

Begründung
zur Änderung des Gesetzes
über den Bebauungsplan Poppenbüttel 26

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 vom 6. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076), in Verbindung mit § 1 Absatz 2 und § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 mit der Änderung vom 1. November 1996 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seite 623, 1996 I Seiten 1626, 1629).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 7/93 vom 13. Dezember 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2562) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden; es wurde aber nach der Geschäftsordnung für die Bezirksversammlung Wandsbek am 23. März 1994 ein öffentliches Anhörverfahren durchgeführt. Ferner wurde den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Absatz 1 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Soweit danach die Planung in Einzelheiten geändert wurde, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den von den Planänderungen Betroffenen wurde neuerlich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben; es gingen keine Einwendungen ein.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Poppenbüttel 26“ hervorgeht.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch beson-

dere Festsetzungen gesichert werden soll; außerdem ist das Symbol „Freibad“ enthalten. Ferner sind Wohnbauflächen mit dem Symbol „P+R-Anlage“ und Grünflächen dargestellt. Der Saseler Damm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf einer westlich des Alstertal-Einkaufszentrums liegenden ca. 2,2 ha großen Fläche, die bislang als gemischte Baufläche vorgesehen war, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, Wohnungsbau ermöglicht werden. Diese Planung soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. In dem vom Flächennutzungsplan aufgezeigten Verhältnis zwischen Bau- und Nichtbauflächen tritt nur eine unwesentliche Veränderung ein, wichtige örtliche bzw. überörtliche Grünverbindungen sind nicht betroffen. Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist durch vorhandene Einrichtungen in unmittelbarer Nähe sichergestellt. Die vorhandenen 15 Kindertagesheimplätze auf dem Gelände sind in ihrem Bestand im Plangebiet gesichert; daneben sind weitere Kindertagesheimplätze vorgesehen. Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung werden nicht erforderlich. Auf die bisher vorgesehene Nutzung kann verzichtet werden. Das bereits erweiterte Alstertal-Einkaufszentrum erfüllt als Standort für zentrale Einrichtungen die Zielsetzungen der bisherigen Planungen; eine zusätzliche Erweiterung durch ein Freizeitzentrum ist im Hinblick auf die veränderte Bedarfssituation nicht mehr beabsichtigt; der Hamburger Nordosten wird durch die öffentlichen Bäder in Volksdorf, Rahlstedt, Bramfeld und Ohlsdorf versorgt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 BauGB-MaßnahmenG erfüllt, so daß eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird durch den Beschluß über die Änderung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepaßt. Die zeichnerische Darstellung der Siebten Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dieser Begründung als Anhang beigelegt. Damit werden gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, in Wohnbauflächen umgewandelt sowie das Symbol „Freibad“ aufgegeben.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

- 3.1 Auf der nördlich Krittenbarg/östlich Poppenbüttler Landstraße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum“ ausgewiesenen Fläche konnte eine plangemäße Nutzung durch eine gewerbliche Freizeiteinrichtung nicht realisiert werden, da die am

Standort bestehende Problematik konkurrierender Nutzungsansprüche nicht überzeugend gelöst werden konnte. Die Errichtung von öffentlichen Freizeiteinrichtungen ist insbesondere aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten verworfen worden.

Angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und des Mangels an planungsrechtlich gesicherten Flächen für den Geschößwohnungsbau sowie der guten Eignung der Fläche für Wohnnutzung aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Alster und der kurzen Entfernung zum S-Bahnhof und zum Zentrum Poppenbüttel wird die bisherige Planweisung durch allgemeines Wohngebiet ersetzt.

3.2 Außer dem Wohnungsneubau und einer neuen Kindertagesheimrichtung sollen Veranstaltungsräume für die Öffentlichkeit geschaffen werden. Vorgesehen ist, dabei auch Ersatzplätze für das auf dem Flurstück Pfefferminzkamp gegenwärtig noch bestehende Kindertagesheim in die neue Einrichtung zu integrieren; der Nachweis erforderlicher Freiflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der Veranstaltungsbereich kann mit Freizeiteinrichtungen und einer betreuten Wohneinrichtung kombiniert werden. Für die Realisierung dieser neuen Nutzungsvorstellungen, die im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt wurden, sind Änderungen des geltenden Bebauungsplans Poppenbüttel 26 erforderlich:

- Unbedingte planerische Voraussetzung ist, daß die Festsetzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum“ in allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird; die Bezeichnung „©“, die Linie „sonstige Abgrenzung“ sowie das festgesetzte 5 m breite Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher werden gestrichen. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet als Maß der baulichen Nutzung nunmehr sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschöß als Höchstmaß sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 jeweils als Höchstmaß. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. hierzu das in der „Anlage zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Poppenbüttel 26“ schraffiert dargestellte Gebiet und die dazu in § 2 Nummern 22.1 und 22.2 getroffenen Festsetzungen). Dies ist erforderlich, um die für Wohnungen und damit in Einklang stehenden Nutzungen nicht durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und andere gewerbliche Einrichtungen zu beeinträchtigen. Im unmittelbaren Zusammenhang hiermit steht auch die in § 2 Nummer 4 vorgenommene Streichung der Textstelle „C und“. Die Aufhebung des 5 m breiten Anpflanzungsgebots für dichtwachsende Bäume und Sträucher wird erforderlich, damit Einblicke vom öffentlichen Weg zur Wohnbebauung und umgekehrt gegeben sind und sich keine strenge Abgrenzung ergibt.

- Die westliche Baugrenze parallel zur Poppenbüttler Landstraße wird um 13 m in westlicher Richtung versetzt ausgewiesen. In einer Breite von 20 m wird der östliche Teilabschnitt der nördlichen Baugrenze um 23 m in nördlicher Richtung versetzt ausgewiesen und davon ausgehend werden auf der Westseite eine Baugrenze und auf der Ostseite eine Baulinie festgesetzt. Statt der östlichen Baugrenze wird eine gekrümmte Baulinie festgesetzt, die ein Kreissegment mit einem Radius von 213 m darstellt. Der Scheitelpunkt des Kreissegmentes liegt auf der neu festgesetzten Baulinie im Abstand von 68 m zur neuen nördlichen Baugrenze (vgl. hierzu § 2 Nummer 22.3 und die als Anlage zur Begründung beigefügte nicht bindende graphische Darstellung zu dieser getroffenen Festsetzung). Mit dieser Ausweisung wird hier eine städtebaulich notwendige Ausrichtung des Baukörpers in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, um eine deutliche Nutzungsabgrenzung des Wohnquartiers zum unmittelbar angrenzenden Alstertal-Einkaufszentrum zu erzielen. Mit der Baukörperausrichtung an der östlichen Grundstücksgrenze ergibt sich eine lärmabweisend wirkende Baukörperstellung. Außerdem werden durch die festgesetzten sechs Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoß als Höchstbegrenzung die westlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärmemissionen geschützt und somit die Wohnqualität im lärmabgewandten Blockinnenbereich erhöht. Die Zahl der Vollgeschosse soll den beiden Bezugspunkten des Alstertal-Einkaufszentrums und des Landschaftsraumes an der Alster Rechnung tragen. Darüber hinaus soll aufgrund der günstigen Infrastruktur ein hohes Maß an baulicher Dichte für das Wohnquartier erreicht werden. Dadurch wird auch das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, unterstrichen. Die getroffenen Baukörperausweisungen im Rahmen des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 sind zusammen mit den nun festgesetzten Baulinien als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 310), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung. Die Festsetzung der in § 2 Nummer 22.3 beschriebenen Baulinien wurde unter Beachtung der Vorschrift des § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen. Die Änderungen wurden erforderlich, um den aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Entwurf realisieren zu können.

- In Gebäuden an der Ostgrenze des allgemeinen Wohngebietes sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 22.4). Ein aktiver Lärmschutz im Bereich des als Emmissionsquelle wirkenden Alstertal-Einkaufszentrums,

beispielsweise durch Errichtung von Lärmschutzwänden und/oder -wällen, ist nicht möglich, da der geltende Bebauungsplan Poppenbüttel 26 von 1986 keine diesbezüglichen Festsetzungen enthält und im Rahmen der Planänderung keine Regelungen für Bereiche getroffen werden können, die außerhalb der Gebietsabgrenzung der Planänderung liegen. Aufgrund des durch die Belieferung der Geschäfte im Alstertal-Einkaufszentrum sowie den Kundenverkehr auf der östlich angrenzenden Parkpalette verursachten Lärms wird stattdessen ein passiver Lärmschutz an den direkt westlich angrenzenden Wohngebäuden erforderlich. Für diese Baukörper sind geschlossene Laubgänge vorgesehen. Die Festsetzung des § 2 Nummer 22.4 wurde unter Beachtung des § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen.

- Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlage nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 22.5). Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades des geplanten Wohnungsbaus sind Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen. Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfs können ausnahmsweise oberirdische Stellplätze zugelassen werden, da aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Baugrundstücks, der auf dieser Fläche vorhandenen Gedenkstätte Plattenhaus Poppenbüttel, der vorhandenen Bäume und der zu realisierenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die jeweils nicht unterbaut werden dürfen, sowie der zusätzlich getroffenen Grünfestsetzungen auf dieser Fläche nur zwei Tiefgaragen einschließlich Zufahrten errichtet werden können. Die Begrünung über den Tiefgaragenzufahrten ist festgesetzt worden, um diese Zufahrten in das Landschaftsbild einzubinden und den begrüneten Freiraum optisch zu vergrößern. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Überdeckung garantiert auch ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen während einer längeren Trockenzeit, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten.
- Im Kerngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gesimse, Vordächer und Treppenhäuser bis zu 3 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung werden die im Bebauungsplan Poppenbüttel 26 ansonsten zulässigen Überschreitungen für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen. Die Flächenausweisung läßt für die Realisierung der geplanten Bebauung entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbs genügend Spielraum.

3.3 Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in

der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 4. März 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung ist erforderlich, weil die Lage der Baukörper und die Zuordnung aufgrund der nicht feststehenden Nutzergruppen und der sich möglicherweise noch verändernden Eigentumsstruktur zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt war. Gegenüber der Verkehrsbelastung, die bei einer Realisierung des durch die bisherige Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum“ ermöglichten Vorhabens zu erwarten gewesen wäre, ist im Rahmen der durch die Planänderung ermöglichten Errichtung von etwa 270 Wohneinheiten, einer Kindertagesheimeinrichtung sowie eines Veranstaltungsbereichs für die Öffentlichkeit, der mit Freizeiteinrichtungen und einer betreuten Wohneinrichtung kombiniert werden kann, nur mit einem äußerst geringfügigen Anstieg der Verkehrsbelastung zu rechnen. Das in der Abstimmung befindliche Verkehrskonzept enthält folgende wesentliche Bestandteile:

- Zu- und Abfahrt zum/vom Alstertal-Einkaufszentrum sind gegenüber der Zu- und Abfahrt zum/vom Wohnpark Alstertal vorfahrtsberechtigt.
- In dem Bereich der neu zu schaffenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden eine Geradeausspur zum Alstertal-Einkaufszentrum, eine Linksabbiegerspur zum Wohnpark Alstertal und eine Geradeausspur vom Alstertal-Einkaufszentrum, jeweils in einer Breite von 3 m, gebaut.
- Fahrbahntrennungen werden weder durch Verkehrsinseln noch durch aufstehende Verkehrszeichen, sondern lediglich durch Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet.
- Im Bereich der Straßenverkehrsfläche Kritenbarg wird eine zusätzliche Linksabbiegerspur geschaffen und die Ampelphasenschaltung an der Kreuzung Poppenbütteler Landstraße/Kritenbarg entsprechend der neuen Situation angepaßt.

3.4 Die vorgesehene Wohnbebauung führt zu einer Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen, ohne daß hieraus eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts in diesem Bereich zu befürchten ist. Insgesamt wird das Verhältnis der bebaubaren Flächen zu den Nichtbauflächen, welche sich bereits aus dem verbindlichen Bebauungsplan Poppenbüttel 26 von 1986 ergibt, durch die Planänderung nur unwesentlich berührt. Die parallel zur Poppenbüttler Landstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung bleibt erhalten. Eine Durchlässigkeit zum neuen Wohngebiet ist gewährleistet. Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Für je 500 m² der Grundstücksfläche sind ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 30 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 22.6). Die Begrünung soll die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds mindern. Die Lebensmöglichkeiten der Tier- und Pflanzenwelt, das Kleinklima, das Landschaftsbild und somit die Verzahnung mit dem benachbarten Grünzug werden durch die Durchgrünung der Bauflächen verbessert.
 - Im allgemeinen Wohngebiet wird das Erhaltungsgebot für Bäume innerhalb der überbaubaren Fläche aufgehoben. Für jeden dieser Bäume sind drei großkronige Bäume auf dem Grundstück neu zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Vorschrift ist notwendig, um über neue Pflanzungen die wertvollen Großbäume, die einen Verlust für das Landschafts- und Stadtbild darstellen, zu ersetzen. Da dem Wohnungsbau in der Abwägung Priorität eingeräumt worden ist, soll dieser Verlust durch das Ersatzpflanzgebot gemindert werden.
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 18). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind daher unzulässig. Die Begrünung mit Hecken dient dazu, die Stellplatzanlage in das Landschaftsbild einzubinden und den begrüntem Freiraum optisch zu vergrößern. Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand, Natursteinpflaster und Klinker, die eine Erhöhung des Anteils durchwurzelbarer Flächen zulassen.
 - Um das anfallende Oberflächenwasser des allgemeinen Wohngebiets möglichst lange im Gebiet zu halten, soll es durch Gräben und Mulden dezentral zur Versickerung gebracht werden. Diese Maßnahme soll sicherstellen, daß das Regenwasser der Vegetation zur Verfügung steht und das Grundwasser an Ort und Stelle angereichert wird.
- 3.5 Der für die vorhandene „Gedenkstätte Plattenhaus Poppenbüttel“ im Bebauungsplan Poppenbüttel 26 nachrichtlich übernommene Denkmalschutz bleibt durch die Planänderung unberührt. Die Gedenkstätte soll behutsam in das Gesamtkonzept eingebunden werden.
- 3.6 Nordwestlich des Änderungsgebiets befindet sich eine Altlasten-Verdachtsfläche. Die Hangkante Saseler Damm/Ecke Poppenbüttler Landstraße wurde in den 1950er Jahren abgetragen und teilweise mit Hausmüll verfüllt; es bestehen keine Bedenken gegen das geplante Wohnbauvorhaben.

Das Gebiet der Planänderung umfaßt eine Größe von ca. 22.000 m².

Aus der Planänderung werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Straßenausbau entstehen.

Anlage
zum Gesetz zur Änderung
des Gesetzes über den Bebauungsplan

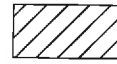
Poppenbüttel 26



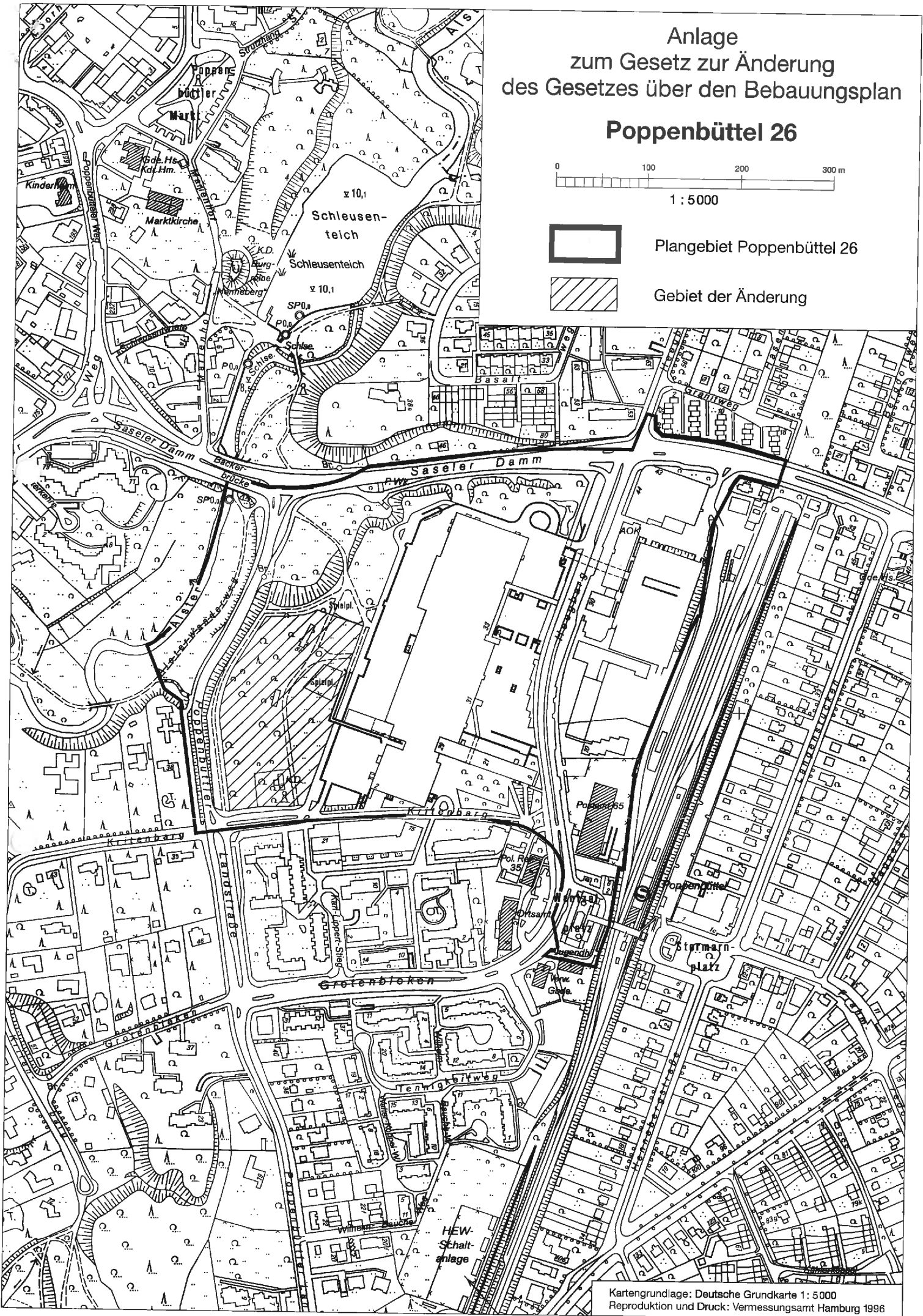
1 : 5 000

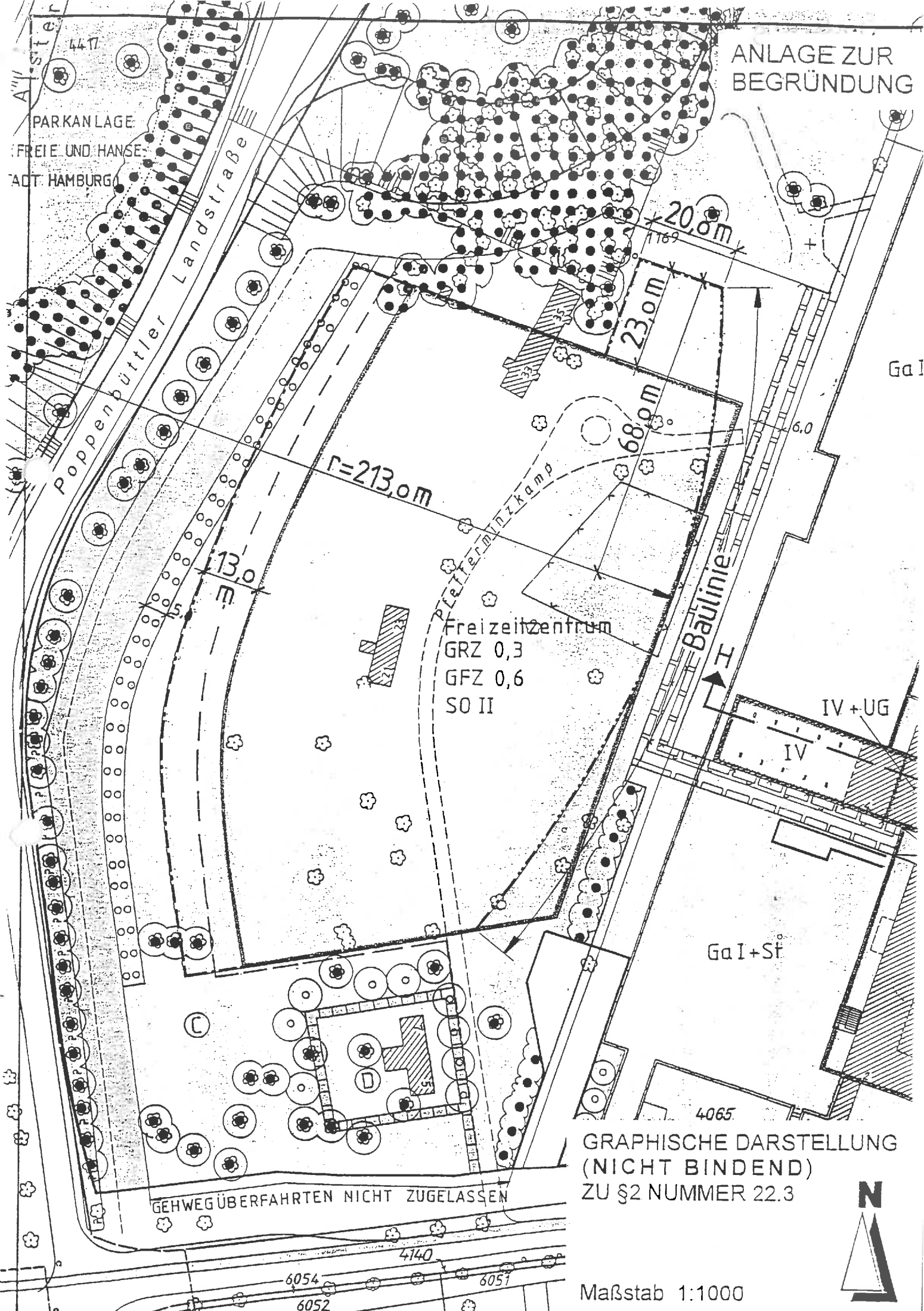


Plangebiet Poppenbüttel 26



Gebiet der Änderung





ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG

447
 PARKANLAGE
 FREIE UND HANSE-
 ACT HAMBURG

Landstraße
 Poppentüttler Landstraße

$r=213,0m$

Freizeitzentrum
 GRZ 0,3
 GFZ 0,6
 SO II

Pleierminzkamp

Baulinie I

IV + UG

IV

Ga I + St

4065

GEHWEGÜBERFAHRTEN NICHT ZUGELASSEN

GRAPHISCHE DARSTELLUNG
 (NICHT BINDEND)
 ZU §2 NUMMER 22.3



Maßstab 1:1000

6054
 6052
 4140
 6057