landstraße gelegenen Gebäude drei Vollgeschosse sowie ein zurückgestaffeltes viertes Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Für die beiden dahinter gelegenen nordwestlichen Gebäude werden zwei Vollgeschosse sowie ein zurückgestaffeltes drittes Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Diese Geschossigkeit und die Art der Bebauung passen sich in die städtebauliche Umgebung ein. Die Geschossigkeiten sind im Hinblick auf eine gute Belichtung und Besonnung sowie die direkte Umgebung angepasst und denkmalschutzrechtlich abgestimmt, um einen Blick in die Landschaftsachse des Landschaftsschutzgebiets Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal und den Randelpark von der Straße aus weiterhin wahrnehmen zu können. Um die in einem qualifizierten Vorgehen erarbeiteten, städtebaulich angestrebten Kubaturen zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.“ (§ 2 Nr. 5 der Verordnung)

Durch die festgesetzte GRZ und die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen, wird eine maßvolle Entwicklung gewährleistet und die städtebauliche Maßstäblichkeit gewahrt. Dabei wird der Entwurf aus dem qualifizierten städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren umgesetzt.

5.2.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da diese durch eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche in Form von Baugrenzen eindeutig vorgegeben ist. Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen die im städtebaulich-freiraumplanerischen Verfahren entwickelte und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Bebauungsstruktur planungsrechtlich sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperähnlich festgesetzt, um die Qualitäten der im städtebaulich-freiraumplanerischen Verfahren entwickelten Entwurfslösung zu sichern und gleichzeitig geringfügige Spielräume für eine spätere konstruktive Detaillierung der hochbaulichen Planung zu lassen.

Die hier ausgewiesenen überbaubaren Flächen stellen im Zusammenhang mit dem festgesetzten Höchstmaß der Vollgeschosse eine zwingende Festsetzungen im Sinne von § 6 Abs. 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455).

Für Terrassen soll eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m und für Balkone eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig sein.

„In den Baugebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen können um bis zu 3 m zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 6 der Verordnung)

Mit der Festsetzung soll ein begrenzter Gestaltungsspielraum für die Anordnung von Balkonen und wohnungsbezogenen Terrassen eröffnet werden.

5.2.4 Baugestalterische Festsetzungen

Auf Grund der Lage und städtebaulichen Bedeutung der Neubebauung im Umfeld des denkmalgeschützten „Randel-Ensembles“ mit dem einzigartigen Park, kommt ihrer architektonischen Gestaltung eine besondere Bedeutung zu. Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde deshalb ein konkurrierendes Gutachterverfahren mit fünf Planungsteams durchgeführt und ein besonderes Baukonzept mit einer ortsprägenden Ziegelfassade ausgewählt. Dieser Vorschlag soll in dem Planverfahren durch die textliche Festsetzung dieses hochwertigen und qualitätsvollen Fassadenmaterials – Ziegelmauerwerk – gesichert werden. Um dennoch eine angemessene Differenzierung der Baukörper zu ermöglichen und damit auch lokale Bezüge beispielsweise zu den Putz-akzenten des historischen Gasthofs aufnehmen zu können, wird der Einsatz weiterer Materialien ermöglicht. Es wird Folgendes festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände aller Gebäude in Klinker auszuführen. Zur Gliederung der Fassade können auch weitere Materialien zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 19 der Verordnung).

Als weiterer Regelungsinhalt soll sichergestellt werden, dass die Baukörper sich harmonisch in das Parkumfeld einfügen und eine ruhige Erscheinung erhalten. Hierfür ist es erforderlich, die Aufbauhöhen der technischen Anlagen auf den Dachflächen zu begrenzen und durch Herstellung eines angemessenen Abstands von den Außenkanten sicherzustellen, dass die Aufbauten nicht den gestalterischen Eindruck der Baukörper aus dem Straßenraum beeinträchtigen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet müssen Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen mit einer Höhe von mehr als 1 m über der Dachfläche mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Ausnahmen sind für Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege möglich.“ (§ 2 Nr. 20 der Verordnung).

Weitere Regelungsbedarfe bestehen in diesem Kontext nicht, weil die Anordnung und Ausgestaltung der Dach- und Technikaufbauten im Durchführungsvertrag festgelegt werden.

5.3 Mischgebiet

Durch die „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ werden durch den Senat und die Bezirke angemessene städtebauliche Lösungen sowie eine verträgliche Dichte und Höhe der Bebauung vorgegeben. Um den Charakter des Denkmal Ensembles zu erhalten, sind im Bereich des Mischgebietes jedoch über den zweigeschossigen Teil des westlichen Gebäudekomplexes (historisches Gasthaus mit angrenzendem, zweigeschossigem Wohnungsneubau) keine weiteren Gebäudeergänzungen, neuen Gebäude oder Aufstockungen des Bestandes der Erreichung des städtebaulichen Ziels der Planung dienlichen und wurden somit nicht festgesetzt.

5.3.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel ist, neben der Wiedereröffnung des Restaurants „Randel“ (innerhalb des Vorhabengebiets) und dem Erhalt der bestehenden gewerblichen Nutzungen, wie einem weiteren Restaurant und Einzelhandelsnutzungen (außerhalb des Vorhabengebiets), die Integration von Wohnnutzungen. Damit soll ein Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Bezirk Wandsbek geleistet werden. Die nordöstliche Fläche des Bebauungsplans soll daher als Mischgebiet festgesetzt werden. Die Flächen außerhalb des Vorhabengebiets werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB in das Plangebiet einbezogen.

Derzeit befinden sich in dem Bereich ein im Mai 2006 eröffnetes Restaurant, eine Dienstleistungsnutzung, eine Büroeinheit und eine Destilliere die gemäß § 6 BauNVO 2017 im Mischgebiet zulässig sind. Der Bestand wird damit durch die vorgesehenen Festsetzungen nicht verdrängt.

Um innerhalb des Mischgebiets eine dauerhafte Durchmischung sicherzustellen und gleichzeitig gesunde Wohnverhältnisse abzusichern, wird in einem Teilbereich des Mischgebiets die Wohnnutzung ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um das östliche ehemalige Stallgebäude, das auf seiner Ostseite sehr nah an der Poppenbüttler Landstraße errichtet ist und dort erheblichen Verkehrslärmemissionen ausgesetzt ist. Weil sich auf der Rückseite des Gebäudes der historische Hofbereich befindet, der auch für die Anlieferung der bestehenden Gewerbeeinheiten in dem Mischgebiet genutzt wird, besitzt dieses Gebäude keine qualifizierte lärmabgewandte Seite. Es wird deshalb festgesetzt, dass in diesem Teil des Mischgebiets eine Wohnnutzung ausgeschlossen ist. Die Eigenart des Mischgebiets wird durch diese Festsetzung nicht gefährdet, weil in dem historischen Hauptgebäude mit seinem rückwärtigen Anbau eine Nutzungsmischung aus Wohnen und Gewerbe innerhalb des Vorhabengebiets vorgesehen ist und in dem weiteren Stallgebäude derzeit eine gewerbliche Nutzung besteht, die durch das Planverfahren in ihrem Bestand nicht eingeschränkt wird.

„In den mit „(B)“ bezeichneten Teilen des Mischgebiets sind Wohngebäude unzulässig.“

(§ 2 Nr. 4 der Verordnung)

Um weiterhin Konflikte mit anderen Nutzungsarten und damit städtebauliche Spannungen zu vermeiden, erfolgt darüber hinaus eine weitere Feinsteuerung innerhalb des Mischgebiets.

Der Ausschluss von Tankstellen wird festgesetzt, weil entsprechende Nutzungen nicht mit dem bestehenden Denkmalensemble vereinbar sind. Er ist städtebaulich weiterhin gerechtfertigt, um Konflikte mit der nördlich, östlich und südlich angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Das innerstädtische Plangebiet erscheint für die Einrichtung von Gartenbaubetrieben zudem nicht geeignet, insbesondere aufgrund des großen Flächenbedarfs dieser Betriebe. Eine Ansiedlung von Vergnügungsstätten entspricht ebenfalls nicht den städtebaulichen Zielen des Bebauungsplans, weil diese Nutzungen nicht mit dem bestehenden Denkmalensemble vereinbar sind und mit diesen Nutzungstypen häufig ein Verdrängungseffekt für andere gewerbliche Betriebe und Einrichtungen einhergeht und konfliktträchtige hohe Verkehrsfrequenzen in dem bestehenden Wohnumfeld erzeugt werden könnten.

„Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.“

(§ 2 Nr. 3 der Verordnung)

5.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Der als Mischgebiet festgesetzte Teil des Plangebiets umfasst eine Fläche von ca. 8.600 m². Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung werden die zulässige Grundflächenzahl als Höchstmaß und die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die festzusetzenden Grundflächen sowie die Anzahl der Geschosse bilden die Bestandssituation des vorhandenen Denkmalensembles ab und basieren darüber hinaus auf dem im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten städtebaulichen Konzept, das aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Verfahren weiterentwickelt wurde.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Für das Mischgebiet MI wird eine GRZ von 0,3 als Höchstmaß festgesetzt. Die Orientierungswerte des § 17 BauNVO 2017 werden in Bezug auf die festgesetzte GRZ in dem Mischgebiet eingehalten.

Die Geschossflächen des geplanten Wohngebäudes und der Bestandsgebäude ergeben in dem Mischgebiet bezogen auf das Baugrundstück rechnerisch eine GFZ von 0,3. Damit liegt die errechnete GFZ unterhalb des in § 17 Abs. 1 BauNVO 2017 für Mischgebiete beschriebenen Orientierungswertes von 1,2. Auf eine Festsetzung einer Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da

das Maß der baulichen Nutzung über die Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausreichend geregelt wird.

Weil sich innerhalb des Mischgebiets neben den bestehenden und neu erstellten Gebäuden auch umfangreiche private Verkehrsflächen, wie der teilweise versiegelte historische Hofbereich zwischen den Gebäuden befinden, die Teil des Denkmalensembles sind und erhalten werden sollen, wird im Mischgebiet eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Erschließungsanlagen festgesetzt:

„Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176 S. 6) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.“ (§ 2 Nr. 7 der Verordnung)

Geschossigkeit

In dem Mischgebiet werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans für die Gebäude zwischen ein und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossigkeiten sind im Hinblick auf eine gute Belichtung und Besonnung sowie die direkte Umgebung angepasst und denkmalschutzrechtlich abgestimmt, um die Herausstellung und landschaftliche Einbindung der vorhandenen Baudenkmale gewährleisten zu können.

Durch die festgesetzte GRZ und die festgesetzte Anzahl an Vollgeschossen, wird einerseits eine maßvolle Entwicklung gewährleistet, andererseits die städtebauliche Maßstäblichkeit gewahrt. Dabei wird der Entwurf aus dem städtebaulich-freiraumplanerischen Verfahren umgesetzt.

5.3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Auf die Festsetzung einer Bauweise kann verzichtet werden, da diese durch eine baukörperähnliche Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche eindeutig vorgegeben ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den überbaubaren Grundstücksflächen sollen die im städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren entwickelte und im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Bebauungsstruktur sowie die vorhandenen denkmalgeschützten Bauten planungsrechtlich sichern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden baukörperähnlich festgesetzt, um die Qualitäten der Entwurfslösung zu sichern und gleichzeitig geringfügige Spielräume für eine spätere konstruktive Detaillierung der hochbaulichen Planung zu lassen.

5.4 Verkehrsflächen

Das Plangebiet befindet sich in einem verkehrlich gut erschlossenen Bereich mit direkter Anbindung an die übergeordnete Hauptverkehrsstraße Poppenbütteler Landstraße. Der Standort befindet sich in der Mitte zwischen den beiden Schnellbahnhaltestellen „Poppenbüttel“ und „Wellingsbüttel“, die jeweils etwa 600-700 m Fußwegstrecke entfernt sind und einen guten ÖPNV Anschluss bieten. Zudem plant der HVV mittelfristig im Sinne des geplanten „Hamburg-Takts“ die Einrichtung einer Buslinie mit Anschluss an die Schnellbahnhaltestellen.

Erschließung der Nutzungen

Die Erschließung des Plangebiets für Fahrzeuge erfolgt im südlichen Teilbereich (Baufeld B) über eine neue Zufahrt von der Friedrich-Kirsten-Straße, die in südöstlicher Richtung auf die Poppenbütteler Landstraße führt und das Wohngebiet erschließt. Die Zufahrt befindet sich westlich der beiden an der Friedrich-Kirsten-Straße gelegenen Wohngebäude und führt in eine Tiefgarage, die unterirdisch die vier Wohnbauten verbindet. Ebenso ist in diesem Bereich der Zugang für Fußgänger und Fahrradfahrer zu der neuen Hofanlage im Zentrum der Wohnbebauung. Ergänzend wird hier eine Anbindung für Fußgänger und Fahrradfahrer an die Nebenflächen der Poppenbütteler Landstraße hergestellt. Durch eine Wegeführung entlang des nordwestlichen Gebäudes wird in diesem Bereich auch eine barrierefreie Zuwegung für alle 4 Wohngebäude hergestellt.

Im nordöstlichen Teilbereich (Baufeld A) ist die Zufahrt über die bestehende Hofzufahrt und die dort vorhandene Stellplatzanlage des Restaurants vorgesehen. Die an der nordöstlichen Seite des

Neubaus vorgesehene Tiefgaragenzufahrt ist hier von Osten zu erreichen. Eine weitere Stellplatzanlage ist bestandsgemäß vor dem Haupteingang des historischen Restaurantgebäudes vorgesehen. In diesem Bereich wird die Verkehrsführung angepasst und soll die Anordnung der Stellplätze zur Verbesserung des Verkehrsflusses und dem Schutz der Fußwegebeziehungen neu erfolgen. Die Erreichbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer ist über die heute bestehenden Anbindungen an die Poppenbütteler Landstraße und die entsprechenden Teile der Hofanlage sichergestellt.

Straßenausbaubedarfe

Im nordöstlichen Kreuzungsbereich der Poppenbüttler Landstraße sind perspektivisch Umbaumaßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsführung und zur Neugestaltung der Nebenflächen vorgesehen. Hierfür sind Erweiterungen der Straßenverkehrsflächen in der Bebauungsplanzeichnung festgesetzt. Diese Maßnahme ist kein Bestandteil der vorhabenbezogenen Planung.

Im Bereich des Denkmalensembles bestehen Konflikte zwischen Ausbaubedarfen und dem Denkmalschutz insbesondere dem Erhaltungsgebot der denkmalgeschützten Lindenallee der Parkanlage. Um trotzdem eine Verbesserung zu erzielen, wird ein Gehrecht im Bereich der Parkanlage festgesetzt. Nach Umsetzung des Vorhabens können die Fußgänger in diesem Abschnitt der Poppenbüttler Landstraße vom Übergang Mischgebiet (MI) zur Parkanlage bis zum Übergang Allgemeines Wohngebiet (WA) auf wassergebundener Decke dieses Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit nutzen. Siehe Kapitel 5.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.

Die zuvor beschriebene Fußwegeführung parallel zur Poppenbüttler Landstraße wird von der denkmalgeschützten Parkanlage im Übergang zum Allgemeinen Wohngebiet (WA) wieder auf öffentliche Straßenverkehrsfläche geführt. Weil sich hieran angrenzend eine größere Gruppe schützenswerter Bäume teilweise auf privatem Grund befindet, ist hier ebenso eine Ausweitung der Straßenverkehrsflächen vorgesehen. Durch leichte Verschwenkung des Gehwegs kann Baumbestand auf öffentlicher Fläche gesichert werden und gleichzeitig eine Gehwegbreite entsprechend der ReStra erfüllt werden. Für das Bauvorhaben ist der Gehweg in Bezug auf die fußläufige Anbindung erschließungsrelevant.

Perspektivisch ist zudem ein Ausbau der derzeit nicht oder nur eingeschränkt vorhandenen Nebenflächen in der Friedrich-Kirsten-Straße vorgesehen. Entsprechende Flächenarrondierungen werden Teil des Bebauungsplans und sind auch Teil des Vorhabengebiets. Zum Erhalt des vorhandenen Baumbestands wird in diesem Bereich zunächst jedoch nur ein begrenzter Ausbau und eine Verbreiterung der vorhandenen Gehwege erfolgen. Im Bebauungsplan werden jedoch bereits Flächen für einen zukünftigen vollständigen Ausbau des Gehwegs gesichert. Die Umsetzung soll zu einem späteren Zeitpunkt erfolgen.

Einzelheiten der Dimensionierung sind im nachfolgenden Kapitel 5.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen, im Abschnitt Erweiterung von festgesetzten Verkehrsflächen, aufgeführt. Die Vorhabenträgerin wird im Zuge der Umsetzung des Vorhabens im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets (WA) nur eine fußläufige Anbindung an die Poppenbütteler Landstraße herstellen.

5.4.1 Verkehrliche Auswirkungen

Die vorhandenen Planungen führen zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens.

In einer verkehrstechnischen Untersuchung wurden im November 2016 die verkehrlichen Auswirkungen prognostiziert und die Leistungsfähigkeit der vorhandenen Straßen und Knotenpunkte geprüft. Dabei wurde von dem Gutachter eine Zahl von 52 Wohneinheiten berücksichtigt. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind aktuell 56 Wohneinheiten geplant. Diese geringe Abweichung ist nach Rücksprache mit dem Gutachter vernachlässigbar und für das Ergebnis des Gutachtens unerheblich, weil sich die Mehrverkehre auf Grund der räumlichen Trennung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen verteilen können.

Auf Basis vorhandener Daten und einer Verkehrszählung wurde am 06. September 2016 zwischen 0:00 und 24:00 Uhr an den Knotenpunkten Wellingsbüttler Weg/Friedrich-Kirsten-Straße/Poppen-

büttler Landstraße, Poppenbüttler Landstraße/Rehmkoppel und Poppenbüttler Landstraße/Stadtbahnstraße die Verkehrsbelastung erfasst.

Es fahren durchschnittlich rund 20.600 Kfz/ Tag auf dem Wellingsbüttler Weg (westlich Friedrich-Kirsten-Straße), rund 600 Kfz/ Tag auf der Friedrich-Kirsten-Straße (nördlich Poppenbüttler Landstraße), rund 20.900 Kfz/ Tag auf der Poppenbüttler Landstraße (östlich Friedrich-Kirsten-Straße), rund 400 Kfz/ Tag auf der Rehmkoppel, rund 21.100 Kfz/ Tag auf der Poppenbüttler Landstraße (westlich Stadtbahnstraße), rund 7.000 Kfz/ Tag auf der Stadtbahnstraße (östlich Poppenbüttler Landstraße) und rund 20.300 Kfz/ Tag auf der Poppenbüttler Landstraße (nördlich Stadtbahnstraße). Dabei wurden die Spitzenzeiten morgens zwischen 7:15 Uhr und 8:15 Uhr sowie nachmittags zwischen 15:15 Uhr und 16:15 Uhr gemessen.

Durch das geplante Vorhaben im Bereich des Vorhabengebiets ergibt sich ein prognostiziertes Mehraufkommen von durchschnittlich rund 100 Kfz/ Tag.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass an allen untersuchten Knotenpunkten die Verkehre auch zukünftig leistungsgerecht abgewickelt werden können. Eine Beeinträchtigung des Verkehrsflusses auf dem Wellingsbüttler Weg und der Poppenbüttler Landstraße ist nach Planrealisierung nicht zu erwarten.

Die Verkehrsuntersuchung zeigt auch auf, dass die Verkehre in der gleichen Qualität wie im Bestand abgewickelt werden können und bauliche Maßnahmen somit nicht erforderlich sind.

Für die Fußgänger existieren im Bestand lediglich unbefestigte Pfade auf der Poppenbüttler Landstraße und der Friedrich-Kirsten-Straße. Für die Radfahrer bestehen im Abschnitt östlich des Plangebiets im Bestand beidseitig sehr schmale Radwege (ca. 1,00 m) in Kombination mit einem sehr schmalen Fußweg (ca. 1,50 m). In östlicher Richtung verläuft die Veloroute 5 in Richtung Stadtzentrum in rund 700 m Entfernung zum Plangebiet. Um perspektivisch eine Anbindung an diese zu ermöglichen, empfiehlt das Gutachten im Abschnitt der Poppenbüttler Landstraße über das Bebauungsplanverfahren hinaus eine Radverkehrsinfrastruktur zu prüfen.

5.4.2 Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Verbesserung der örtlichen und überörtlichen Verkehrssituation werden für die öffentlichen Straßenverkehrsflächen der Poppenbüttler Landstraße und der Friedrich-Kirsten-Straße mit den Festsetzungen des Bebauungsplans Erweiterungsflächen gesichert. Die Baugebiete sind bereits durch die bestehenden Straßenverkehrsflächen erschlossen.

Erweiterung von festgesetzten Verkehrsflächen

Im Bereich der Friedrich-Kirsten-Straße werden Flächen mit einer Breite bis etwa 2 m und einer Gesamtfläche von etwa 70 m² auf dem noch zu teilenden Flurstück 5650 zur Erweiterung der öffentlichen Verkehrsflächen, hier der Nebenflächen, als weitere Verkehrsflächen festgesetzt. Diese Flächenvorhaltung erfolgt mit der Maßgabe, dass der vorhandene Großbaumbestand nach Möglichkeit erhalten werden soll. Eine Umsetzung der Erweiterung der Nebenflächen ist nur für den Fall vorgesehen, dass der Baumbestand im Zuge der Hochbaumaßnahmen nicht erhalten werden kann. Die beschriebene Erweiterung der öffentlichen Verkehrsfläche auf privater Grundstücksfläche ist erforderlich, um die öffentliche Straße langfristig an die zeitgemäßen Bedürfnisse von Fußgängern anpassen zu können.

Zur Förderung des nichtmotorisierten Verkehrs liegt es im öffentlichen Interesse, dass sich Verkehrsanlagen wie Geh- und Radwege in einem guten, verkehrssicheren Zustand befinden und nach den geltenden technischen Regelwerken dimensioniert und ausgestattet sind. Dies gilt insbesondere für das Hauptverkehrsstraßennetz.

Für die Hauptverkehrsstraße Poppenbüttler Landstraße werden diese Anforderungen nicht erfüllt. Der Radweg im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist nur ca. 1,00 m und der Gehweg ist ca. 1,50 m breit. Damit entsprechen sie nicht den aktuell geltenden Regelwerken und tatsächlichen Verkehrsbedürfnissen. Einen anforderungsgerechten Ausbauzustand für den Radverkehr bietet die angrenzende Veloroute 5, die etwa 700 m östlich des Plangebiets verläuft.

Im Plangebiet stehen diesen Flächenansprüchen für den Verkehr Großbaumbestand und ein Denkmalensemble entgegen, weshalb entsprechend der örtlichen Situation verschiedene Kompromisslösungen festgesetzt werden.

An der Poppenbüttler Landstraße im Süden des Bebauungsplangebietes angrenzend an die ehemalige Tennisanlage werden zusätzliche Straßenverkehrsflächen bis zu einer Breite von etwa 6m festgesetzt zulasten des privaten Grundstücks (Flurstücke 7923 und 3266). Dadurch kann ein Gehweg hinter dem Baumbestand geführt werden. Mit dieser Erweiterung wird zudem die Herstellung einer FLSA (Fußgängerlichtsignalanlage) zur Verbesserung der Querungssituation ermöglicht. Im Rahmen der Herstellung der FLSA soll auch der Einmündungsbereich Friedrich-Kirsten-Straße in die Poppenbüttler Landstraße leicht verändert werden.

Der Ausbau der Nebenflächen im nordöstlichen Bereich an der Poppenbüttler Landstraße ist zunächst nur planungsrechtlich gesichert. Zurzeit sind keine Umbaumaßnahmen in diesem Bereich und entsprechend auch keine Grundstücksabtretungen geplant. Insgesamt werden in diesem Bereich der Poppenbüttler Landstraße ca. 130 m² zusätzliche Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Öffentliche Besucherstellplätze

Im Bereich des Vorhabengebiets sind im Hof zwischen den denkmalgeschützten Gebäuden und vor dem ehemaligen Restaurant „Randel“ weitere private Stellplätze, welche von Besuchern der Bewohner mitgenutzt werden können.

Mit dem vorgesehenen Angebot an privaten Stellplätzen wird im Plangebiet insgesamt ein ausreichendes Angebot geschaffen, um den mit der Planung verbundenen Stellplatzbedarf – auch des Besucherverkehrs - abzudecken. Daher wird von der Schaffung weiterer Parkstände im öffentlichen Straßenraum abgesehen.

Ein Ziel des Vorhabens ist die Schaffung neuen Wohnraums. Die Belebung des Standorts wird zwangsläufig auch mit einem Zuwachs an Verkehr verbunden sein, welcher sich jedoch in einem überschaubaren Rahmen hält. Insgesamt wird vor dem Hintergrund geplanter privater Stellplätze, die teilweise von Besuchern öffentlich genutzt werden können, nicht damit gerechnet, dass der Parkdruck im öffentlichen Raum durch das Vorhaben erheblich zunehmen wird. Hierbei können auch die nachfolgend beschriebenen privaten Stellplätze in den zwei Tiefgaragen einen Beitrag leisten. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt eine Nutzung von Teilen der privaten Tiefgaragen für Besucherstellplätze.

5.4.3 Private Stellplätze und Tiefgaragen

Das umzusetzende Vorhaben im Bereich der Tennisanlage sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage mit ca. 58 Stellplätzen für die Wohnnutzungen vor. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über eine einspurige mit Lichtsignalanlage versehene Zufahrtsrampe an der Friedrich-Kirsten-Straße, die derart ausgeführt wird, dass in dem Zufahrtsbereich eine War-teposition auf privatem Grund für einfahrende Fahrzeuge nachgewiesen werden kann. Die Anzahl der für die 47 neuen Wohnungen geplanten 58 privaten Stellplätze im Bereich der Tennisanlage wird für den Standort als ausreichend eingeschätzt und entspricht einem Stellplatzschlüssel von etwa 1,2. Zum Schutz des bestehenden Baumbestands an der Friedrich-Kirsten-Straße wird auf die Herstellung von oberirdischen Parkständen für Besucher verzichtet. Hierfür können in Anbetracht des gewählten auskömmlichen Stellplatzschlüssel hinreichende Stellplatzkapazitäten innerhalb der Tiefgarage zur Verfügung gestellt werden. Innerhalb dieser Tiefgarage werden mindestens 3 Stellplätze als barrierefreie Stellplätze mit entsprechend erweiterten Abmessungen und verbesserter Erreichbarkeit hergestellt. Weiterhin werden in der Tiefgarage auch Vorrichtungen für Ladeinfrastrukturen und Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge und Elektrofahrräder nach Maßgaben des Durchführungsvertrags vorgehalten.

Das umzusetzende Vorhaben im Bereich des Restaurantgebäudes (Baufeld A mit 9 Wohneinheiten) sieht die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in einer Tiefgarage mit etwa 10 Stellplätzen vor. Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage für die Wohnnutzung sind über die Hofzufahrt der Poppenbüttler Landstraße zu erreichen. Um den Charakters des Denkmalensembles zu schützen, wird die Tiefgarage statt über eine Rampe mit einem Fahrzeugaufzug erschlossen.

Eine weitere Herstellung öffentlicher Besucherparkstände ist in Anbetracht der bestehenden Stellplatzkapazitäten des Hofes nicht erforderlich. Die Anzahl der Abstellmöglichkeiten für Besucher, Stellplätze für Besucher der Restaurants del und des Restaurants Randel sowie der Einzelhandelsnutzungen sind ausreichend.

Fahrradstellplätze

Die Vorhabenplanung sieht im südlichen Teilbereich (Baufeld B) Fahrradstellplätze für Bewohnende und Besuchende unmittelbar vor den Eingängen zu den neuen Wohngebäuden vor. Für jedes der 4 Wohngebäude sind 3 Doppelanlehnbügel vorgesehen, was insgesamt 24 Abstellplätze bedeutet, die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens konkret verortet werden. Darüber hinaus sind in Unter- und Erdgeschossen insgesamt 7 wettergeschützte Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen mit einer Gesamtfläche von ca. 250 m² vorgesehen. In diesen Räumen sind Vorrichtungen für Ladeinfrastrukturen und Lademöglichkeiten für Elektrofahrräder nach Maßgaben des Durchführungsvertrags vorgesehen.

Im nordöstlichen Teilbereich (Baufeld A) sind Fahrradstellplätze im Hofbereich für Bewohnende und Besuchende in Form von Anlehnbügeln vorgesehen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt außerdem ein wettergeschützter Fahrradabstellraum für die neun Wohneinheiten geplant sowie die konkrete Lage der Anlehnbügel festgelegt. Besucher der Restaurants oder der anderen gewerblichen Nutzungen können die bestehenden Fahrradabstellmöglichkeiten nutzen.

5.4.4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Allgemeinheit

Auf der Nordseite der Poppenbüttler Landstraße (siehe Kapitel 5.4.2) wird eine 2,7 m breite öffentliche Durchwegung des denkmalgeschützten Randelpark mit einem allgemeinen Gehrecht für den Fußverkehr planungsrechtlich gesichert, um insbesondere eine deutliche Verbesserung für Fußgänger zu erreichen und gleichzeitig das Denkmalensemble (hier Allee) zu sichern. Weiterhin wird am Nordrand der Parkanlage der Verlauf des bestehenden öffentlichen Fußwegs in das Alstertal, der sich heute auf Privatgrund befindet, durch Festsetzung eines Gehrechts für die öffentliche Nutzung gesichert.

Siehe hierzu § 2 Nr. 8 der Verordnung:

„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.“

Eine Abweichungsmöglichkeit in geringfügigem Umfang kann zugelassen werden, da hiermit eine gewisse Flexibilität für die Bestimmung der genauen Lage in der Detailplanung gewahrt werden kann und da einer geringfügigen Abweichung städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen.

5.5 Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen

Zum Erhalt des besonderen Charakters des Plangebiets werden die für den Wohnungsbau vorgesehenen Stellplätze vollständig in Tiefgaragen angeordnet. Im Bereich des denkmalgeschützten Ensembles wird lediglich der Neubauteil mit einer Tiefgarage unterbaut. Um potentielle Beeinträchtigungen des Denkmals zu vermeiden, wird hier auf eine einsehbare Rampe verzichtet. Die Anbindung der Tiefgarage erfolgt hier über einen Fahrzeugaufzug.

Im südliche Teil des Plangebietes, im Allgemeinen Wohngebiet, ist eine zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen, die alle vier Baukörper erschließt und eine Zufahrtsrampe im Westen an der Friedrich-Kirsten-Straße erhält. Die Anordnung wird über die nachfolgende Festsetzung gesichert:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 2 Nr. 9 der Verordnung)“

5.6 Denkmalschutz

Bei den Objekten Poppenbüttler Landstraße 1, 1c (Wohn- und Gastwirtschaftsgebäude mit zwei nordöstlich bzw. östlich gelegenen Nebengebäuden und landschaftlicher Parkanlage) handelt es sich gemäß § 4 DSchG um ein geschütztes Denkmalensemble. Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig. Nach Abschluss der Bauarbeiten entfällt der Denkmalschutz der Überschneidungsfläche der Baugebietsausweisung Allgemeines Wohngebiet (WA) mit dem Denkmalensemble.

Das Denkmal ist im Bestand zu erhalten.

„Poppenbüttler Landstraße 1, 1c“ – Denkmal-Gutachten vom 5. September 2016

Poppenbüttler Landstraße 1, 1c/ Gasthof Randel¹

Schon lange befand sich an der Stelle des heutigen Restaurant Randel ein Gasthof, der weniger für die Alsterschifffahrt als vielmehr für den Landverkehr auf der Poppenbüttler Landstraße von Bedeutung war. Er war Teil einer Hofanlage, die als landwirtschaftlicher Betrieb und Kutschen-Haltestation mit Gastronomie fungierte; noch bis 1974 wurden die Nebengebäude als Scheune und Stall genutzt.

Der ursprüngliche langgestreckte, zweigeschossige Bau brannte 1899 ab und wurde durch den Kernbau des heutigen Haupthauses ersetzt (Neueröffnung 1901). Dieser wurde seit der Nachkriegszeit sukzessive um Anbauten an der Südseite und im rückwärtigen Bereich erweitert. Das Gebäude diente bis zur Schließung als Restaurant und Konditorei, der Pensionsbetrieb wurde bereits zuvor aufgegeben.

Nordöstlich des Haupthauses liegen zwei historistische Ziegelbauten mit Ställen des ausgehenden 19. Jahrhunderts, die noch bis 1974 landwirtschaftlichen Zwecken dienten und heute ein Restaurant, eine Dienstleistungsnutzung, eine Büroeinheit und eine Destilliere beherbergen. Vermutlich zeitgleich mit dem Neubau des Haupthauses wurde ein parkartiger Garten angelegt, der im hausnahen Bereich gastronomisch genutzt wird und ansonsten eine Verbindung zum Alsterwanderweg herstellt.

Park

Das Haupthaus und die Nebengebäude liegen im nordöstlichen Bereich eines ausgedehnten, ca. 30.000 m² großen Parkgrundstücks, das im nordwestlichen Bereich in das bewaldete Gelände des Alstertals übergeht. Der Park ist ein wesentlicher Bestandteil des Ensembles, denn in der Entstehungszeit des heutigen Betriebs war ein für Gäste attraktiver Außenbereich für eine Ausflugsgaststätte von großer Bedeutung. Der Park wurde im sogenannten gemischten Stil des späten 19. Jahrhunderts angelegt und ist im Wesentlichen in dieser Form erhalten. Im engeren Bereich um das Haupthaus wurde das Gelände an den beiden Gartenseiten für sommerliche Außenbestuhlung terrassiert; die Terrassen sind weitestgehend erhalten. Das räumliche Konzept entspricht dem Wegesystem, denn jedem Rundweg ist ein eigener Gartenraum zugeordnet mit einer mittigen Freifläche und dichtem Gehölzbestand als seitliche Begrenzung. Bemerkenswert ist der Parkbereich, der sich nordwestlich zur Alster hin erstreckt.

Eine Besonderheit ist der am östlichen Rand der Anlage auf das Haus zuführende Lindengang, vermutlich die alte Hauptzufahrt. Ursprünglich war es ein an beiden Seiten von bogenförmig geschnittenen Linden eingefasster Weg, auch dies war eine Attraktion des Gasthauses. Die innere Reihe ist vollständig erhalten.

Insgesamt bilden die Gebäude und Anlagen des Ensembles Poppenbüttler Landstraße 1 ein anschauliches Beispiel eines großstadtnahen Landgasthofs und Ausflugslokals der Zeit um 1900 und im engeren Sinne einen typischen Bestandteil des Alstertals, der den in diesem Bereich seit dem ausgehenden 19. Jh. verstärkten Ausflugsverkehr und seine Auswirkungen auf die Region dokumentiert. Mit der gleichzeitigen Lage an einer Verkehrsstraße und der noch nachvollziehbaren

¹ Erwähnungen und Abbildungen z. B. in Das Alstertal 1977, S. 102f., Alstertal im Wandel 1992, Abb. S. 47-49; Das Alstertal 1997, Abb. S. 56-57.

doppelten Nutzung als Hofanlage kommt ihm eine erweiterte ortsgeschichtliche Bedeutung zu. In architektonischer Hinsicht bilden die Gebäude zeittypische Vertreter des Landhausstils (Kern des Haupthauses) und des historisierenden Backsteinbaus (Nebengebäude). Der Park wurde im gemischten Stil des späten 19. Jahrhundert angelegt mit einem hausnahen geometrischen Teil und einer ausgedehnten landschaftlichen Partie.

Die Erhaltung des Ensembles – bestehend aus dem Haupthaus, den Nebengebäuden, dem Park mit Teichen, Pavillon und Zierbrunnen – liegt daher aus orts- und baugeschichtlichen Gründen sowie zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes im öffentlichen Interesse.

Im südlich Plangebiet, in einem Teilbereich der ehemaligen Tennisanlage an der Friedrich-Kirsten-Straße Ecke Poppenbüttler Landstraße, befindet sich das Bodendenkmal Poppenbüttel 17 (Denkmal-ID 2194). Es handelt sich dabei um eine Siedlung der Eisenzeit. Geplante Baumaßnahmen, die mit Bodeneingriffen verbunden sind, bedürfen von daher der denkmalrechtlichen Genehmigung nach § 14 Denkmalschutzgesetz durch das Archäologische Museum Hamburg.

5.7 Technischer Umweltschutz und Klimaschutz

5.7.1 Lärmschutz

Das Plangebiet ist im Bestand durch Verkehrslärm der Poppenbüttler Landstraße und Gewerbelärm der bestehenden Nutzungen belastet. Darüber hinaus führt das geplante Vorhaben zu bedingten Mehrverkehren auf öffentlichen Straßen, die Auswirkungen auf die Lärmbelastung haben könnten.

Zur Beurteilung der lärmtechnischen Situation und zur Ermittlung eventueller Folgemaßnahmen wurde im September 2019 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (vgl. Ziffer 3.3.2.8). Dabei wurden sowohl Immissionsorte innerhalb des Plangebiets wie auch die mögliche Schallausbreitung auf die Umgebung betrachtet. Die schalltechnische Untersuchung wurde im April 2022 aktualisiert und dabei die neuen Berechnungsvorgaben der Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) angewendet.

5.7.1.1 Gewerbelärm

Für die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen wurden die Parkplatz- und Garagenverkehre sowie die Emissionen der im Plangebiet befindlichen Einzelhandelsnutzungen (zwei Restaurants, ein Weingeschäft, ein Torten-Geschäft, ein Kindermöbelladen) und des sich außerhalb des Plangebiets, südlich der Poppenbüttler Landstraße befindlichen Hotels betrachtet.

Grundlage zur Beurteilung der schalltechnischen Gewerbelärmsituation ist die „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm“ (TA-Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BANz. AT 08.06.17 B5).

An den untersuchten Immissionsorten im Baufeld A wird der Immissionsrichtwert für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten. Für die im Baufeld B geplante Bebauung ist festzustellen, dass die für allgemeine Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aus der Gesamtbelastung sicher eingehalten werden.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel tags wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen. Im Nachtabschnitt können bei Parkvorgängen auf dem Stellplatz des Randelhofs vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel gemäß TA Lärm nachts an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzung nicht ausgeschlossen werden.

Auch in Wohngebieten sind vereinzelte Überschreitungen der zulässigen Spitzenpegel wegen der Ortsüblichkeit des Anwohnerverkehrs üblich. Daher ist in der Nacht nicht mit erheblichen Belästigungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu rechnen.

5.7.1.2 Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgte gemäß den Vorgaben des „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“ (inkl. Ergänzungen) in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV). Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte gemäß 16. BImSchV (2014) auf Grundlage der neu eingeführten Rechenregeln der RLS-19. Die Immissionsgrenzwerte nach der 16. BImSchV betragen für das geplante Wohngebiet 59 dB(A) am Tag (6 - 22 Uhr) und 49 dB(A) in der Nacht (22 – 6 Uhr) und für das geplante Mischgebiet 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht.

Für die Berechnung der Verkehrslärmimmissionen wurden die Verkehre und die vor Ort eingebauten Oberflächenbeschaffenheiten berücksichtigt. Die zu erwartenden Mehrverkehre durch die neue Wohnbebauung werden sich zum Regelverkehr nicht beurteilungsrelevant ändern. Daher ist eine weiterführende Untersuchung des bebauungsplaninduzierten Zusatzverkehrs auf öffentlichen Straßen nicht erforderlich.

Am geplanten Gebäude im Nordosten, dem Baufeld (A), werden sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts für Mischgebiete an allen Fassaden eingehalten.

An den geplanten Gebäuden im südlichen Baufeld (B) wurde im Tageszeitraum an den lärmabgewandten Fassaden ein Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) ermittelt, der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags für allgemeine Wohngebiete wird somit eingehalten. An den lärmzugewandten Fassaden der Häuser 1 und 2 an der Poppenbüttler Landstraße sind tags Beurteilungspegel von 65 dB(A) bis 67 dB(A) zu erwarten. Diese liegen 3-5 dB(A) unterhalb des Anhaltswertes für Gesundheitsgefährdung.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts an den lärmabgewandten Fassaden der geplanten parkseitigen Gebäude eingehalten. An den geplanten straßenseitigen Gebäuden wird der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts auch im Nachtzeitraum an den lärmabgewandten Fassaden mit bis zu 48 dB(A) eingehalten. An den lärmzugewandten Fassaden der Häuser 1 und 2 sind nachts Beurteilungspegel von 58 dB(A) bis 59 dB(A) zu erwarten. Diese liegen unter dem Anhaltswert für eine mögliche Gesundheitsgefährdung.

Der Hamburger Leitfaden für die Beurteilung von Lärm in der Bauleitplanung sieht für derartige Fälle, in denen eine erhöhte Lärmbelastung größer 60 dB(A) nachts auf nur einer Fassadenseite auftritt die Möglichkeit vor, die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen zu der dem Lärm abgewandten Seite festzusetzen. Generell ist für jedes Wohngebäude in den betroffenen Bereichen eine qualifizierte lärmabgewandte Gebäudeseite realisierbar, an der nachts Beurteilungspegel von kleiner 49 dB(A) gewährleistet werden können. Deshalb werden die dem Lärm zugewandten betroffenen Fassaden zeichnerisch mit „(A)“ gekennzeichnet und die entsprechende Festsetzung erlassen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind an den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenseiten durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten 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.“ (§ 2 Nr. 11 der Verordnung)

Sollte es nicht möglich sein, Wohnräume oder sämtliche Schlafräume im Grundriss zu dieser Seite zu orientieren, können bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Türen und Dächern eine angemessene Lösung zur Sicherstellung eines ausreichenden Lärmschutzes darstellen. Aufgrund der Ausrichtung des Baufeldes kann es im Einzelfall zweckmäßig sein, bei Wohnungen eine Orientierung der Schlafräume nach Osten, d. h. zu den lärmzugewandten Gebäudeseiten, vorzunehmen. In diesem Fall sind für den ausreichenden Schallschutz dieser Räume besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen erforderlich, wie sie der zweite Teil der Festsetzung vorsieht.

Weil das Gutachten ergeben hat, dass Außenwohnbereiche teilweise auf der lärmzugewandten Gebäudeseite angeordnet werden und Pegelwerte oberhalb von 65 dB (A) erreicht werden, sind entsprechend dem Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche erforderlich oder ist sicherzustellen, dass durch Anordnung an Lärm abgewandten Seite ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind an den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenseiten für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen - wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen - sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.“
(§ 2 Nr. 12 der Verordnung)

5.7.2 Klimaschutz

Für die Dachflächen des allgemeinen Wohngebiets wurde im Vorfeld eine Festsetzung zur Errichtung von Solaranlagen als Beitrag zum allgemeinen Klimaschutz untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass bedingt durch den umfangreichen Baumbestand im Plangebiet und der Umgebung in Teilbereichen nur eingeschränkte Wirkungsgrade erreicht werden können. Deshalb wurde entschieden, die in Hamburg eingeführte Standardfestsetzung entsprechend anzupassen.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den obersten Dachflächen der Flachdächer Solaranlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen oder verschattete Bereiche können zugelassen werden.“
(§ 2 Nr. 18 der Verordnung)

Die Vorhabenträgerin hat ergänzend alternative Konzepte zur Energieversorgung untersucht und entschieden, im Baufeld B Luft-Wärmepumpen einzusetzen. Die konkrete Umsetzung der energetischen Anforderungen zum Klimaschutz wird im Durchführungsvertrag geregelt. Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass hinreichende Flexibilität bei der Anordnung und Ausgestaltung der technischen Anlagen gegeben ist.

Um die Versorgung des Plangebiets mit Strom in dem Niederspannungsnetz sicherzustellen, ist an der Friedrich-Kirsten-Straße auf privaten Flächen vor dem nördlichen Gebäude an der Friedrich-Kirsten-Straße die Aufstellung einer Kompaktnetzstation vorgesehen. Diese Anlage ist über die angrenzende Tiefgaragenrampe anfahrbar und ihre Lage wird in dem Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragen.

5.8 Wasser

5.8.1 Oberflächenentwässerung

Die öffentlichen Regenwassersiele in der Umgebung sind hydraulisch vollständig ausgelastet. Die Grundstücke des Plangebietes sind nicht an das Sielnetz angeschlossen, dies wird auch für mit der plangemäßen Bebauung nicht möglich sein.

Das anfallende Oberflächenwasser muss deshalb durch geeignete Retentionsmaßnahmen vor Ort zurückgehalten und verzögert mit einer maximal definierten Höchstmengenableitung in die Alster abgeführt werden.

Baugrundaufschlüsse aus dem Jahr 2018 zeigen, dass nach Kartenmaterial von Projekten in der näheren Umgebung sowie aus bekannten Bohrungen aus dem Straßenbereich Friedrich-Kirsten-Straße vor dem Grundstück und auch auf dem Grundstück überwiegend bindige Böden aus Geschiebelehm und -mergel anstehen sollten. Laut Versickerungspotenzialkarte stellt sich der Untergrund als weitestgehend eingeschränkt versickerungsfähig bis unwahrscheinlich versickerungsfähig dar.

Es ist anzunehmen, dass diese eingeschränkte Versickerungsfähigkeit bereits bei der Herstellung der Parkanlage festgestellt wurde und deshalb eine offene Entwässerung über mehrere gestuft angeordnete Teiche hergestellt wurde, die das Dachflächenwasser sammelt und verzögert ableitet. Die beiden Versickerungsteiche sind miteinander verbunden, sodass ab einem gewissen Wasserstand, der Überlauf vom „ersten“ in den „zweiten“ Teich greift. Da die Parkanlage zur Oberflächenentwässerung der privaten Bauflächen genutzt wird, ist der Nutzungszweck dieser Grünfläche privat.

Grundsätzlich gilt eine Einleitbegrenzung von 17 l/s*ha in die Alster. Die Einleitbegrenzung gilt für das 30-jährliche Ereignis. Aufgrund der eingeschränkten Versickerungsmöglichkeiten und geographischen Nähe zur Alster ist für das Baufeld B (südlich) eine gedrosselte Ableitung in die Alster mit folgenden Entwässerungskomponenten vorgesehen:

- Dachbegrünung: eine extensive Dachbegrünung unter 10 cm – Annahme: 50% der Dachfläche der Gebäude wird effektiv als Gründachfläche ausgestaltet
- Retentionsdach: Rückhalt auf dem Dach oder der Tiefgaragendecke durch gedrosselte Ableitung -> z. B. Rückhalt in Lava-Schicht (Speicherkoeffizient > 0,35) oder Wasserretentionsboxen (Speicherkoeffizient > 0,90)

Im Bebauungsplan wird hierzu folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, für Flächen zur Belichtung, Be- und Entlüftung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)

5.8.2 Schmutzwasser

Das Mischgebiet kann im Zuge der Erschließung an die im Umfeld bestehenden Siele angeschlossen werden. Für die Erschließung des neuen allgemeinen Wohngebiets sind neue Schmutzwassersiele mit Anschluss an bestehende Sammler herzustellen. Entsprechende Leitungskapazitäten liegen vor.

5.9 Grünflächen

Der mittig zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Mischgebiet gelegene Randelpark ist Teil des denkmalgeschützten Ensembles – bestehend aus dem Haupthaus, den Nebengebäuden, dem Park mit Teichen, Pavillon und Zierbrunnen. Der Randelpark wird als *Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt*, weil er vorrangig von den Nutzern des wiederzueröffnenden Gasthofes Randel, belegen im MI, genutzt werden wird.

Zusätzlich werden die Bewohner des vom Vorhabenträger herzustellenden Wohnraumes die private Grünfläche nutzen. Baufeld A hat über die Treppen der Terrasse, die Teil des Denkmal-Ensembles sind, einen direkten Zugang und für das Baufeld B ist ebenfalls ein direkter Zugang vorgesehen, der im VEP dargestellt ist. Die hohe Wohnqualität der im Vorhabengebiet herzustellenden Wohngebäude ist auch in der Nutzung der privaten Grünfläche begründet.

Um die charakteristischen Eigenheiten des denkmalgeschützten Stadtbildes zu erhalten, soll der Park weder gegenüber dem angrenzenden Alstergrünzug noch zur Poppenbüttler Landstraße mit der denkmalgeschützten Allee, die in den Park hineinreicht, abgegrenzt werden.

Im Durchführungsvertrag wird für den Randelpark die öffentliche Zugänglichkeit der in der Planzeichnung mit einem Geh- und Wegerecht belasteten Flächen und die Nutzung zur Oberflächenentwässerung des Baufeldes A vereinbart. Die nordwestlich des Mischgebietes, innerhalb der Parkfläche gelegenen Versickerungsteiche sind Teil des Denkmalensembles.

Der Senat hat am 22. Juni 2021 den „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ beschlossen. In diesem verpflichten sich die Hamburger Behörden, die Bezirke und die öffentlichen Unternehmen die Naturquantität und -qualität in Hamburg zu erhalten und zu entwickeln. Mit der Festsetzung des Randelparks als private Grünfläche und der Verpflichtung im Durchführungsvertrag, den Park seiner historischen Nutzung wieder zuzuführen, wird der „Vertrag für Hamburgs Stadtgrün“ erfüllt.

5.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Landschaftsplanerische Fachbeitrag hat ermittelt, dass mit der Realisierung des Vorhabens auch im Sinne des Naturschutzrechts keine erheblichen Umweltauswirkungen einhergehen. Maßgeblich ist die dauerhafte Umwandlung bzw. Inanspruchnahme von ca. 0,55 ha versiegelter Sportfläche in eine Baufläche (Allgemeines Wohngebiet) mit begrünter Außenanlage und festgesetzten Baumpflanzungen. Die baulichen Entwicklungsziele für das Mischgebiet halten sich im Rahmen des Bestandes und sind naturschutzfachlich von untergeordneter Bedeutung. Das Landschaftsbild im allgemeinen Wohngebiet wird zukünftig baulich geprägt sein.

Die nicht vermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft (Pflanzen- und Tierwelt, Bodenfunktion) werden durch festgesetzte Begrünungsmaßnahmen (siehe Kapitel 5.10.5) ausgeglichen.

Nach Naturschutzrecht streng geschützte Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Nach der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG sind mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen keine Maßnahmen notwendig:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres (allgemein gültige Regelung nach § 39 BNatSchG)
- Kein Abriss der Gebäude in der Zeit von März bis November, es sei denn es werden nach vorheriger Prüfung Fledermausquartiere ausgeschlossen.

5.10.1 Landschaftsschutzgebiet

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der ehemaligen Tennisanlage und eines Großteils der Straßenverkehrsflächen im Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal. Das Landschaftsschutzgebiet bezog bereits in seiner Erstausweisung in 1969 neben der Parkanlage auch bereits bestehende bauliche Anlagen des Denkmalensembles Randel mit versiegelter Hofffläche sowie die bereits seit den 1930er Jahren bestehende Tennisanlage mit später errichteter Tennishalle ein. Die vorgesehene Bebauung des Tennisgeländes mit Wohngebäuden ist mit dem Landschaftsschutz nicht vereinbar. Da die Teilfläche der Tennisanlage nur eine untergeordnete Bedeutung für den Schutzcharakter des Landschaftsschutzgebiets und keine Bedeutung für den Biotopverbund besitzt, wurde sie aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen. Das verbleibende Landschaftsschutzgebiet wird durch die planerische Festsetzung der Parkanlage gestärkt. Mit dem Erhalt der denkmalgeschützten Parkanlage bleibt der Biotopverbund funktionsfähig und auch Vereinbarungen der Drucksache 21/16980 (VI-) „Hamburgs Grün erhalten“ werden berücksichtigt.

5.10.2 Baumschutz

Der zum Teil waldartige Baumbestand des Randelparks bleibt ebenso erhalten wie die alten Solitäreibäume des Denkmalensembles. Diese und die prägenden Lindenreihen des Parks werden im Plan zur Erhaltung festgesetzt. Zum Schutz und zur Nachpflanzung dieser Bäume wird mit dem Bebauungsplan Folgendes festgesetzt:

„Bei Abgang der mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.“ (§ 2 Nr. 15 der Verordnung).

Zu Baumfällungen kommt es im Bereich der jetzigen Tennisanlage, um die Realisierung des Wohngebietes zu ermöglichen. Weitere Baumfällungen in den Straßenverkehrsflächen sind funktional nicht zu vermeiden. Für Bäume, die im Zuge der Planung nicht erhalten werden können, sind nach Maßgabe der Arbeitshinweise zur Hamburgischen Baumschutzverordnung, mindestens jedoch im Verhältnis 1 : 1,5 Ersatzpflanzungen zu leisten. Das Verhältnis 1 : 1,5 für Ersatzpflanzungen ist im Durchführungsvertrag vereinbart.

5.10.3 Grundwasserschutz

Ebenso wird festgesetzt, dass der vorhandene Grundwasserspiegel nicht durch technische Eingriffe nachteilig verändert werden darf:

„Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nr. 14 der Verordnung)

5.10.4 Artenschutz

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Aspekte der Planung wurde in 2016 eine Potentialanalyse für die Artengruppen der Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien durchgeführt. Im Oktober 2022 erfolgte eine erneute Begehung und im November 2022 eine Aktualisierung des Gutachtens. Danach ist der Untersuchungsraum für 33 Vogelarten von möglicher Bedeutung. Alle hier vorkommenden Arten sind ubiquitär verbreitet und haben im Plangebiet nur einen Teillebensraum ihres jeweiligen Reviers, z. B. zur Nahrungssuche. Jede Art muss weitere Gebiete in der Umgebung nutzen. (siehe Kapitel 4.2.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz).

Über den Durchführungsvertrag ist geregelt, dass unmittelbar vor Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten an den Denkmal-Ensemble-Bauwerken und vor der Fällung von Bäumen, die Höhlen haben könnten, diese durch einen fachlich qualifizierten unabhängigen Biologen auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögeln untersuchen zu lassen, um die Tötung von Individuen und Vernichtung von Fortpflanzungsstätten dieser Arten zu vermeiden. Es sind auch Verschalungen und Dachüberstände zu untersuchen. Sollten Fledermäuse oder Vögel, auch Nutzungshinweise (z. B. Quartiere von Fledermäusen oder Nester, Kotspuren) durch Gutachter festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Abteilung Naturschutz N 33, vor Beginn der Abbruch- bzw. Sanierungsarbeiten abzustimmen. Gegebenenfalls sind bauzeitliche Beschränkungen und Ausgleichsmaßnahmen festzulegen.

Zur Vermeidung von naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtemissionen und um angrenzende Vegetationsflächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, werden Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt:

„Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.“ (§ 2 Nr. 21 der Verordnung)

Mit der Festsetzung von Lichtfarbe werden negative Auswirkungen auf wildlebende Tierarten, insbesondere nachtaktive Insekten, vermieden. Die Festsetzung der Gehäusegestaltung als „staubdicht geschlossen“ vermeidet das Eindringen von Insekten und deren Verenden in der Leuchte. Mit der Begrenzung der Oberflächentemperatur werden Verletzungen und ggf. Tötungen von wildlebenden Tierarten vermieden. Die festgesetzte Leuchtausrichtung schränkt zudem die direkte Abgabe von Lichtemissionen auf Flächen, die nicht die eigentliche Zielfläche der Beleuchtung sind

und die durch die Emissionen für nachtaktive Arten in ihrer ökologischen Funktion entwertet würden, ein.

5.10.5 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Baumpflanzungen

Es werden folgende Anpflanzgebote festgesetzt:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.“ (§ 2 Nr. 16 der Verordnung).

„Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu mindestens 50 von Hundert (v.H.) mit Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.“ (§ 2 Nr. 13 der Verordnung)

Eine Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen ist gestalterisch und ökologisch geboten und wird mit den städtebaulich erprobten Kennzahlen festgesetzt. Als klein-, mittel- und großkronige Bäume werden solche Bäume verstanden, die unter normalen Standortbedingungen in ausgewachsenem Zustand mindestens Größen von 7 m, 12 m und 20 m erreichen. Auf dem Grundstück vorhandene und verbleibende Bäume entsprechender Qualität können dabei angerechnet werden. Die zu pflanzenden Bäume gelten auch als Ersatzpflanzungen, sofern solche in Genehmigungsbescheiden der Baumschutzverordnung gefordert werden.

„Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 17 der Verordnung).

Als Pflanzqualität für vorgeschriebene Baumpflanzungen werden Stammumfänge von 18 - 20 cm und 20 – 25 cm festgesetzt, um im Baugebiet von Beginn an eine angemessene Präsenz und Wertigkeit der Pflanzung sicher zu stellen. Eine Baumpflanzung der höheren Qualität ist weiterhin geeignet, im Sinne der Arbeitshinweise zum Vollzug der Baumschutzverordnung als zwei Ersatzpflanzungen gewertet zu werden. Die Verwendung heimischer standortgerechter Arten bietet in besonderem Maße der Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume. Dabei umfasst die Formulierung „standortgerecht“ auch die zukünftig zu erwartenden Standortbedingungen im Hinblick auf die durch den Klimawandel zu erwartenden Veränderungen. Ausnahmsweise sind standortbezogen auch solche Arten verwendbar, die unter Wahrung ihrer ökologischen Funktion gestalterisch besser geeignet sind. Auch diese Bäume können insbesondere im Siedlungsraum wertvolle Sekundärhabitats für Brutvögel und Insekten sein.

Dachbegrünung

Extensivdachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel. Der vegetationsbedingte Rauigkeitsfaktor begrünter Dächer führt zu einer messbaren Verdunstung, ferner erfolgt eine Zwischenspeicherung und Abflussverzögerung von Oberflächenwasser durch die Wasserspeicherkapazität des Substrats. Dadurch wird die Oberflächenentwässerung entlastet. Bei einer Substratstärke von 12 cm wird die Gefahr einer Austrocknung des Substrataufbaus gegenüber einer nur 5 cm starken Mindestüberdeckung zusätzlich reduziert. Damit werden das Vegetationsbild und die Lebensraumfunktionen auf dem Dach nachhaltig gestärkt. Zudem wird die Dachaufsicht und damit das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig verbessert. Für das Plangebiet wird daher für das allgemeine Wohngebiet eine Dachbegrünung festgesetzt, mit der die durch die Bebauung

verursachten Beeinträchtigungen der Funktionen von Natur und Landschaft gemildert werden können. Die Maßnahme entspricht auch der Hamburger Gründachstrategie.

„Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, für Flächen zur Belichtung, Be- und Entlüftung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 10 der Verordnung)

Auf die Festsetzung von Dachbegrünungen wird im Mischgebiet im Bereich des Denkmalensembles zum Erhalt der charakteristischen Wirkung verzichtet.

5.11 Abwägungsergebnis

Die Aufstellung des Bebauungsplans Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19 ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Wohnungsbau im Randbereich des Randelparks zu schaffen und in diesem Zuge auch die öffentliche Zugänglichkeit der denkmalgeschützten Parkanlage zu sichern.

Das planerische Konzept für die Neubauten und die Gestaltung der Freianlagen wurde 2017 in einem städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahren ausgewählt. Ziel des Verfahrens mit 5 teilnehmenden Teams aus Architekten und Landschaftsarchitekten war es, eine hohe gestalterische Qualität und städtebauliche Einfügung der Neubebauung in das Denkmalensemble sicherzustellen.

Mit den Ergebnissen dieses Verfahrens wird das seit rund 120 Jahren als Familienbetrieb geführte historische Ausflugsrestaurant „Randel“, das wie die angrenzende private Parkanlage Teil eines Denkmalensembles ist, wieder in Wert gesetzt und gleichzeitig ein Beitrag zur Deckung des Wohnraumbedarfs im Bezirk geleistet. Um das Gartendenkmal in seiner Gesamtheit und damit auch den besonders hochwertigen Landschafts- und Naturraum zu erhalten, werden lediglich bereits versiegelte Randbereiche der Parkanlage, auf denen seit etwa 80 Jahren eine Tennisanlage besteht sowie ein bereits bebauter Teilbereich für die Bebauung in Anspruch genommen.

Der Standort ist aufgrund seines durch Wohnungsbau geprägten Umfelds, der guten verkehrlichen Anbindung durch die benachbarten Schnellbahnhaltestellen „Poppenbüttel“ und „Wellingsbüttel“ der Schnellbahnlinie S1 sowie die in der Umgebung vorhandene soziale Infrastruktur und die vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten als Wohnstandort gut geeignet. Mit dem Vorhaben wird ein Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Bezirk Wandsbek in unterschiedlichen Wohnformen geleistet. Auf dem Gelände der Tennisanlage ist eine verdichtete Wohnbebauung mit vier drei- und viergeschossigen Wohngebäuden mit insgesamt etwa 47 Wohneinheiten vorgesehen. Im Zentrum des bestehenden Denkmalensembles wird das 1901 errichtete Hauptgebäude saniert, einzelne in den 1960er Jahren errichtete Anbauten wie der ehemalige Festsaal entfernt und ein denkmalgerecht gestalteter Wohnungsneubau mit neun Wohneinheiten realisiert. Von den etwa 56 Wohneinheiten auf dem Vorhabengebiet sollen mindestens 30% als öffentlich geförderte Wohneinheiten realisiert werden. Insgesamt wird die zukünftige Flächenversiegelung geringer als im Bestand ausfallen.

Durch das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung und die baukörperähnlich festgesetzten überbaubaren Flächen wird sichergestellt, dass keine Ausweitung der Nutzung erfolgen kann, die für das Umfeld unverträglich sein könnten, und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Gleichzeitig bilden die geplanten Gebäudekörper klare Raumkanten im Gebiet aus. Die Festsetzungen zur zulässigen Geschossanzahl in Verbindung mit Gebäudeschnitten im Durchführungsvertrag stellt sicher, dass sich die Neubebauung höhenmäßig in den Bebauungskontext und die Baumkulisse der Parkanlage einfügt. Zur Realisierung der Vorhaben wird im südlichen Bereich auf der Tennisanlage ein allgemeines Wohngebiet (WA) und im östlichen Bestandsbereich mit den bereits gewerblich genutzten ehemaligen Stallgebäuden ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die städtebauliche Dichte, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden soll, führt dazu, dass dem Planungsgrundsatz von § 1 Absatz 5 BauGB, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, in besonderem Maße positiv entsprochen wird. Ergänzend wird festgesetzt, dass weite Teile der Dachflächen der Neubauten auf der ehemaligen Tennisanlage für Anlagen zur solaren Energiegewinnung zu nutzen sind. Eine kompakte, flächensparende Bauweise, wie sie vorliegend ermöglicht werden soll, während gleichzeitig weite Teile der historischen Parkanlage erhalten werden, ist energie- und ressourcensparend und trägt dazu bei, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen wird. Durch die Konzentration von baulichen Nutzungen innerhalb geschlossener Siedlungsbereiche kann zudem die Inanspruchnahme baulich bisher nicht genutzter Außenbereiche vermindert werden.

Mögliche negative Auswirkungen durch die bestehenden sowie die geplanten Nutzungen wie beispielsweise aus den neuen Wohnnutzungen resultierende Mehrverkehre oder zu erwartende Lärmimmissionen, wurden gutachterlich untersucht. Im Ergebnis können in der angrenzenden Nachbarschaft gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Im Plangebiet selbst kann der erforderliche Schallschutz gegenüber der stark befahrenen Straße einerseits durch städtebauliche Maßnahmen (lärmbegleitende Orientierung der Bebauung) und andererseits an den Wohngebäuden durch Grundrissorientierung der schützenswerten Räume und baulich-konstruktive Maßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten oder besondere Fensterkonstruktionen) sichergestellt werden.

Die verkehrsgutachterliche Überprüfung hat ergeben, dass die angrenzenden Straßen und Knotenpunkte für die prognostizierten Verkehre ausreichend leistungsfähig sind. Um die heute nicht bedarfsgerechte Gehwegsituation entlang der Nordwestseite der Poppenbüttler Landstraße verbessern zu können, ohne in das Gartendenkmal eingreifen zu müssen, wird in dem Bebauungsplan eine Verschwenkung des Gehwegs in die Parkanlage durch die Festsetzung eines Gehrechts ermöglicht. Im südlichen Anschluss an das Gehrecht außerhalb der Parkanlage wird die Straßenverkehrsfläche erweitert, um einen bedarfsgerechten Ausbau zu ermöglichen. Im nördlichen Abschnitt der Poppenbüttler Landstraße wird zur perspektivischen Neuordnung des Kreuzungsbereichs mit der Stadtbahnstraße ebenfalls eine erweiterte Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Den Belangen des Umweltschutzes, insbesondere des Naturschutzes und der Landschaftspflege wird in Bezug auf die Schutzgüter Fläche, Boden, Wasserhaushalt, Klima, Tierarten, Biotope, Landschaftsbild und Erholungsvorsorge durch Festsetzungen zur kompakten mehrgeschossigen Bebauung, Begrünung sowie zur Durchgrünung, zur Retention und Regenwasserrückhaltung und zur Durchwegung des Plangebietes Rechnung getragen. Erhebliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planung gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht und gegenüber der real bestehenden Situation nicht. Um Freiraumqualitäten für die Bewohner zu schaffen und gleichzeitig die räumliche Situation bezüglich bestimmter Funktionen von Natur und Landschaft im Vergleich zum Bestand zu verbessern, werden der Innenhof bzw. die Außenfläche über den Tiefgaragen und die Dachflächen der Flachdächer begrünt und Vorgaben zur Pflanzung von Bäumen und vertraglich eine öffentliche Zugänglichkeit der in der Planzeichnung mit einem Geh- und Wegerecht belasteten Flächen vereinbart.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsmaßnahme bereits erschlossener und baulich versiegelter Flächen der Tennisanlage und des Anbaus an dem Restaurantgebäude, Poppenbüttler Landstraße 1. Durch die Bebauung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in einem Maße beeinträchtigt, wie dies beispielsweise im Falle einer Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme des derzeitigen Außenbereichs mit oftmals ökologisch und freiraumplanerisch höherwertigen Flächen der Fall wäre. Mit Einhaltung der allgemeingültigen Bauzeitenregelung zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie mit Umsetzung der zeitlich vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für Fledermäuse und Brutvögel stehen artenschutzrechtliche Belange der Verwirklichung des Bebauungsplanes nicht entgegen.

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans werden mit der Vorhabenträgerin Regelungen in einem Durchführungsvertrag für die Schaffung von öffentlich geförderten Wohnungen, für die Erreichung besonders hoher Energiestandards, für eine besonders hohe Regenrückhaltung,

für die öffentliche Zugänglichkeit der Parkanlage sowie die hochbauliche und die städtebaulich-freiraumplanerische Gestaltung getroffen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19 einschließlich des hierzu geschlossenen Durchführungsvertrags schaffen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dieses Vorhabens.

5.12 Nachrichtliche Übernahmen

5.12.1 Denkmalschutz

Bei dem Denkmalensemble „Poppenbüttler Landstraße 1, 1c“ handelt es sich gemäß § 4 des Denkmalschutzgesetzes um ein geschütztes Denkmalensemble, das als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung aufgenommen wird.

5.12.2 Landschaftsschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet mit Ausnahme der ehemaligen Tennisanlage und eines Großteils der Straßenverkehrsflächen liegt im Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark / Alstertal. Das Landschaftsschutzgebiet wird als nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung übernommen.

5.13 Kennzeichnungen

5.13.1 Archäologische Vorbehaltsfläche

Im südlichen Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal Poppenbüttel 17 (Denkmal-ID 2194) (vgl. Kapitel 3.2.3 und 5.6).

5.13.2 Vorhandene Gebäude

Die im Plangebiet gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Stand November 2022.

5.13.3 Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabengebiet)

Für das Vorhabengebiet wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Für das Vorhaben wurde ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet außerdem insbesondere Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens, die Verpflichtung zur Erschließung des Grundstücks und die Übernahme der mit der Erschließung des Grundstücks und der Planung verbundenen Kosten durch die Vorhabenträgerin. Nach Erfordernis werden einzelne Vereinbarungen in weiteren separaten öffentlich-rechtlichen Verträgen vereinbart.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan in seiner Fassung vom 14. Januar 1955 in den vom Geltungsbereich überdeckten Flächen aufgehoben. Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm werden in einem Parallelverfahren geändert.

8 Flächen- und Kostenangaben

Für das Plangebiet wird der Baustufenplan in seiner Fassung vom 14. Januar 1955 in den vom Geltungsbereich überdeckten Flächen aufgehoben. Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm werden in einem Parallelverfahren geändert.

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 37.450 m² groß. Davon entfallen gerundet auf

- öffentliche Straßenverkehrsflächen 5.020 m²
- allgemeines Wohngebiet 5.670 m²
- Mischgebiet 8.610 m²
- private Grünfläche/ Parkanlage 18.150 m²

8.2 Kostenangaben

Im Zuge der Verwirklichung des Plans können der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Erweiterung bestehender Straßenverkehrsflächen entstehen. Es handelt sich hierbei aber um keine Kosten zur Realisierung des privaten Vorhabens, sondern um allgemeine Maßnahmen der Erneuerung und des Ausbaus von Straßenverkehrsanlagen.

9 Anhang

Fledermausquartiere

Die Gebäude, Bäume und Flächen mit Potenzial für Fledermausquartiere sind nachfolgend beschrieben und in einer Abbildung flächig dargestellt.

Nr.	Beschreibung	Potenzial
1	strukturreiche Eiche, Rosskastanie und Ahorn mit Astbruchhöhlen	Im Ahorn eine Höhle in mind. 4 m Höhe erkennbar. Nischen- und Spaltenquartiere im Kronenbereich möglich
2	Alte, strukturreiche Linden, Rosskastanien und Eichen	Bäume im Sinne der Verkehrssicherungspflicht gepflegt Kleinere Nischen- und Spaltenquartiere im Kronenbereich, der nicht eingesehen werden konnte, möglich
3	alte, strukturreiche Rosskastanien	
4	alte, strukturreiche Linden	
5	Strukturreiche, große Eichen mit Efeubewuchs	Sommerquartier in Kasten möglich. Nischen- und Spaltenquartiere im Kronenbereich möglich
6	Reihen kleinwüchsiger, stark beschnittener Kopflinden	Viele Nischen- und Spalten, die überwiegend eingesehen werden konnten und keine Fledermausquartiere aufweisen. Im oberen Kronenbereich, der nicht eingesehen werden konnte, sind kleine Quartiere möglich
7		
I	Tennis-Clubhaus	Moderner, glatter Bau. Kein Potenzial für Fledermausquartiere
II	Tennis-Halle	Gut unterhaltenes, abgedichtetes Gebäude. Keine Hinweise auf Fledermausquartiere.
III	Festsäle und Anbauten	Nischenreiche Bauten, die intensiv auf Fledermausspuren untersucht wurden, ohne Hinweise zu finden
IV	Hotelgebäude	Strukturreicher Altbau mit vielen Nischen im Dach und an der Fassade. Hohes Potenzial für Fledermausquartiere. Abriss nicht vorgesehen
V	Wirtschaftsgebäude mit Läden	Strukturreiche, aber sanierte und abgedichtete Altbauten mit traditionellem Dachstuhl. Mittleres Potenzial für Fledermausquartiere. Abriss nicht vorgesehen
VI	Wirtschaftsgebäude mit Restaurant	



Luftbild aus Datenlizenz Deutschland – Freie und Hansestadt Hamburg,
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung – Version 2.0