

## **Begründung zum Bebauungsplan Poppenbüttel 38**

### **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i. V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 61) aufgehoben.

Das Planverfahren mit der Bezeichnung Poppenbüttel 38 wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 8/03 vom 14. November 2003 (Amtl. Anz. S. 4913) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung haben nach den Bekanntmachungen vom 28. Juli 2003 und 23. Januar 2004 (Amtl. Anz. 2003 S. 3267, 2004 S. 357) stattgefunden.

### **2 Anlass der Planung**

Das Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) Poppenbüttel besteht aus dem Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) und dem angeschlossenen Warenhaus an der Straße Kritenbarg mit insgesamt rd. 40.150 m<sup>2</sup> Einzelhandels-Verkaufsfläche. Darüber hinaus gehören zum Zentrum das Ortsamt, die Post, die Polizeiwache, zwei Banken, ärztlichen Einrichtungen, ein Fitness-Studio und die Geschäfte und Gastronomiebetriebe östlich der Straße Heegbarg. Hier haben sich größere Bürokomplexe entwickelt, die heute in einem direkten funktionalen Zusammenhang mit dem AEZ stehen.

Das AEZ sieht sich einer in den letzten Jahren stark verschärften Standortkonkurrenz zu Einkaufszentren im Hamburger Umland, aber auch einem wachsenden Konkurrenzdruck durch aktuelle Einzelhandelsvorhaben in der Hamburger Innenstadt, ausgesetzt. Einige Umlandgemeinden, z.T. Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion, konnten in den letzten Jahren drastische Umsatzsteigerungen verzeichnen, während in Hamburg im gleichen Zeitraum der Umsatz je Einwohner deutlich abnahm.

Der Bebauungsplan schafft die Rahmenbedingungen für die städtebauliche und funktionale Weiterentwicklung des AEZ mit dem angeschlossenen Warenhaus am Kritenbarg. Zur Sicherung der Position des AEZ und einer verbesserten Kaufkraftbindung, soll das Zentrum

erweitert und städtebaulich attraktiver gestaltet werden, um die ansässigen Betriebe und deren Arbeitsplätze in ihrer Existenz langfristig sichern zu können.

Aus der Weiterentwicklung des AEZ sowie des Kaufhauses mit einer zeitgemäßen städtebaulich-architektonischen Struktur, sind aus dem Zentrum weitere positive Impulse für das nähere Umfeld am Heegbarg und Kritenbarg, die öffentlich genutzten Räume und Plätze sowie für die Anwohner und weitere ansässige Betriebe zu erwarten.

Dem beschriebenen privaten und öffentlichen Planungsinteresse stehen die potenziellen Auswirkungen und Beeinträchtigungen durch stärkere Verkehrs-, Lärm- und Schadstoffbelastungen sowie die Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur gegenüber. Diese wurden in dem Planungsprozess gutachterlich untersucht, die Ergebnisse fortlaufend in den Planungsprozess und die Abwägung eingestellt.

Der Bebauungsplan schafft die notwendigen Entwicklungsräume für die Erweiterung des AEZ und des Warenhauses am Kritenbarg um insgesamt 17.150 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen. Im Bereich des vorhandenen Parkhauses Mitte am Heegbarg wird ein Erweiterungsbau mit drei Verkaufsgeschossen (eines im UG) und aufgesattelten Parkdecks erstellt. Die Verkaufsebenen werden an das bestehende Passagensystem angeschlossen und ein neuer Zugangsbereich am Heegbarg geschaffen. Das Warenhaus am Kritenbarg soll baulich erweitert und um eine Ebene aufgestockt werden.

Die zu ersetzenden bzw. neu zu schaffenden Stellplätze werden in drei Dachparkebenen auf den Erweiterungsbau des AEZ aufgesetzt. Weiterhin wird das vorhandene Parkhaus-Ost um eine Parkebene aufgestockt. Der durch die Erweiterung ausgelöste Mehrbedarf von ca. 400 Stellplätzen wird durch rd. 250 im Bereich AEZ (Parkhaus Ost, Parkhaus Mitte) neu geschaffene und rd. 200 im Geschäftshaus am Heegbarg rechtlich gesicherte Stellplätze abgedeckt.

Durch Umgestaltung der Straßen- und Freiräume am Heegbarg sollen zwei neue Platzbereiche mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen und eine attraktive Fußgängerverbindung des AEZ mit dem Büroquartier und dem Parkhaus-Ost entwickelt werden.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für

die Wohnbevölkerung und die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar. Der Saseler Damm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

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

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl S. 363) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm als Milieu „Verdichteter Stadtraum“ und „Sonstige Verkehrsstrasse“, sowie als milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt“ dar. Im Westen tangiert der Grünzug entlang der Alster mit seiner Darstellung als Landschaftsschutzgebiet das AEZ.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird das Plangebiet als Biotopentwicklungsräume „geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) sowie „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

## **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Poppenbüttel 26 vom 6. Juni 1986 (HmbGVBl. S. 122), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507). Der Bebauungsplan Poppenbüttel 26 setzt im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans die Nutzung als Kerngebiet in bis zu achtgeschossiger, geschlossener Bauweise sowie Flächen für Stellplatzanlagen und Straßenverkehrsflächen (Saseler Damm, Heegbarg, Kritenbarg) fest. Die Nutzung des Kerngebiets östlich Heegbarg wird durch eine Nutzungsbeschränkung für Einzelhandelsbetriebe eingegrenzt.

In Teilbereichen des nördlichen Plangebiets ist das bestehende Landschaftsschutzgebiet nachrichtlich übernommen. Entlang des Saseler Damms sind Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher, festgesetzt. Entlang der Straße Heegbarg sowie im Platzbereich am Kritenbarg sind Anpflanzungsgebote und Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt. Anpflanzungsgebote für Einzelbäume (Baumgruppen und Reihen) sind auch im Bereich der privaten Grundstücksflächen östlich Heegbarg festgesetzt.

### **3.2.2 Landschaftsschutzgebiet**

Der nördliche Teil des Plangebiets und eine Dreiecksfläche an der westlichen Plangebietsgrenze liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal.

### **3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung**

Aufgrund der geplanten Verkaufsflächenerweiterung von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach Nummer 18.6.1 bzw. Nummer 18.8 der Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1758, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1794, 1796), erforderlich.

### **3.2.4 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

## **3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

### **3.3.1 Untersuchung zu den marktseitigen Auswirkungen einer Erweiterung des AEZ**

Das Bezirksentlastungszentrum (B 2-Zentrum) Poppenbüttel im Hamburger Nordosten besteht überwiegend aus dem Alstertal-Einkaufs-Zentrum, welches mit dem angeschlossenen Warenhaus am Krietenbarg über rd. 40.150 m<sup>2</sup> Einzelhandels-Verkaufsfläche verfügt. Zusätzlich finden sich dort diverse Gastronomie- und Dienstleistungsangebote. Größe und Branchenmix des Shopping-Centers und seine Sortimentskompetenz bedingen ein großes Einzugsgebiet. Das AEZ und das angeschlossene Warenhaus sollen um insgesamt 17.150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche erweitert werden.

Die zu erwartenden Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur im Einzugsgebiet des AEZ in Hamburg sowie in den potenziell betroffenen Umlandgemeinden sind im Jahr 2003 in einem Gutachten untersucht worden.

### **3.3.2 Verkehrsuntersuchung und Lärmtechnische Untersuchung**

Auf der Grundlage von Prognosen für die aus der geplanten Erweiterung des AEZ zu erwartenden Mehrverkehre wurde unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrserzeugung des in Bau befindlichen Geschäftshauses am Heegbarg, der genehmigten Umnutzung des Baumarktes am Saseler Damm zu einem Elektro-Fachmarkt sowie des am Tennigkeitsweg geplanten P+R-Hauses (Vorhaben außerhalb des Plangebietes) die künftig zu erwartende Verkehrssituation prognostiziert und auf der Basis von Leistungsfähigkeitsnachweisen für die Parkhauseinbindungen sowie die angrenzenden Knotenpunkte bewertet (Verkehrsuntersuchung 12/2003).

Planungen der Freien und Hansestadt Hamburg zur Verbesserung des Verkehrsflusses auf dem Ring 3 (Umgestaltungen an den Knotenpunkten Poppenbütteler Weg / Saseler Damm und Saseler Chaussee / Stadtbahnstraße) wurden mit zu Grunde gelegt.

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung ist die lärmtechnische Untersuchung der Auswirkungen der Erweiterung des AEZ erfolgt. Auf Grundlage der Verkehrsprognosen wurden sowohl Belastungsänderungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt (Lärmtechnische Untersuchung 2003).

Das AEZ als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm. Die Beurteilung der heutigen sowie der zukünftigen Immissionen aus Verkehrslärm erfolgt in Anlehnung an die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) sowie auf der Grundlage der Leitlinie „Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenlärm“.

### **3.3.3 Landschaftsplanerisches Gutachten**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Poppenbüttel 38 ist 2003 ein Landschaftsplanerisches Gutachten mit einer Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet worden. Dort ist der Bestand ermittelt, der Eingriff sowie die notwendigen Kompensationsmaßnahmen beschrieben worden.

## **3.4 Angaben zum Bestand**

### **3.4.1 Gegenwärtige Nutzung**

Das Plangebiet selbst ist durch die großvolumigen Baukörper des AEZ weitgehend bebaut und durch Stellplatzanlagen – meist in mehreren Ebenen, Zufahrten und gepflasterte Freiräume stark versiegelt.

Das AEZ sowie das angeschlossene Warenhaus haben z. Z. eine Verkaufsfläche von rd. 40.150 m<sup>2</sup> und verfügen über 2.831 bewirtschaftete Stellplätze; zusätzlich befinden sich im Plangebiet diverse Gastronomie- und Dienstleistungsangebote.

Aus der Entstehungszeit der 60er Jahre stammt der südliche Hauptbaukörper des AEZ mit den quergestellten vier- bzw. achtgeschossigen Büro- und Wohngebäuden. Im Apartmenthaus Heegbarg 9 – 29 befinden sich im östlichen Gebäudeteil (Flurstück 4066) ab dem 3. Obergeschoss Wohnungen. Der westliche Gebäudeteil (Flurstück 7186) ist bis auf zwei Wohneinheiten im Bereich des 8. OG und des Staffelgeschosses gewerblich genutzt.

In den achtziger Jahren wurde das AEZ um den nördlichen Einzelhandelskomplex erweitert und die Entwicklung der Bürostrukturen östlich der Straße Heegbarg vorbereitet. Diese Entwicklung wurde mit der Realisierung der vier- bis sechsgeschossigen Bürogebäude am Heegbarg 30 – 42 (Flurstück 6768) weitgehend abgeschlossen.

### **3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten**

Stark verdichtete Bauflächen und Straßenverkehrsflächen dominieren den Raum. Abgesehen von der größeren zusammenhängenden Grünfläche im Norden gibt es nur wenige Flächen, auf denen Pflanzen mit Bodenschluss stehen.

#### Relief / Boden

Das AEZ liegt in dem hochwertigen naturräumlichen Umfeld des Alstertales, das insbesondere in der bewegten Topografie nordwestlich des Plangebietes am Straßeneinschnitt des Saseler Damms ablesbar ist. Die kraftvollen Gehölzbestände am Saseler Damm und an der Poppenbütteler Landstraße westlich des Plangebiets markieren den Zugang zum Alstergrünzug.

Darüber hinaus sind die natürlichen morphologischen Gegebenheiten stark durch die vorhandene Bebauung überformt.

#### Wasserhaushalt

Der starke Versiegelungsgrad des Plangebietes führt zu einer durch Kanalisation geregelten Niederschlagsentwässerung. Eine Versickerung vor Ort in nennenswertem Umfang findet nur im Norden auf der oben erwähnten Grünfläche rund um das Regenwasserrückhaltebecken statt. Die Fläche ist in der privaten Grünfläche entsprechend als bestehende Oberflächenentwässerung festgesetzt.

#### Orts- und Landschaftsbild

Das Bild dieses stark verdichteten städtischen Raums ist deutlich geprägt durch das AEZ mit den dazu gehörigen Stellplatzanlagen und Parkdecks, den angrenzenden mehrgeschossigen Bürogebäuden und einigen Gebäuden mit Wohnanteil.

#### Pflanzen und Tiere

Nennenswerte Großgehölzbestände gibt es lediglich an der nordwestlichen Grenze, am Saseler Damm (Landschaftsschutzgebiet) und an der Südgrenze mit einer alten Allee am Krittenbarg. Darüber hinaus ist das Straßenbild am Heegbarg durch vergleichsweise dicht gepflanzte, noch relativ junge Bäume auf den Straßenverkehrsflächen geprägt.

Die vorhandenen Parkdecks sind mit Bäumen und Sträuchern in Pflanzwannen begrünt. Mit Fassadenbegrünung insbesondere an den Parkdecks und Dachbegrünung des nördlichen Gebäudeteils des AEZ wurde eine weitere Durchgrünung dieses verdichteten Stadtraums erreicht.

Die im Norden, am Saseler Damm befindliche Grünfläche weist alten Baumbestand auf, bestehend überwiegend aus Eichen und Buchen. Zusammen mit dem naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken sowie den angrenzenden Feuchtplächen ist diese Fläche die einzige

größere zusammenhängende, unversiegelte Freifläche. Darüber hinaus gibt es Gehölzbestände überwiegend als Einzelbäume:

- im Straßenraum des Heegbarg, z.T. auf Privatgrund (Spitz- und Bergahorn, sowie einigen Platanen und Linden),
- im Straßenraum des Kritenbarg (Lindenallee),
- auf dem Platz am Heegbarg (Spitz- und Bergahorn, Eichen und Platanen),
- auf dem Platz am Kritenbarg, (Platanen, Linden und Zuckerahorn),
- auf dem heutigen Vorplatz des AEZ am Heegbarg, (Platanen in Pflanzwannen auf dem Parkhaus-Mitte),
- sowie auf dem Parkhaus-Ost (Robinien in Pflanzwannen)
- und an dessen Rand (Berg- und Spitzahorn, Eichen und Linden).

### **3.4.3 Ver- und Entsorgung**

#### Gas

In den Straßen Saseler Damm, Heegbarg und Kritenbarg befinden sich Gas-Hochdruck- und Niederdruckleitungen. Im Saseler Damm und an der Ecke Heegbarg / Kritenbarg befindet sich jeweils ein Gas-Hochdruckregler. Die Regler und Leitungen sind zur Versorgung und hydraulischen Netzsicherheit für HEIN GAS unverzichtbar.

Die genaue Lage der Leitungen ist bei Bedarf durch den Betrieb GV 6.2 zu erfragen. Bei Bauausführung ist die genaue Lage der vorhandenen Leitungen in jedem Fall durch Probeaufgrabungen zu ermitteln. Erdgasleitungen dürfen nicht überbaut oder bepflanzt werden.

#### Strom

Innerhalb des Plangebietes befinden sich entlang des Heegbargs diversen HEW-Netzstationen. Diese Netzstationen und die zu den Netzstationen führenden Kabeln müssen aus versorgungstechnischen Gründen erhalten bleiben.

#### Abwasser

In den öffentlichen Straßen des Plangebietes sind folgende Schmutz- und Regenwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) vorhanden:

- Heegbarg: S- Siel DN 250, R- Siel DN 250-DN 600,
- Kritenbarg: S-Siel DN 250, R- Siel DN 250 - DN 400,
- Saseler Damm: S-Siel DN 300, R-Siel DN 1100, SW-Druckleitung DR 600.

Unmittelbar nordwestlich an das Plangebiet angrenzend wird ein Speichersiel bis zum Pumpwerk Saseler Damm hergestellt.

Außerhalb der öffentlichen Wege sind keine Sielanlagen der HSE vorhanden.

Das Schmutzwasser aus dem Plangebiet kann schadlos von den vorhandenen Sielanlagen abgeleitet werden.

Die Dachflächen westlich des Heegbargs sollen teilweise begrünt werden. Die übrigen Flächen entwässern über das vorhandene Rückhaltebecken im Bereich der privaten Grünfläche mit einem gedrosselten Abfluss in die Alster oder in die vorhandenen Regenwassersiele. Soweit neue Hausanschlüsse an die R-Siele beantragt werden, ist eine Teilrückhaltung trotzdem nicht auszuschließen (Erhöhung der Bemessungsregen). Unter diesen Voraussetzungen ist der Neu- oder Ausbau von Sielen für das Plangebiet voraussichtlich nicht erforderlich.

#### **4 Umweltbericht**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Poppenbüttel 38 wird eine Verkaufsflächenerweiterung für das Alstertal-Einkaufszentrum (AEZ) von ca. 17.150 m<sup>2</sup> ermöglicht. Da die zu errichtende Geschossfläche mehr als 5.000 m<sup>2</sup> umfasst, handelt es sich nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), Anlage 1, Nr. 18.6.1 bzw. Nr. 18.8 um ein Vorhaben, für das nach Durchführung einer Vorprüfung des Einzelfalls eine UVP-Pflicht besteht.

Eine Umweltverträglichkeitsuntersuchung von 2003 liegt vor und ist Bestandteil der Genehmigungsunterlagen. In diesem Umweltbericht werden nur die entscheidungserheblichen Auswirkungen auf die Umwelt dargestellt. Schutzgüter, bei denen keine Auswirkungen auftreten, werden daher hier auch nicht behandelt.

##### **4.1 Vorhabenbeschreibung**

Das Vorhaben und die dafür erforderlichen Festsetzungen sind in den Kapiteln 2 und 5 ausführlich beschrieben. Die umweltrelevanten Merkmale des Vorhabens sind:

Das Einkaufszentrum soll auf dem bisherigen Parkplatz am Heegbarg erweitert werden. Dafür wird das bisher im Untergeschoss (UG) befindliche Parkhaus abgerissen und durch ein Verkaufsgeschoss im UG, zwei oberirdische Verkaufsgeschosse, zwei Parketagen und eine Stellplatzanlage auf dem Dach ersetzt werden. Insgesamt erreicht dieses Bauwerk eine Höhe von etwa 20 m. Als Zu- und Abfahrt zu den Parketagen wird die derzeitige ringförmige Auffahrt auf der Nordseite abgerissen und durch 2 Auffahrtsspindeln mit einer Höhe von ebenfalls 20 m ersetzt.

Das Warenhaus-Süd (Flurstück 7244) erhält eine Aufstockung um ein Geschoss sowie eine 3-geschossige Erweiterung / Anbau in Richtung Westen. Das Warenhaus wird dann insgesamt 3-geschossig sein und eine Höhe von etwa 15 m aufweisen.

Östlich Heegbarg erfolgt die Aufstockung des zwischen den Bürogebäuden stehenden Parkdeck-Ost um eine Parketage, d. h. eine Erhöhung um 3,5 m, so dass eine Gesamthöhe von 7,5 m erreicht wird.

Der durch die Erweiterung der Verkaufsflächen entstehende Mehrbedarf von ca. 400 Stellplätzen wird mit rd. 250 neuen Stellplätzen (Dachparkebenen und Parkhaus-Ost) sowie durch die rechtliche Sicherung von rd. 200 Stellplätzen im Geschäftshaus am Heegbarg abgedeckt.

Es ist die Errichtung einer öffentlichen Platzfläche im Bereich östlich Heegbarg, als Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum und dem Parkhaus-Ost sowie dem Büroquartier vorgesehen.

## **4.2 Schutzgut Menschen**

Im Bebauungsplangebiet befindet sich ein quergestelltes, langgestrecktes Wohn- und Bürogebäude mit 8 Geschossen, wobei die Wohnungen in den oberen 6 Geschossen liegen. Weitere 4- bis 7-geschossige Wohngebäude schließen sich südlich Kritenbarg sowie westlich des Warenhauses am Kritenbarg und des AEZ an. Nördlich Saseler Damm befindet sich ebenfalls 2- bis 3-geschossige Wohnbebauung.

Eine Grünfläche erstreckt sich von Heegbarg entlang Saseler Damm bis zur Poppenbütteler Landstraße und den Wohngebäuden Kritenbarg 16 und 32- 36. Nur der nordwestliche Teil wird als Grünfläche im Wohnumfeld genutzt (Spazierwege, Grill- und Schutzhütte). Der nordöstliche Teil der Grünfläche ist naturnah gestaltet und unzugänglich.

Für Teile der Wohnnutzung im 8-geschossigen Querriegel werden sich nach Realisierung der Bauvorhaben die Blickbeziehungen verändern. Der Blick aus den unteren Ebenen des Querriegels (Büros, Praxen, Wohnungen erst ab dem 3. OG) nach Norden wird sich von einer Stellplatzanlage mit vereinzelt Bäumen hin zu einem ca. 20 m hohen Gebäude mit Fassaden-Begrünung verändern. Im Süden wird das vorhandene Warenhaus um ca. 5 m erhöht und vergrößert. Die Baukörpererweiterungen führen zu Verdichtung und Einengung des Sichtbereiches für den westlichen Gebäudeteil des Apartmenthauses, der hier aber bis in das 7. Obergeschoss gewerblich genutzt ist.

Die südlich des Kritenbarg gelegenen Wohngebäude sind durch die großen alten Linden zumindest während der Vegetationsperiode optisch ausreichend abgeschirmt und werden von Baukörpererweiterungen nur im Winter betroffen.

### **Lärmauswirkungen** (siehe hierzu ausführlicher Kap. 3.3.2 und 5.3)

Die Zunahmen des Gesamtlärms liegen weitgehend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB (A). Im Bereich Kritenbarg Ost und Heegbarg (Heegbarg 9 - 29, innerhalb

des Plangebiets) betragen die Zunahmen weniger als 3 dB (A) und sind damit nicht als erheblich einzustufen.

Lediglich an der Südfassade des Gebäudes Heegbarg 9 - 29 sind Zunahmen von bis zu 3,7 dB(A) zu erwarten. Durch den Ausbau der Kehre Kritenbarg Ost und den Anstieg des Anlieferungsverkehrs wären die Immissionspunkte ohne weitere Maßnahmen mehr als geringfügig durch die entstehende Lärmzunahme betroffen. Im vorliegenden Fall wird aber laut lärmtechnischer Untersuchung auch ohne weitere Maßnahmen sowohl der Immissionsrichtwert für MK von 60 dB(A) tags als auch der Immissionsgrenzwert für MK von 64 dB(A) sicher eingehalten, bzw. um bis zu etwa 3 dB(A) unterschritten.

Im Bereich der Kehre Kritenbarg erfolgt zukünftig nur die Anlieferung des SB-Marktes sowie der Erdgeschossflächen des Apartmenthauses, die Anlieferzone wird hierfür innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen umgestaltet. Alle anderen Zuliefervorgänge (abgesehen von der Anlieferung des Kaufhofes-Süd) werden in die erweiterte Anlieferung im Untergeschoss des AEZ am Heegbarg verlagert. Diese Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag sowie über eine geeignete Beschilderung am Kritenbarg geregelt. Damit kann sogar mit einer Reduzierung des Lieferverkehrs an der Kehre Kritenbarg gerechnet werden, die in der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung zur sicheren Seite hin jedoch nicht berücksichtigt wurde.

An der Nord-Ost-Seite des Geschäfts- und Wohnhauses Heegbarg 9 – 29 ergeben sich geringfügige Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) der Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) für Kerngebiete. Im vorliegenden Fall ist die Beurteilung auf der Grundlage der Leitlinie „Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenlärm“ vorzunehmen. Da es sich um eine Bestandssituation handelt und keine wesentliche Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt wird, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht bereits wegen der Überschreitung von 64 dB(A) notwendig. Erforderlich wären diese dann, wenn der Wert von 70 dB(A) erreicht bzw. überschritten würde. Die durch das Gutachten ermittelten Werte liegen deutlich unterhalb dieses Wertes, so dass Regelungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind.

Gegen potenzielle Lichtimmissionen auf die südlich benachbarte Geschäfts- und Wohnbebauung Heegbarg 9 – 29 durch den Parkverkehr auf dem Dach der AEZ-Erweiterung wird eine Schutzwand von 2 m Höhe über der obersten Parkebene festgesetzt.

#### **4.3 Schutzgüter Tiere und Pflanzen**

Es befindet sich großer, alter Baumbestand beiderseits der Straße Kritenbarg (Linden) sowie nördlich des Einkaufszentrums entlang Saseler Damm und Poppenbütteler Landstraße (Eichen). Zahlreiche Straßenbäume, überwiegend Platanen und Berg-Ahorn bilden die Straßenbegrünung des Heegbargs. Auf der Stellplatzanlage zwischen Heegbarg und AEZ finden sich vereinzelt Bäume; auf dem Parkdeck-Ost gibt es zahlreiche Großbäume in Pflanztrögen.

Es erfolgt ein Eingriff in den Baumbestand, davon teilweise Bäume mit Festsetzungen nach dem geltenden Bebauungsplan Poppenbüttel 26 (Anpflanzgebote, Erhaltungsgebote). Der Verlust ist bedingt durch den erforderlichen Baustellenbereich bei der Errichtung der Gebäude und des Tunnels entlang Heegbarg (14 und 20 Bäume) oder von dauerhafter Wirkung durch Beseitigung der Baumstandorte auf dem Parkplatz zwischen Heegbarg und AEZ und auf dem Parkdeck-Ost (31 Bäume). Ein Teil dieser Bäume kann im Rahmen der Umbauplanung wieder ersetzt werden; es verbleibt jedoch ein Grün-Defizit. Die zu erhaltenden Bäume sind während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

#### **4.4 Klima und Luft, Schadstoffe**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen bereits bioklimatisch und lufthygienisch vorbelasteten Verdichtungsraum. Als Folge der Baumaßnahmen wie Zuwachs von Stellplätzen, Zunahme von Verkehrsbewegungen sowie die Aufstockung und Errichtung von Gebäuden verändern sich in einem lokal begrenzten Bereich die mikroklimatischen und lufthygienischen Verhältnisse in Richtung auf höhere Temperaturen und geringeren Luftaustausch.

Aufgrund der zu erwartenden Veränderungen der Verkehrsbelastung des Untersuchungsraumes durch die Erweiterung des AEZ, wurde im Rahmen der Festlegungen des Untersuchungsumfanges für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) im Hinblick auf die Luftschadstoffimmissionen entschieden, dass detaillierte Untersuchungen dieses Schutzbereiches nicht erforderlich sind, da nachweisbare Veränderungen der vorhandenen Bedingungen bzw. eine Überschreitung von Grenz- und Richtwerten der Luftbelastung (VDI-Richtlinie 2310, TA Luft, 22. BImSchV) nicht zu erwarten sind.

#### **4.5 Landschaft**

Die Fläche nördlich des Einkaufszentrums steht unter Landschaftsschutz (Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal). „Landschaftsschutzgebiete sind vom Senat durch Rechtsverordnung festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.“ (HmbNatSchG § 17). Die Aufhebung des Landschaftsschutzes wird im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens durchgeführt (s. Kapitel 5.10).

Die vorhandene Grünfläche und das Landschaftsschutzgebiet sind nur geringfügig von der Baumaßnahme betroffen, da die nach der Schutzverordnung unzulässige Bebauung nur am Rand in die Flächen eingreift.

#### **4.6 Stadt- und Landschaftsbild**

Das Stadt- und Landschaftsbild wird sich im Plangebiet durch die Baumaßnahme weiter in Richtung eines städtisch verdichteten Stadtraums entwickeln. Da es sich jedoch nur um eine Erweiterung eines bestehenden Zentrums handelt und keine prägenden Landschaftselemen-

te oder größere Gehölzbestände direkt von der Maßnahme betroffen sind, ist diese Auswirkung als gering einzustufen. Die Auswirkungen auf das Stadt- und Landschaftsbild wurden deshalb nicht vertiefend untersucht.

#### **4.7 Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Die hierzu erforderlichen Maßnahmen werden detailliert in den Kapiteln 5 und 6 beschrieben. Es handelt sich im Wesentlichen um die Anpflanzung von Großbäumen inner- und außerhalb des Plangebietes, die Festsetzung von Fassadenbegrünung an verschiedenen Stellen des AEZ sowie die Festsetzung zur Dachbegrünung des Warenhauses am Krittenbarg.

Über die Regelungen in diesem Bebauungsplan hinaus, wird eine Begrünung des südlichen Abschnittes des Parkdecks des Erweiterungsbaus in Form begrünter Pergolen über den Stellplätzen in die Planung aufgenommen und durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Hierdurch werden Aufheizungserscheinungen im Sommer sowie die Staubverfrachtung von dem oberen Parkdeck reduziert.

Bei den Anpflanzungen von Großbäumen außerhalb des Plangebietes handelt es sich um Ergänzungen der fahrbahnbegleitenden Baumpflanzungen entlang der Umfahrung des Parkdecks–West sowie um Kompensationsmaßnahmen des Bezirks Wandsbek außerhalb des Plangebietes für die notwendige Erneuerung von Straßenbegleitgrün im Nahbereich des AEZ. In den Straßen Up de Worth und Barkenkoppel in Wellingsbüttel werden ca. 30 Straßenbäume neu gepflanzt.

#### **4.8 Zusammenfassung**

Der Zweck des Bebauungsplans ist die Erweiterung des Alstertal-Einkaufszentrums nach Osten, die Aufstockung und Erweiterung des Kaufhofs-Süd sowie die Aufstockung des Parkdeck-Ost.

Betroffen von der Baumaßnahme sind insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, das Wohnumfeld, der vorhandene Baumbestand. Es werden Hinweise auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Schutzgüter gegeben, so dass die Eingriffsfolgen - mit Ausnahme der geringfügigen Lärmauswirkungen - ausgleichbar sind.

Die in der lärmtechnischen Untersuchung dargestellten Zunahmen der Lärmbelastungen sind im Hinblick auf die konkrete örtliche Situation als geringfügig einzustufen. Sie liegen größtenteils unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle (Zunahme < 1 dB(A)) und an einigen Stellen oberhalb der Wahrnehmbarkeit (Zunahme > 1 dB(A)). Lediglich an einer Messstelle sind die Zunahmen mit über 3 dB(A) als mehr als geringfügig einzustufen.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Ergebnisse zu den marktseitigen Auswirkungen der Erweiterung des AEZ**

Die marktseitigen Auswirkungen der Erweiterung des AEZ sind 2003 in einem Gutachten untersucht worden. Zusammenfassend lassen sich folgende Aussagen treffen.

#### **5.1.1 Einkaufsorientierungen der Verbraucher und Wettbewerbsentwicklung**

Die Verbraucherbefragung im Einzugsgebiet des AEZ hat ergeben, dass die Bedeutung Hamburgs als Einzelhandelsstandort in den letzten Jahren für die Hamburger selbst, vor allem aber auch für die Bewohner des Umlandes deutlich nachgelassen hat. Hamburg hat offenbar zu Lasten des Umlandes an Kundenfrequenz verloren. Und im Vergleich zu Hamburg insgesamt hat das AEZ überproportional starke Einbußen bei der Kundenfrequenz hinzunehmen. Einer der Hauptgründe für diese Tendenz dürfte in der starken Verkaufsflächenexpansion der umliegenden Mittelzentren liegen. Eine Gegenüberstellung des Einzelhandelsumsatzes in € je Einwohner zeigt, dass einige Umlandgemeinden drastische Umsatzsteigerungen zwischen 11 und 48 % verzeichnen konnten, dazu gehören auch Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion. In Hamburg nahm dagegen im gleichen Zeitraum der Umsatz je Einwohner um 14 % ab.

#### **5.1.2 Einzugsgebiet**

Das heutige Einzugsgebiet des AEZ wird sich durch die geplante Erweiterung nicht spürbar ausdehnen. Allerdings wird vor allem in Teilen des Umlandes, in denen bislang nur sehr geringe Abschöpfungsquoten erreicht werden können, eine höhere Marktdurchdringung erzielt werden. Zudem wird der Anteil der Streuumsätze des Objektes ausgedehnt werden.

#### **5.1.3 Umsatz und Marktanteil**

Der vorhabenrelevante Umsatz des AEZ liegt derzeit bei rd. 225 Mio. €. Nach der Erweiterung würde sich dieser Wert auf gut 298 Mio. € erhöhen.

Der Marktanteil<sup>1</sup> des AEZ liegt über alle Branchen aktuell im Hamburger Teil des Einzugsgebietes bei rd. 15 %. Je nach Sortiment schwankt der Marktanteil zwischen rd. 10 % bei sonstigen Hartwaren und rd. 25 % bei Bekleidung. Im Umland liegt der Marktanteil zwischen 2 und 6 %, hier reicht die Spannweite von ca. 1 % bis hin zu ca. 13 %. Im gesamten Einzugsgebiet erlangt das AEZ einen Marktanteil von rd. 12 % über alle relevanten Branchen.

Durch die geplante Erweiterung werden im Umland prospektiv Marktanteilszuwächse (nur Grenzumsätze) im Bereich Bekleidung von rd. 6,1 %-Punkten (Kreis Pinneberg) bis zu rd. 8 %-Punkten (Kreis Segeberg) erreicht. In den übrigen Sortimenten liegen die Zuwächse deutlich darunter (rd. 3,6 %-Punkten). Insgesamt werden durch das Vorhaben Marktanteils-

zuwächse im Umland von rd. 2 bis 3 %-Punkten erreicht werden, nur im Bereich Bekleidung können sie oberhalb der wettbewerblichen Spürbarkeitsgrenze von etwa 5 %-Punkten liegen.

#### **5.1.4 Umsatzumverteilungswirkungen**

In den Hamburger Zentren werden durch das Erweiterungsvorhaben im Bereich Bekleidung zwischen rd. 4,1 und rd. 8,9 % des Umsatzes vor Ort umverteilt. In den übrigen Branchen liegt dieser Wert zwischen 2,1 und 7,2 %. Die höchsten Umverteilungswirkungen muss dabei das C-Zentrum Volksdorf hinnehmen. Dies erklärt sich jedoch aus der geringen Verkaufsfläche im vorhabenrelevanten Bereich. Damit liegen die Auswirkungen unterhalb der allgemein als kritische Grenze angenommenen Schwelle von 10 %.

Für das Zentrum Fuhlsbüttler Straße würden durch die AEZ-Erweiterung spürbare, aber mit rd. 6 bis 7 % im ungünstigsten Fall weder gewichtige noch unzumutbare Umverteilungswirkungen induziert werden. Dem Vernehmen nach bestehen Pläne, im Zentrum Fuhlsbüttler Straße bauliche und angebotsseitige Veränderungen anzustoßen, die die Stabilität und Attraktivität des Zentrums zu Gunsten der örtlichen Anbieter stärken dürften. Dies würde positive Impulse für das ansonsten eher schwächere Zentrum bedeuten, die die Wirkungen des Erweiterungsvorhabens kompensieren könnten.

Für das Umland ist davon auszugehen, dass prospektiv rd. 6 % des Umsatzes in der Branche Bekleidung umverteilt werden. Für den Bereich Schuhe/Lederwaren und Sport liegen die Umverteilungswirkungen bei ca. 1 bis unter 3 %. Im Bereich sonstige Hartwaren ist sogar damit zu rechnen, dass bisher gebundene Nachfrage frei würde. Damit liegen die Umsatzumverteilungen im Umland über alle vorhabenrelevanten Branchen hinweg unterhalb der Spürbarkeitsgrenze von 5 %. Nur im Bekleidungsbereich werden geringfügig höhere Werte erreicht, die jedoch ebenfalls weit unter der kritischen 10 %-Marke liegen.

Die moderaten Umsatzumverteilungsquoten von deutlich unter 10 % lassen mit höchster Wahrscheinlichkeit erwarten, dass es zu keiner vorhabenbedingten Schließung ansonsten marktfähiger Betriebe kommen wird. Insbesondere die Nahversorgungsstruktur der Zentren im Umland wird durch die AEZ-Erweiterung prospektiv nicht unzumutbar beeinträchtigt werden. Die Prognose der Umsatzumverteilung beruht neben der Entfernung zum AEZ u. a. auch auf der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur sowie aktuellen Nachfrageströmen.

#### **5.1.5 Raumordnerische und städtebauliche Beurteilung**

Die raumordnerische und städtebauliche Beurteilung führt bei Abwägung aller Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben mit dem untersuchten Branchen- und Flächenmix raumordnerisch zulässig ist und sich in die bestehende Einzelhandels- und Zentrenstruktur einfügen lässt. Das Vorhaben verbessert die Versorgungs-

---

<sup>1</sup> Verhältnis des mit der Bevölkerung am Ort getätigten Umsatzes zum Nachfragepotenzial der Bevölkerung am Ort.

struktur im Hamburger Nordosten und trägt zur städtebaulichen Aufwertung des Zentrums bei. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass das Zentrum Poppenbüttel mit dem AEZ auf die Verschärfung der Wettbewerbssituation reagiert und sich auf die langfristig zu erwartenden raumökonomischen sowie wettbewerblichen Herausforderungen im Zusammenhang mit anhaltenden Suburbanisierungstendenzen einstellt.

Zwar erhöhen sich die Wirkungen im Textilbereich, dennoch wären sie in der Summe noch verträglich. Damit erscheint es nicht notwendig, einzelne Sortimentsbereiche zu reduzieren. Dies würde im Übrigen die Zentralitätswirkung des Vorhabens sowie die Sogkraft auf entferntere Siedlungsräume schwächen, ohne nahe gelegene Zentren wesentlich wirkungsvoller zu schützen.

Das gesamte Erweiterungsvorhaben wird auf den Einzelhandel in der Hamburger Innenstadt z. T. spürbare, jedoch unkritische Wirkungen induzieren. Mit Blick auf die hohen Flächenleistungen und die große Angebotsmasse in der Innenstadt sind die Wirkungen von den örtlichen Betrieben kompensierbar einzustufen. Entscheidend für die Bewertung ist, ob durch das Erweiterungsvorhaben eine nachhaltige Schädigung des Zentrums (des Standortes als Ganzes) ausgelöst wird.

Zum AEZ im Kontext der Hamburger Zentrenhierarchie bleibt festzuhalten, dass nach den Ergebnissen des Gutachtens die Funktionsfähigkeit der B1-Zentren entsprechend ihrer Aufgabenstellung (in den überwiegend historisch gewachsenen Bezirkszentren / B1-Zentren sollen die Dienstleistungseinrichtungen für die Wohnbevölkerung gestärkt und Flächen für die meist regional bezogenen Wirtschaftsverwaltungen sowie die Bezirksverwaltung bereitstehen) durch die Erweiterung des AEZ nicht in Frage gestellt werden.

## **5.2 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung**

Der unter Berücksichtigung aller im Untersuchungsraum geplanten bzw. kurz vor Fertigstellung befindlichen Bauvorhaben zu erwartende Mehrverkehr führt zu Mehrbelastungen an den Knotenpunkten am Ring 3. Durch Änderungen an den vorhandenen Signalschaltungen am Knotenpunkt Saseler Damm / Heegbarg, bauliche Anpassungen und die Ergänzung der Signalanlage um Anforderungen für Fußgänger / Radfahrer, sollen Verbesserungen im Verkehrsablauf erreicht werden.

Die Knotenpunkte an der Poppenbütteler Landstraße sind in der vorhandenen Struktur auch im Prognosehorizont ausreichend leistungsfähig. Damit können die zusätzlichen Verkehre auf den vorhandenen Straßenverkehrsflächen abgewickelt werden. Eine Erweiterung der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen wird deshalb nicht vorgenommen.

## **5.3 Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung**

Auf Grundlage der Verkehrsprognosen wurden sowohl Belastungsänderungen aus Gewerbelärm und Verkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Das AEZ als nicht genehmigungsbedürftige Anlage im Sinne des § 22 Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt den immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm. Die Beurteilung der heutigen sowie der zukünftigen Immissionen aus Verkehrslärm erfolgt auf Grundlage der 16. BImSchV sowie auf der Grundlage der Leitlinie „Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenlärm“.

### **5.3.1 Gewerbelärm**

Als maßgebliche Geräuschquellen wurden die Stellplatzanlagen im Bereich des AEZ, einschließlich der Zu- und Abfahrten, sowie das östlich des Heegbarg gelegene Parkhaus-Ost, einschließlich der Kunden- und Lieferverkehre berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten und Einstufung des Bereichs Kritenbarg als Gemengelage / Mischgebiet durch:

- Änderungsbereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 mit Ausweisung eines WA und Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zum AEZ,
- Bebauungsplan Poppenbüttel 24 mit Ausweisung WR und Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zum Kritenbarg sowie Gemeinbedarf

und Büronutzung im Bereich Parkhaus-Ost und der demnach heranzuziehenden erhöhten Immissionsrichtwerte, der Schutz der angrenzenden Bebauung und vorhandenen Nutzungen im Prognosefall gewährleistet ist. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen in der gesamten Umgebung des AEZ unterhalb der Immissionsrichtwerte.

Mit Überschreitungen des Immissionsrichtwertes durch kurzzeitige Geräuschspitzen ist nicht zu rechnen.

Mit einer Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu rechnen.

### **5.3.2 Verkehrslärm**

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) werden an nahezu allen untersuchten Immissionsorten im Geltungsbereich eingehalten.

An der Südfassade des Gebäudes Heegbarg 9 - 29 sind Zunahmen von bis zu 3,7 dB(A) zu erwarten. Durch die Umgestaltung der Kehre Kritenbarg Ost und den Anstieg des Anliefe-

rungsverkehrs wären ohne weitere Maßnahmen die Immissionspunkte mehr als geringfügig durch die entstehende Lärmzunahme betroffen.

Im Bereich der Kehre Kritenbarg erfolgt zukünftig nur die Anlieferung des SB-Marktes sowie der Erdgeschossflächen des Apartmenthauses, die Anlieferzone wird hierfür innerhalb der vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen umgestaltet. Alle anderen Zuliefervorgänge (abgesehen von der Anlieferung des Kaufhofes-Süd) werden in die erweiterte Anlieferung im Untergeschoss des AEZ am Heegbarg verlagert. Diese Maßnahmen werden über den städtebaulichen Vertrag sowie über eine geeignete Beschilderung am Kritenbarg geregelt. Damit kann sogar mit einer Reduzierung des Lieferverkehrs an der Kehre Kritenbarg gerechnet werden, die in der vorliegenden lärmtechnischen Untersuchung zur sicheren Seite hin jedoch nicht berücksichtigt wurde.

Lediglich an der Nord-Ost-Seite des Geschäfts- und Wohnhauses Heegbarg 9 – 29 ergeben sich im Prognosefall für den Straßenverkehr auf dem Heegbarg geringfügige Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A), die allerdings geringer als 1 dB(A) ausfallen und somit unterhalb der Wahrnehmungsgrenze liegen. In der vorliegenden Gemengesituation in einem Kerngebiet mit Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen stellen die Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte keine signifikante Beeinträchtigung der Wohnverhältnisse dar.

Im vorliegenden Fall ist die Beurteilung auf der Grundlage der Leitlinie „Ausweisung neuer Wohnbaugebiete im Konfliktbereich von Straßen- und Schienenlärm“ vorzunehmen. Da es sich um eine Bestandssituation handelt und keine wesentliche Änderung der öffentlichen Verkehrsflächen durchgeführt wird, sind Lärmschutzmaßnahmen nicht bereits wegen der Überschreitung von 64 dB(A) notwendig. Erforderlich wären diese dann, wenn der Wert von 70 dB(A) erreicht bzw. überschritten würde. Die durch das Gutachten ermittelten Werte liegen deutlich unterhalb dieses Wertes, so dass Regelungen zum Lärmschutz nicht erforderlich sind.

### **5.3.3 Gesamtlärm**

Die Gesamtlärmsituation wird überwiegend durch den Straßenverkehrslärm dominiert. Nur an den Immissionsorten im Bereich Parkhaus-Ost ist der Gewerbelärm pegelbestimmend.

Die Zunahmen des Gesamtlärms liegen weitgehend unterhalb der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A). Im Bereich Kritenbarg-Ost und Heegbarg (Geschäfts- und Wohnhaus Heegbarg 9 – 29) betragen die Zunahmen weniger als 3 dB(A) und sind im Hinblick auf die konkrete örtliche Situation als geringfügig einzustufen.

Im vorliegenden Fall wird aber laut lärmtechnischer Untersuchung sowohl der Immissionsrichtwert für MK von 60 dB(A) tags als auch der Immissionsgrenzwert für MK von 64 dB(A) sicher eingehalten, bzw. um bis zu etwa 3 dB(A) unterschritten.

Am Kritenbarg (Südseite) sowie westlich des AEZ ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Gegebenheiten und Einstufung des Bereichs Kritenbarg als Gemengelage / Mischgebiet durch den Änderungsbereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 (mit Ausweisung eines WA und Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zum AEZ) sowie den Bebauungsplan Poppenbüttel 24 (mit Ausweisung WR und Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen zum Kritenbarg sowie Gemeinbedarf) und die demnach heranzuziehenden erhöhten Immissionsrichtwerte, der Schutz der angrenzenden Bebauung und vorhandenen Nutzungen im Prognosefall gewährleistet ist. Die ermittelten Beurteilungspegel liegen in der gesamten Umgebung des AEZ unterhalb der Immissionsrichtwerte (hier Mischgebiet).

Auch die aus den Wandflächen der vorhandenen sowie geplanten Bebauung resultierenden Reflektionseffekte wurden berücksichtigt. Die Mehrbelastungen durch Lärm- und Halleffekte im Bereich der Anlieferung des Warenhauses sowie der Kehre am Kritenbarg führen nicht zur Überschreitung der zulässigen Lärmwerte.

## **5.4 Kerngebiet**

### **5.4.1 Art der baulichen Nutzung**

Das AEZ weist zur Zeit eine umfangreiche Mischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung auf. Dieser Branchenmix soll durch die geplante Erweiterung weiter ausgebaut werden. Die Erweiterung des AEZ erfolgt im Wesentlichen mit dem Ziel der Nutzungsverdichtung auf vorhandenen bebauten Flächen sowie Flächen für Stellplatzanlagen des geltenden Bebauungsplans Poppenbüttel 26.

Die Nutzung wird entsprechend der Ausweisung im geltenden Bebauungsplan Poppenbüttel 26 als Kerngebietsnutzung nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgesetzt. Mit dieser Festsetzung ist das Wohnen im Kerngebiet damit gemäß § 7 Absatz 3 Satz 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig. Die vorhandene Wohnnutzung hat lediglich Bestandsschutz.

Im Kerngebiet östlich der Straße Heegbarg sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um eine weitere Konzentration von Einzelhandelsfunktionen – über die geplante Erweiterung des AEZ hinaus – langfristig auszuschließen. Im Kerngebiet östlich der Straße Heegbarg sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1).

### **5.4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen**

Mit Bezug auf § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375), werden die Erweiterungsvorhaben als Baukörperausweisungen vorgenommen.

Überschreitungen der Baugrenzen durch Gesimse, Vordächer und Treppenhäuser können bis zu 3 m und durch Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche bis zu 6 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Um in der Ausführung der Bauvorhaben dennoch eine gewisse Flexibilität und architektonische Vielfalt ermöglichen zu können, kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gesimse, Vordächer und Treppenhäuser bis zu 3 m zugelassen werden. Für notwendige Gebäudeteile unterhalb der Geländeoberfläche wird eine maximale Überschreitung bis zu 6 m eingeräumt.

Die Erweiterung erfolgt durch eine Baukörperausweisung im **Bereich westlich des Heegbarg** für den Anbau an die bestehende Anlage (Mall) von drei Verkaufsebenen - davon eine im Untergeschoss - sowie zwei aufgesattelten Garagenebenen und einem Stellplatzgeschoss auf dem Dach. Es wird ein Baukörper mit einer überschlägigen Tiefe von gut 50 m und einer Länge von etwa 200 m entstehen.

Der Baukörper der Erweiterung des AEZ wird inkl. der umlaufenden Attika etwa die doppelte Höhe des bestehenden AEZ erreichen. Diese Höhe ist auf Grund des vorhandenen Umfeldes städtebaulich vertretbar.

Zwischen der Südfassade der AEZ-Erweiterung und dem südlich benachbarten Geschäfts- und Wohnhaus Heegbarg 9 – 29 wird ein Abstand von ca. 38 m eingehalten.

Das eingeschossige (abgeschrägte) Bestandsgebäude südlich des Erweiterungsbaus wird in die Umgestaltung einbezogen, seine Fassade begradigt und im rechten Winkel auf die Bestandsgebäude sowie den Erweiterungsbau geführt. Hierzu wird die Baugrenze in diesem Bereich angepasst.

Im Bereich des **Warenhauses am Krittenbarg** (Flurstück 7244) erfolgt eine Baukörperausweisung für die vorgesehene Erweiterung und Aufstockung des vorhandenen Gebäudes. Die Festsetzung der Geschosse erfolgt durch drei Vollgeschosse und ein Untergeschoss. Der Abstand zwischen dem aufzustockenden Warenhaus und dem westlichen Gebäudeteil des Apartmenthauses beträgt ca. 10 m. Da der westliche Gebäudeteil (Flurstück 7186, Heegbarg Nr. 29) bis auf zwei Wohneinheiten im Bereich des 8. OG und des Staffelgeschosses gewerblich (Büros und Praxen) genutzt ist, sind die damit ggf. verbundene Einschränkungen im betroffenen 3. Obergeschoss vertretbar, da eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet und die hiermit verbundene Dichte für ein Kerngebiet angemessen ist.

Die Aufstockung des Warenhauses wird eine Erhöhung der vorhandenen Traufe (d.h. ohne technische Aufbauten) von ca. 10 m auf ca. 15 m über Gelände bewirken. Diese Erhöhung

des Gebäudes scheint für die Situation am Krittenbarg, im Randbereich des Kerngebiets vertretbar und in diesem konkreten Fall durch den Bestand am Krittenbarg mit 4 bis 6 Geschossen (TH ca. 12 m – 18 m) auch durchaus angemessen.

Der **übrige Gebäudebestand des AEZ** und die **Flächen für Stellplätze und Garagen** werden durch entsprechende Baukörperausweisungen in ihrer vorhandenen Nutzung und Bauweise bzw. durch entsprechende Darstellung gesichert. Dieses sind:

- Das vorhandene AEZ-Einkaufszentrum mit zwei Verkaufsgeschossen und Untergeschoss (Flurstück 7186 und teilweise 7105).
- Die Geschäfts- und Wohnbebauung mit vier Geschossen bzw. acht Geschossen und zwei Staffelgeschossen.
- Der Anlieferungsbereich nördlich der Geschäfts- und Wohnbebauung Heegbarg 9 – 29 mit einem Geschoss und Untergeschoss (Flurstück 4066).
- Die Büro- und Geschäftshäuser Heegbarg 30 bis 42 mit vier bzw. sechs Geschossen (Flurstück 6768).

#### **5.4.3 Grundflächenzahl / Geschossfläche**

Für die Kerngebietsflächen westlich und östlich des Heegbarg ist eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Diese Grundflächenzahl entspricht der gegenwärtigen Nutzung sowie dem Versiegelungsgrad durch Plätze, Stellplatzanlagen und Zufahrten im Plangebiet.

Für die Kerngebietsfläche westlich Heegbarg wird darüber hinaus eine maximale Geschossfläche im nördlichen Teilbereich von 96.500 m<sup>2</sup> bis zum II. Vollgeschoss festgesetzt. Bei der Berechnung sind hier alle Geschossflächen - mit Ausnahme der Stellplatz- und Anlieferungsflächen und deren Zufahrten in den Untergeschossen (Apartmenthaus, Anlieferung vom Heegbarg) - vom Untergeschoss bis zum II. Vollgeschoss zu berücksichtigen. Darüber hinaus gilt keine weitere Geschossflächenbegrenzung. Im südlichen Teilbereich (Warenhauses am Krittenbarg auf dem Flurstück 7244) wird eine maximale Geschossfläche von 18.500 m<sup>2</sup> festgesetzt. Bei der Berechnung sind hier alle Geschossflächen vom Untergeschoss bis zum III. Vollgeschoss zu berücksichtigen.

Bei der Berechnung der Geschossfläche sind Garagengeschosse nicht anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 3). Um Klarheit über die zu berücksichtigenden Geschossflächen zu schaffen, wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossflächen die Flächen von Garagengeschossen nicht anzurechnen sind.

Eine Begrenzung der Verkaufsflächenerweiterung auf maximal 17.150 m<sup>2</sup> durch die Vorhaben in beiden Teilgebieten westlich des Heegbarg erfolgt in dem parallel vereinbarten städtebaulichen Vertrag zwischen den Vorhabenträgern und der Freien und Hansestadt Hamburg.

#### **5.4.4 Städtebau und Gestaltung**

Die vorhandene Situation am Heegbarg mit dem offenen Parkdeck im Vorfeld des AEZ wird als „verbesserungsfähig“ - auch im Sinne des Stadtbildes - eingeschätzt. Die **AEZ-Erweiterung** führt hier zu einer stadtgestalterischen Aufwertung der Gesamtsituation.

Die vorgesehene Bebauung mit 4 Geschossen und der Nutzung des Daches in einem Abstand von 38 m zum Apartmenthaus, mit einer hochwertigen, hellen und gegliederten Naturstein-/Werksteinfassade, erscheint angesichts des Umfeldes – insbesondere auf Grund der Höhe des Apartmenthauses selbst mit 8 Geschossen +2 Staffelgeschossen – durchaus angemessen und für ein Kerngebiet städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus werden die bauordnungsrechtlich notwendigen Abstandsflächen sicher eingehalten.

Es ist auch zu berücksichtigen, dass das Apartmenthaus hier an seiner Nordfassade betroffen ist. Hier liegt die Laubengangerschließung (Rettungsweg), befinden sich die Küchen, Arbeits- und Schlafräume. Die Wohn- und Aufenthaltsräume sowie Balkone sind nach Süden orientiert und von der Erweiterung nicht wesentlich betroffen.

Zur Gestaltung der Fassaden des **Warenhauses am Kriteburg** sind durch ein anerkanntes Architekturbüro Pläne und Ansichten erarbeitet worden, die eine hochwertige Architektur mit Stahl/Glas- sowie hellen Werksteinfassaden erwarten lassen. Die West- und Ostfassade (Eingangsbereiche) werden als Glasfassade mit einem umlaufenden Rahmen aus hellem Betonwerkstein gestaltet. Nach Süden zum Kriteburg sind untergeordnete Bauteile geplant, deren Südfassaden ebenfalls in hellem Betonwerkstein gestaltet werden. Die seitlichen Fronten dieser untergeordneten Bauteile werden in Glas oder Metall ausgeführt. Die Qualität der Fassadengestaltung ist auf die Gesamtgestaltung der AEZ-Erweiterung abgestimmt und wird über den städtebaulichen Vertrag verbindlich gesichert.

#### **5.4.5 Werbeanlagen**

Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Der Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhen dient der Sicherung der städtebaulichen Gestaltqualität im Plangebiet und soll eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen über die Architektur der AEZ-Erweiterung verhindern.

### **5.5 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen**

#### **Parkhaus-Mitte / Parkhaus-West**

Die Parkebenen auf dem Erweiterungsbau des AEZ werden über die auszubauende Zu- und Abfahrt an den Heegbarg angebunden. Über diese Zu- und Abfahrt wird die Erreichbarkeit der geplanten Doppelspindel nördlich des Erweiterungsbaus gesichert, die mit vier Garagen-geschossen mit Dachstellplätzen festgesetzt wird und die Anbindung der Garagen- und Stellplatzgeschosse über dem AEZ sicherstellt.

Die Parkdecks werden als offene Parkdecks mit natürlicher Belüftung konzipiert. Eine Be- und Entlüftung wird in die Fassadengestaltung integriert. Um einen darüber hinaus gehenden Schutz der Anwohner im Apartmenthaus zu erreichen, wird die Südfassade nicht zur Belüftung genutzt, d.h. eine Be- und Entlüftung erfolgt nur über die Nord-, Ost- und Westseite des Erweiterungsbaus. Die Schließung der Südseite und ihre gestalterisch zu gliedernde und zu begründende Fassade werden durch den städtebaulichen Vertrag gesichert.

Durch den Erweiterungsbau gehen ca. 600 Stellplätze im Parkhaus-Mitte verloren. In den Garagen- und Stellplatzgeschossen werden ca. 750 neue Stellplätze erstellt, so dass ca. 150 zusätzliche Stellplätze geschaffen werden. Durch die Erweiterung des südlichen Warenhauses am Kritenbarg werden im Parkhaus-West von 1.090 vorhandenen Stellplätzen ca. 90 Stellplätze beseitigt.

### **Parkhaus-Ost**

Das vorhandene Parkhaus-Ost östlich Heegbarg wird um eine Garagenebene aufgestockt. Hierfür wird die vorhandene obere Stellplatzebene mit einer Abgrenzung versehen und die Nutzung als Tiefgarage mit zwei Garagengeschossen und Dachstellplätzen festgesetzt. Die übrigen Stellplatzanlagen werden durch Festsetzungen im Bestand gesichert.

Zu den vorhandenen ca. 1.060 Stellplätzen kommen durch die Aufstockung ca. 230 neue Stellplätze hinzu. Die Erschließung erfolgt vom Heegbarg über die Durchfahrt Heegbarg 30/32 sowie vom Saseler Damm über das Flurstück 6982 außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans. Durch die Zuordnung zusammengehöriger Flächen „(A)“ wird die Zugehörigkeit des Parkhauses-Ost zu den Stellplatzanlagen des AEZ in der Planzeichnung gekennzeichnet. Für die Durchfahrt wird eine lichte Höhe von mindestens 3 m festgesetzt. Zu den insgesamt ca. 230 zusätzlich geschaffenen Stellplätzen werden rd. 200 weitere Stellplätze im Geschäftshaus am Heegbarg 6/6a (außerhalb des Plangebiets) durch Baulast gesichert.

Alternative Stellplatzkonzepte sind geprüft worden. Eine weitere Aufstockung des Parkdecks-Ost um mehr als die vorgesehene zusätzliche Ebene würde zu einer ungünstigen Stellplatzanordnung und -verteilung im Hinblick auf die Organisation des gesamten AEZ (vor allem Nähe der Stellplätze zu den Verkaufsflächen) führen.

Der Bau einer Tiefgarage oder eines Parkdecks auf dem nördlichen AEZ-Komplex wird zu erheblichen Problemen im Bau- und Zeitablauf sowie im fortlaufenden Betrieb des AEZ führen.

### **Stellplatzberechnung**

Die Stellplatzberechnungen berücksichtigen alle vorhandenen Nutzungen im AEZ und die vorhandenen Büro- und Gastronomiebetriebe sowie die zusätzlich erforderlichen Stellplätze

durch die Erweiterung. Aus der Stellplatzbilanz ergibt sich ein derzeitiger Bestand an 2.831 Stellplätzen. Der notwendige Nachweis für die Erweiterung des AEZ ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der notwendige Bedarf durch die AEZ Erweiterung wird sich zukünftig um 396 Stellplätze erhöhen. Es ergibt sich daraus zukünftig ein Gesamtbedarf an 3.227 (2.831+396) Stellplätzen; geplant sind insgesamt 3.292 Stellplätze (65 zusätzliche Stellplätze).

## **5.6 Erschließung**

### **5.6.1 Pkw- / Besucherverkehr**

Die Erschließung des AEZ erfolgt vom Heegbarg über die auszubauende Zu- und Abfahrt Heegbarg-Nord, über die vorhandenen Zu- und Abfahrten am Kritenbarg sowie über die Anbindungen des Parkbereiches Ost.

Durch die Erweiterung des AEZ entfallen zwei Abfahrten des Parkhauses-Mitte zum Heegbarg. Deshalb wird die Zufahrt Heegbarg-Nord zu einer leistungsfähigen Zu- und Abfahrt umgestaltet und die vorhandene Spindel durch eine Doppelspindel nördlich des AEZ ersetzt.

Zur Verbesserung der Verkehrssituation am Knotenpunkt Poppenbüttler Landstraße / Kritenbarg ist die Einrichtung einer verkehrsabhängigen Signalsteuerung vorgesehen.

### **5.6.2 Lieferverkehr**

Für Lieferverkehre steht weiterhin die vorhandene Anlieferungszufahrt vom Heegbarg ins Untergeschoss des AEZ zur Verfügung.

Alternative Anlieferungswege sind geprüft und verworfen worden, da diese zu Konflikten mit dem Pkw-/ Besucherverkehr führen würden (Zufahrt Heegbarg-Nord) oder lediglich eine Problemverlagerung bewirken würden (Anlieferung Heegbarg, östliche Platzseite am Kritenbarg). Eine direkte Anbindung an den Ring 3 ist weder für Liefer- noch für Parkverkehre umsetzbar, weil dadurch der wertvolle Gehölzbestand im Norden des Plangebietes beeinträchtigt würde. Die Ausbildung eines weiteren Knotens mit einer Zu- und Abfahrt zwischen Poppenbüttler Landstraße und Heegbarg zum Ring 3 ist auch aus übergeordneten Verkehrsansprüchen unrealistisch.

Das südliche Warenhaus wird weiterhin über die vorhandene Zu- und Abfahrt vom Kritenbarg erschlossen und beliefert. Es wird jedoch eine Verlagerung der Anlieferung in das Untergeschoss erfolgen mit Zufahrt vom Kritenbarg erfolgen, wodurch die Lärmbelastungen durch Rangier- und Ladevorgänge minimiert werden.

Das Warenhaus am Kritenbarg ist eigenständiger Bestandteil des AEZ. Die Schaffung einer gemeinsamen Anlieferung vom Heegbarg im Untergeschoss des AEZ ist auf Grund der Gebäudeorganisation und der inneren Betriebsabläufe nicht möglich. Es wird deshalb weiterhin eine Anlieferung vom Kritenbarg benötigt.

Im Bereich der Kehre Kritenbarg erfolgt zukünftig nur die Anlieferung des SB-Marktes sowie der Erdgeschossflächen des Apartmenthauses. Durch Umgestaltung der Mittelinsel wird die Kehre (Flurstück 6966) hierfür innerhalb der vorhandenen und entsprechend festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen umgestaltet und den aktuellen Verkehrserfordernissen und Schleppkurven heutiger Lieferfahrzeuge angepasst. Durch wegweisende Beschilderung, Einwirkung auf die Mieter und eine Reglementierung der Nutzung des parallel zur Kehre vorhandenen Lieferbereiches wird eine Umlenkung der Lieferverkehre in das Untergeschoss des AEZ angestrebt, so dass künftig keine Mehrbelastung des Kritenbarg durch Lieferfahrzeuge zu erwarten sein wird. Diese Maßnahmen werden über den Städtebaulichen Vertrag sowie den Erschließungsvertrag konkret geregelt.

Insgesamt kann so mit einer Reduzierung des Lieferverkehrs an der Kehre Kritenbarg und damit auch eine Entschärfung der Verkehrskonflikte mit den Fußgängern und Kindern gerechnet werden. Im Rahmen der Detailplanungen wird in Abstimmung mit dem Bezirksamt und dem Polizeikommissariat geprüft, mit welchen konkreten Maßnahmen (Umgestaltung Kehre, Beschilderung) eine Reduzierung der Verkehrsbelastung sowie eine Ordnung des Verkehrsgeschehens erreicht werden kann.

### **5.6.3 Öffentlicher Personen-Nahverkehr (ÖPNV)**

Im Zuge der Umgestaltung des Heegbargs ist die Schaffung einer separaten **Busspur** und Verlegung der Bushaltestelle vor den neuen Eingangsbereich des AEZ geplant.

Die Schaffung eines weiteren Zuganges zum **S-Bahnhof** wird geprüft, ist aber nicht Regelungsgehalt dieses Bebauungsplans. Die Vorkehrungen sind durch die Schaffung einer fußläufigen Achse in diesem Bebauungsplan gegeben.

Durch die direkte Nähe zum S-Bahnhof wird davon ausgegangen, dass auch zukünftig der ÖPNV eine wichtige Bedeutung für das AEZ und das gesamte Zentrum Poppenbüttel haben wird.

### **5.6.4 Fußgänger**

Die Verbindung der beiden Straßenseiten des Heegbarg wird durch die vorhandenen Querungsstellen sichergestellt. Die nördliche signalgeregelte Fußgängerquerung wird näher zum Haupteingang verlegt, die Reduzierung der Querungslänge wird derzeit geprüft. Die Realisierung von Fußgängertunneln ist erfahrungsgemäß aufgrund von Akzeptanzproblemen auch bei aufwendiger Gestaltung nicht geeignet, die Vernetzung so zu verbessern, wie es dem entstehenden Aufwand und Eingriff entsprechen würde.



## **5.7 Straßenverkehrsflächen**

Die vorhandenen Verkehrsflächen der Straßenzüge Saseler Damm – Heegbarg – Krittenbarg werden innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Verkehrsuntersuchung hat ergeben, dass durch die Erweiterung des AEZ mit einer gewissen Zunahme der Verkehrsbelastungen gerechnet werden muss, die zusätzlichen Verkehre aber auf den vorhandenen Straßenverkehrsflächen abgewickelt werden können. Eine Erweiterung der Straßenverkehrsflächen wird deshalb nicht vorgenommen.

Die künftig zu erwartende Verkehrssituation im Umfeld des AEZ wurde in der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ausführlich untersucht. Die aus dem insgesamt (Erweiterung AEZ + Neubau Fitness-Club + geplantes P+R-Parkhaus) zu erwartenden Mehrverkehr abzuleitenden Um-/ Ausbauanforderungen wurden ermittelt. Die Ergebnisse wurden von den zuständigen Fachbehörden geprüft und bestätigt.

Die vorgesehenen Umgestaltungen im Heegbarg sind vom Verursacher zu tragen. Die Kostenübernahme wird im Erschließungsvertrag mit den Maßnahmenträgern geregelt.

Ein über den in der Verkehrsuntersuchung ermittelten Ausbaubedarf (Umgestaltung Heegbarg, Knoten Saseler Damm, Umgestaltung Kehre Krittenbarg) hinausgehender Ausbau des vorhandenen Straßennetzes ist aus der Erweiterung des AEZ sowie den in der Verkehrsuntersuchung zusätzlich berücksichtigten Entwicklungen nicht ableitbar.

## **5.8 Gehrecht**

Die Festsetzung des Gehrechtes sowie der Durchgänge durch das AEZ wird entsprechend der Festsetzung des geltenden Bebauungsplans Poppenbüttel 26 übernommen und sichert eine nicht straßenbegleitende Verbindung vom S-Bahnhof Poppenbüttel über den Platz am Krittenbarg zu den Grünanlagen westlich des AEZ und zum Alstertal. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Das Gehrecht im Bereich des Platzes am Krittenbarg wird mit einer Breite von 5 m und 6 m festgesetzt, im weiteren Verlauf nach Westen wird der Durchgang zwischen dem Warenhaus am Krittenbarg und dem nördlich anschließenden Einkaufszentrum in einer Breite von 6 m und einer lichten Höhe von mindestens 3 m festgesetzt.

## **5.9 Entwässerung**

Die Entwässerung des anfallenden Regenwassers von den Dachflächen der Gebäude sowie der versiegelten Flächen erfolgt über das vorhandene Regenrückhaltebecken im Norden des AEZ (mit gedrosseltem Ablauf in die Alster) bzw. über das vorhandene Regenwassersiel.

Die AEZ-Erweiterung wird auf vorhandenen versiegelten und bebauten Flächen realisiert und bewirkt eine unwesentliche Neuversiegelung von Grund und Boden. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind deshalb zu vernachlässigen.

## **5.10 Landschaftsschutz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/Alstertal vom 8. März 2005 (HmbGVBl. S. 60, 61) aufgehoben (vgl. § 3).

Teile der Straße Saseler Damm und der im Bebauungsplan als „Private Grünfläche“ festgesetzten Fläche im nördlichen Plangebiet sowie eine Dreiecksfläche im Bereich des AEZ an der westlichen Plangebietsgrenze unterliegen den Bestimmungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Poppenbüttel. Hier haben städtebauliche Entwicklungen stattgefunden, die mit dem Schutzzweck der Verordnung nicht vereinbar sind. Diese Flächen sollen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem Landschaftsschutz entlassen werden und sind in der Anlage zur Begründung dargestellt. Damit wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Landschaftsschutz in Gänze aufgehoben.

## **5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.11.1 Maßnahmen zur Entwicklung des Naturhaushaltes**

Als verdichteter Stadtraum ist das Plangebiet Entwicklungsbereich für den Naturhaushalt. Von den im Landschaftsprogramm (Textteil) genannten Entwicklungszielen sind folgende in diesem Vorhaben in geringem Umfang realisierbar:

- Entsiegelungsmaßnahmen / Reaktivierung von Böden / Flächenrecycling,
- Aufwertung vorhandener Freiflächen,
- Vorrangige Verbesserung der lufthygienischen Situation.

Entsiegelungsmaßnahmen im Geltungsbereich sind nur in geringem Umfang möglich. Durch den Rückbau der vorhandenen Spindel an der privaten Grünfläche im Norden und Ersatz durch die vorgesehene Doppelspindel, können weitere Flächen entsiegelt und ebenfalls als Grünflächen mit Baumpflanzungen entwickelt werden.

Weite Teile der Gebäude-Vorflächen werden neu gegliedert und gestaltet. Hierzu gehören der zukünftige zentrale AEZ-Vorplatz, der Platz am Heegbarg, gegenüber dem Vorplatz, zusammen mit dem sog. Boulevard sowie der Platz am Kritenbarg. Hier sind im Zusammenhang mit einer gestalterischen Neuordnung auch Neupflanzungen von Großbäumen festgesetzt. – Darüber hinaus können durch die festgesetzten Fassadenbegrünungen die z.T. kraftvollen Kubaturen des AEZ gegliedert und gestaltet werden.

Die schon im geltenden Bebauungsplan Poppenbüttel 26 getroffene Festsetzung zur Dachbegrünung wird in diesem Bebauungsplan auf den Komplex des südlichen Warenhauses am Kritenbarg ausgedehnt. Durch Dachbegrünung werden wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die der Minderung von Temperaturextrema (verringerte Aufheizung, Verdunstung), der Schaffung belebter Bodenzonen sowie der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge dienen. Außerdem werden Sekundär-Standorte für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) geschaffen und eine gestalterische Verbesserung gegenüber bekiesten Flachdächern erreicht.

Weitere positive kleinklimatische Effekte sollen auch durch Fassadenbegrünung erreicht werden. Vertikale Grünstrukturen in Form von Berankungen stellen im Siedlungsraum oftmals besonders wertvolle Nist- und Nahrungsbiotope für die Vogelwelt und Insekten dar, zumal wüchsige Kletterpflanzen sich bis auf die Dachflächen ausbreiten können. Eine Pflanzweite von 2 m entspricht dem durchschnittlichen Entwicklungsraum der Pflanzen.

### **5.11.2 Baumschutz**

Auf Grund der hohen baulichen Dichte und starken Flächenversiegelung im Plangebiet sollen vorhandene Gehölz- und Grünstrukturen möglichst weitgehend erhalten und an geeigneten Standorten durch Neuanpflanzung ergänzt und weiterentwickelt werden.

Im Plangebiet befindet sich wertvoller Baumbestand, für den die Baumschutzverordnung vom 17. Dezember 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167) gilt. Dieses sind einzelne Bäume auf Privatgrund parallel zum Heegbarg, am Parkdeck Ost sowie am Kritenbarg.

Die darüber hinaus im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind z.T. von noch geringer Größe, jedoch am Standort gut eingewachsen und für die Durchgrünung des zukünftig stärker verdichteten Gebietes von Bedeutung. Sie bedürfen eines besonderen Schutzes, da Bäume mit Bodenschluss in der sie umgebenden dichten Bebauung selten und durch die geplanten Baumaßnahmen bedroht sind. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zur Erhaltung festgesetzter Bäume sind daher unzulässig.

Um weitere Eingriffe in Gehölzbestände zu vermeiden, sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Für die Er-

haltung von Bäumen und Gehölzbeständen wird folgende Festsetzung getroffen: Für die zu erhaltenden Bäume und Gehölzpflanzungen sind bei Beschädigung oder Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und der Umfang der Gehölzbestände erhalten bleibt. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Ersatzpflanzverpflichtung sichert, dass auch bei Beschädigung oder Abgang neue Gehölze die gewünschte Funktion übernehmen.

### **5.11.3 Private Grünfläche**

Die vorhandene Grünfläche und Gehölzstruktur im nördlichen Geltungsbereich am Saseler Damm wird als private Grünfläche festgesetzt. Zusätzlich wird eine überlagernde Festsetzung „Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ getroffen. Die vorhandene Wasserfläche wird innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „bestehende Oberflächenentwässerung“ festgesetzt.

Damit wird der hochwertige Gehölzbestand aus alten Eichen mit einem Stammdurchmesser von bis zu einem Meter sowie kräftigen Buchen gesichert und die Festsetzung des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 (Bindungen für Bepflanzungen, Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher) konsequent weiterentwickelt. Die angrenzenden Strauchflächen, Feuchtzonen und Wasserflächen (Regenrückhaltenbecken) nördlich des AEZ werden so ebenfalls langfristig gesichert.

Durch den Rückbau der vorhandenen Spindel und Ersatz durch die vorgesehene Doppelspindel, können weitere Flächen entsiegelt und ebenfalls als Grünflächen mit Baumpflanzungen entwickelt werden.

### **5.12 Begrünungsmaßnahmen**

Im Bereich der neuen Platzgestaltungen am Heegbarg, sowie im weiteren Verlauf zum Saseler Damm werden **Einzelbäume zur Anpflanzung** festgesetzt.

17 weitere Bäume werden im Bereich des geplanten Boulevards zum östlichen Büroquartier festgesetzt. Diese Standorte nehmen die strenge Flächengliederung des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 auf. Da diese Anpflanzung auf der vorhandenen Tiefgarage des Parkhauses-Ost erfolgt, ist hier von einer Realisierung der Anpflanzung in Pflanzwannen auszugehen. An den festgesetzten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte, großkronige Bäume zu pflanzen und zu erhalten. Eine Abweichung vom festgesetzten Standort von bis zu 2,5 m ist zulässig (vgl. § 2 Nummer 10).

Zwei Bäume, die im Zusammenhang mit dem Neubau der Doppelspindel nördlich des AEZ gefällt werden müssen, werden nach Abschluss der Baumaßnahme innerhalb der privaten Grünfläche ersetzt.

Weitere Anpflanzungen von Bäumen sind im Wesentlichen nur in Trögen mit künstlicher Bewässerung auf den Parkdecks denkbar. Da diese aber auf dem 2. bzw. 4. Geschoss zu stehen kämen, wird von dieser Art der Bepflanzung abgesehen und ein geeigneter Standort zur Anpflanzung von Bäumen mit Bodenschluss außerhalb des Plangebietes gewählt (vgl. Kapitel 6.2 „Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes“).

Für den Platz am Kritenbarg ist eine Umgestaltung vorgesehen. In diesem Zusammenhang wird eine Böschungfläche mit einer **Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Auf dieser Anpflanzungsfläche sind 6 standortgerechte Großbäume zu pflanzen und zu erhalten. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind 6 standortgerechte, großkronige Laubbäume zu pflanzen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 8).

Ein Verzicht auf die Formulierung „standortgerecht und einheimisch“ in der Festsetzung ist der besonderen Situation geschuldet, dass eine Baumanpflanzung in Pflanzwannen im Bereich des sog. Boulevards mit einheimischen Gehölzen nur schwer zu realisieren ist.

Die genannten Abweichungen von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume können zugelassen werden, soweit dies für die Gestaltung oder wegen technischer Erfordernisse geboten ist. Diese Regelung schafft für die noch zu konkretisierende Detailplanung eine planerisch vertretbare Flexibilität.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes großkronigen Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 11). Diese geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und Lebensraumfunktionen hergestellt werden. Die offenen Vegetationsflächen sichern die Luft-, Wasser- und Nährstoffversorgung der Wurzeln und damit eine langfristige Entwicklung der Bäume.

Aus der besonderen städtebaulichen Situation der direkten Nachbarschaft des AEZ zum Alstertal und zu den hochwertigen Gehölzbeständen am Saseler Damm resultiert die Festsetzung zur **Dachbegrünung**. Damit wird die Einbindung des AEZ in das hochwertige landschaftliche Umfeld verbessert und es werden positive kleinklimatische Effekte erreicht. Auf den mit Dachbegrünung festgesetzten sowie auf den mit (E) bezeichneten Flächen des Kerngebietes sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 6). Ab einer Substratstärke von 8 cm durchwurzelbarem Substrat ist eine dauerhafte Begrünung mit Gräsern oder Polsterstauden möglich.

Positive kleinklimatische Effekte sollen auch durch **Begrünungsgebote für Fassaden** erreicht werden. So wird an der Südfassade der AEZ-Erweiterung, an den Garagen nördlich

des Erweiterungsbaus des AEZ (Doppelspindel) sowie am Parkhaus-Ost Fassadenbegrünung festgesetzt. Die festgesetzte Fassadenbegrünung ist mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7).

Über die Regelungen in diesem Bebauungsplan hinaus, wird eine Begrünung des südlichen Abschnittes des Parkdecks des Erweiterungsbaus in Form begrünter Pergolen über den Stellplätzen in die Planung aufgenommen und durch den städtebaulichen Vertrag gesichert. Hierdurch werden Aufheizungserscheinungen im Sommer sowie die Staubverfrachtung von dem oberen Parkdeck reduziert.

### **5.13 Boden- und Grundwasserschutz**

Die folgende Festsetzung zur Sicherung von Gehölzbeständen zielt ebenfalls auf den Bodenschutz ab:

Für die zu erhaltenden Bäume und Gehölzpflanzungen sind bei Beschädigung oder Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und der Umfang der Gehölzbestände erhalten bleibt. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

### **5.14 Immissionsschutz**

Durch den Parkverkehr auf dem Dach der AEZ-Erweiterung, ist mit Lichtemissionen zu rechnen, die Schutzmaßnahmen zur südlich benachbarten Geschäfts- und Wohnbebauung Heegbarg 9 – 29 (Flurstück 4066) erforderlich machen. Es wird deshalb - über die bauordnungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten hinaus - eine Schutzwand von 2 m Höhe über der obersten Stellplatzebene festgesetzt.

## **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

### **6.1 Eingriffsbeschreibung, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets**

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Diese bestehen im Verlust von Großbäumen und Gehölzflächen sowie von unversiegelten Bodenflächen.

#### **6.1.1 Boden / Grundwasser**

Für die geplante Erweiterung des AEZ wird keine wesentliche zusätzliche Flächenversiegelung notwendig. In geringem Umfang – insbesondere für die Neugestaltung des AEZ- Haupteinganges am Heegbarg – wird dennoch Boden neu versiegelt werden.

Zur Minderung der Beeinträchtigung der Bodenfunktion werden alle offenen Vegetationsflächen in unmittelbarer Nähe der geplanten Neubebauung durch geeignete Maßnahmen geschützt.

Im Zusammenhang mit den Baumaßnahmen wird unversiegelter Boden für die Dauer der Bauzeit zeitweilig befestigt werden müssen. Diese gebäudenahen Flächen sind nach Beendigung der Bauzeit wieder zu entsiegeln und die Durchlässigkeit des Bodens ist wieder herzustellen. Die Entsiegelungsmaßnahme in der Privaten Grünfläche deckt sich quantitativ und qualitativ mit den durch den Ersatz durch die neue Doppelspindel neu zu versiegelnden Flächen und geht somit nicht in die Bilanz ein.

### **6.1.2 Pflanzen- und Tierwelt**

Insbesondere für die Aufstockung des Parkhauses-Ost, aber auch für die Neugestaltung der Platzsituationen am Heegbarg, werden vorhandene Bäume gefällt werden müssen. Insgesamt gehen 66 Bäume verloren.

Zu diesen 66 Bäumen kommen für die Berechnung der Bilanz weitere 17 Bäume hinzu, die durch den geltenden Bebauungsplan Poppenbüttel 26 als zu erhalten oder anzupflanzen festgesetzt sind, heute jedoch nicht (mehr) vorzufinden sind.

Um weitere Eingriffe in Gehölzbestände zu vermeiden, werden die zum Erhalt festgesetzten Bäume während der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen gesichert.

Im Umfeld von Baumaßnahmen werden darüber hinaus für die Dauer der Bauzeit Gehölzbestände gerodet werden müssen. Diese gebäudenahen Flächen sind nach Beendigung der Baumaßnahmen und nach Entsiegelung zur Pflanzung vorzubereiten und neu zu bepflanzen.

Die unter Begrünungsmaßnahmen genannten Pflanzgebote sind ein wichtiger Teil der zum Ausgleich notwendigen Maßnahmen. Die genannten Einzelbäume werden als großkronige Bäume festgesetzt, um schon kurzfristig ein ökologisch wirksames und visuell erlebbares Grünvolumen zu schaffen. Die Bestandssicherung und Anpflanzung von Grünsubstanz im Bereich von versiegelten Flächen erhält die klimaökologischen und lufthygienischen Verhältnisse wie Temperaturengleich durch Schattenwurf und Verdunstungskälte, Luftfeuchtigkeit, Windschutz sowie Staub- und Schadstoffminderung und schafft Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

## **6.2 Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

Die Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Plangebietes nur zu einem Teil ausgeglichen werden.

Zur vollständigen Kompensation des Eingriffs werden deshalb weitere Regelungen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches getroffen, die durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert sind. Hierzu gehören:

- Die Anpflanzung von drei weiteren Großbäumen an der westlichen Umfahrung des Parkhauses-West.
- Die Zahlung eines Kostenerstattungsbetrages in Höhe von 19.500,- € an die Freie und Hansestadt für Kompensationsmaßnahmen des Bezirks Wandsbek außerhalb des Plangebiets. Dieser Betrag wird verwendet für die notwendige Erneuerung von Straßenbegleitgrün im Nahbereich des AEZ. Überwiegend in den Straßen Up de Worth und Barkenkoppel in Wellingsbüttel werden ca. 30 Straßenbäume neu gepflanzt.

### **6.3 Zusammenfassende Bewertung**

Mit dem Bebauungsplan Poppenbüttel 38 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des AEZ und dazu gehöriger Anlagen geschaffen. Mögliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs zu mindern.

Unter Berücksichtigung der geplanten Minderungsmaßnahmen können die Eingriffe in die vorhandenen Grünbestände auf ein Minimum reduziert und durch die festgesetzten Anpflanzungen weitgehend im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Ebenso können durch die Minderungsmaßnahmen die Bodenfunktionen, hier insbesondere die Wasser- und Luftdurchlässigkeit, zum Teil gesichert und nach Beendigung des Baubetriebs wiederhergestellt werden. Die dennoch in geringem Umfang verbleibenden Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen können nicht im Geltungsbereich ausgeglichen werden.

Für die kleinklimatische und lufthygienische Situation ergeben sich bei Realisierung der Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege den Eingriff kompensierende Auswirkungen.

Nach der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zeigt sich, dass für die Naturhaushaltsfaktoren Boden und Pflanzen-/Tierwelt ein Ausgleichserfordernis entsteht, das nicht vollständig durch Maßnahmen im Plangebiet kompensiert werden kann.

Mit weiteren im städtebaulichen Vertrag geregelten Maßnahmen außerhalb des Plangebiets (siehe Ziffer 6.2) kann das verbleibende Defizit in anderer Weise, aber in entsprechendem Umfang ausgeglichen werden.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **8 Aufhebung bestehender Bebauungspläne**

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende bestehende Bebauungspläne aufgehoben:

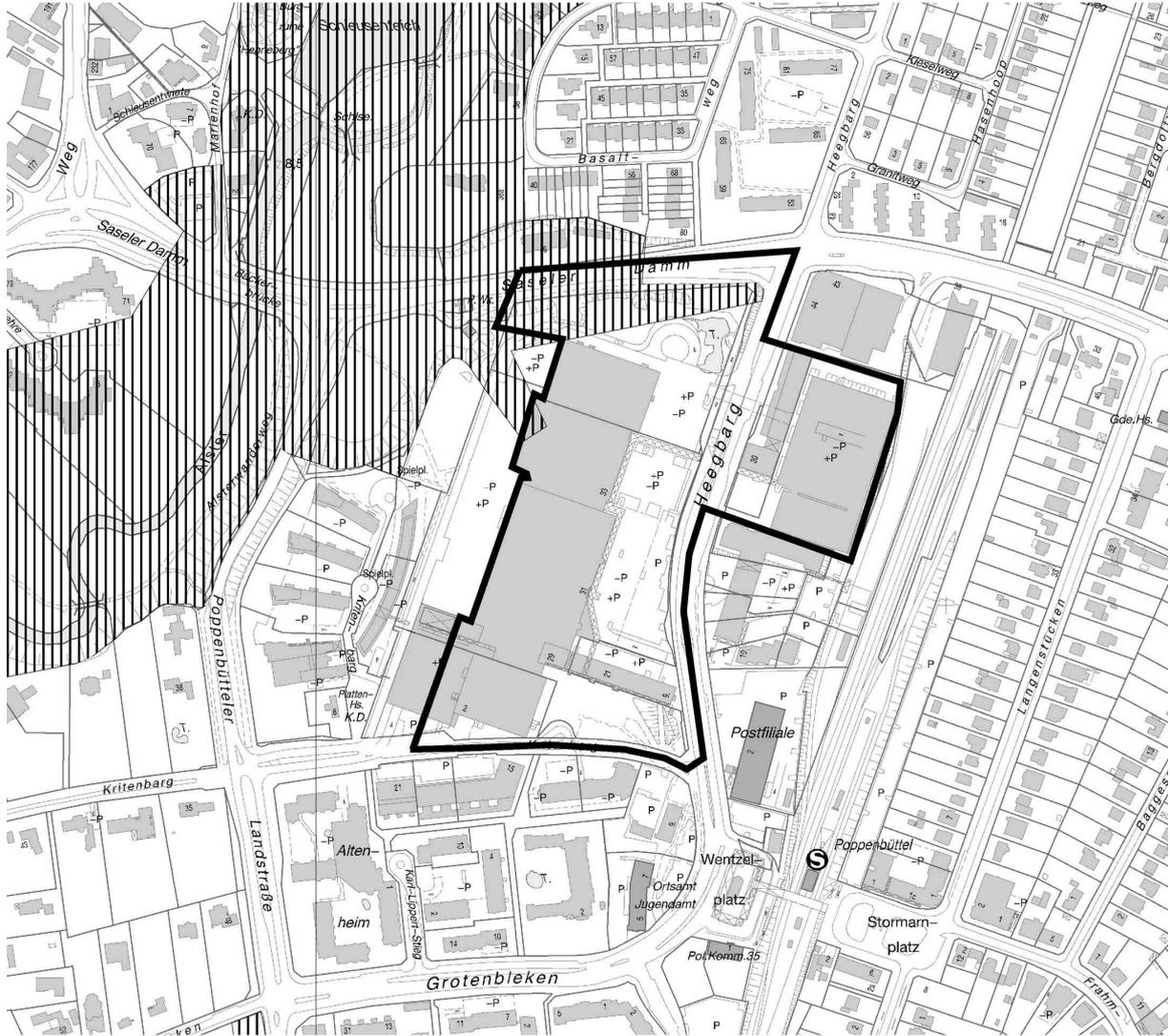
Bebauungsplan Poppenbüttel 26 vom 6. Juni 1986 (HmbGVBl. S. 122), zuletzt geändert am  
4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 507).

## **9 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist ca. 8,7 ha groß. Davon entfallen auf vorhandene Straßenverkehrsflächen  
1,43 ha.

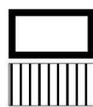
Die Freie und Hansestadt Hamburg hat mit dem Maßnahmenträger einen städtebaulichen  
Vertrag geschlossen, in dem die Kostenübernahme durch den Maßnahmenträger für Pla-  
nung und Durchführung des Vorhabens, für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen  
sowie für aus dem Hochbauvorhaben resultierende Maßnahmen in den angrenzenden öf-  
fentlichen Verkehrsflächen geregelt wird. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen  
somit keine Kosten durch die Realisierung des Vorhabens.

Anlage zur Begründung



## Bebauungsplan Poppenbüttel 38

Maßstab: 1:5000



Grenze des Plangebietes

bestehendes Landschaftsschutzgebiet,  
im Plangebiet Aufhebung vorgesehen