

5. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3 und 4 Absatz 3 Nummern 2 bis 6 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 213o2-n). Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Hummelsbüttel, Wellingsbüttel und Poppenbüttel vom 25. Mai 1947 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-d).

## B e g r ü n d u n g

### I

Der Bebauungsplan Poppenbüttel 3 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juli 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 769) öffentlich ausgelegen.

### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3.DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet und im übrigen als Grünfläche und Außengebiet aus. Die Straßen Saseler Damm, Alte Landstraße und Harksheider Straße sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben. Die Alster ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

### III

Das Plangebiet ist überwiegend mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise bebaut. Auf dem Grundstück Alte Landstraße/Dorfkoppel befinden sich ein Kinderheim und eine Unterkunft der Freiwilligen Feuerwehr. Am Poppenbüttler Markt zwischen der Straße Marienhof und der Alten Landstraße ist eine Kirche mit Gemeindehaus und Pastorat vorhanden. Auf dem Grundstück Marienhof/Ecke Poppenbüttler Markt befindet sich eine Druckregler-Station der Hamburger Gaswerke GmbH.

Im südlichen Teil des Plangebiets zwischen Alster und Straße Marienhof bestehen ein Ausflugslokal und auf einem Grundstück zwischen Saseler Damm und Marienhof ein Bootshaus.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Entwicklung des Plangebiets zu ordnen und die für den Gemeinbedarf und für den Verkehr erforderlichen Flächen zu sichern.

Die vorhandene meist reine Wohnbebauung zeigt beiderseits der Alten Landstraße die Tendenz, sich in ein geschäftliches und gewerbliches Mischgebiet umzuformen. Der Bebauungsplan setzt hier allgemeines Wohngebiet und an der Harksheider Straße Läden fest. Im übrigen ist überwiegend reines Wohngebiet ausgewiesen. Auf die vorhandene Bebauung wurde weitgehend Rücksicht genommen.

An der Straße Marienhof sind Flächen für ein Ausflugslokal und für ein Bootslagerhaus ausgewiesen. Im Zuge des Ausbaues des Straßenzuges Alte Landstraße/Saseler Damm wird das vorhandene Bootslagerhaus auf das nördlich angrenzende Flurstück verlegt.

Beiderseits der Alten Landstraße sind Gemeinbedarfsflächen für kirchliche Zwecke und für ein Kindertagesheim ausgewiesen worden. Die zur Zeit noch auf dem Gelände des Kindertagesheims befindliche Unterkunft der Freiwilligen Feuerwehr soll an die Straße Rehbrock verlegt werden. Die Druckreglerstation ist berücksichtigt.

Die öffentlichen Grünflächen beiderseits der Alster gehören zu den Grün- und Erholungsflächen am Oberlauf der Alster, die durch den Bebauungsplan erweitert und abgerundet werden sollen.

Die Straßen Alte Landstraße, Saseler Damm und Harksheider Straße sollen zu leistungsfähigeren Straßenzügen ausgebaut werden. Der an diesen Straßen vorhandene Baubestand wurde bei der Verkehrsplanung berücksichtigt.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 123 100 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 29 000 qm (davon neu etwa 13 000 qm), für öffentliche Grünflächen etwa 5 200 qm (davon neu etwa 4 300 qm), für ein Kindertagesheim etwa 3 600 qm, für eine Kirche etwa 14 800 qm, für eine Druckreglerstation etwa 80 qm und als Wasserfläche etwa 1 800 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen - benötigten Flächen noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Im Besitz der Stadt befinden sich die als Grünflächen ausgewiesenen Teile der Flurstücke 1114, 1116, 1118 und das Flurstück 1115, das Flurstück 1074 (Kindertagesheim) und Teile der neuen Straßenflächen, die bereits zur Verbreiterung der Alten Landstraße in Anspruch genommen wurden.

Die für Straßen und Grünflächen neu ausgewiesenen Flächen sind zum Teil bebaut. An den Straßen Alte Landstraße und Saseler Damm sind ein Bootsschuppen, ein älteres Bauernhaus mit Nebengebäuden sowie ein eingeschossiges Wohngebäude zu beseitigen. An dem Gebäude Alte Landstraße 372 ist die Beseitigung eines Ladenvorbaues erforderlich. Insgesamt werden vier Wohnungen, ein Gewerbebetrieb (Wäscherei) und sieben Ladengeschäfte betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der neuen Grünflächen entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.