

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Poppenbüttel 28

Archiv

1. Verfahrensablauf

27. Juni 1984

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. November 1978 und 19. August 1983 (Amtlicher Anzeiger 1978 Seite 1961, 1983 Seite 1421) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achtundvierzigsten Änderung stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar. Die Harksheider Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß und Ziel der Planung

Das Plangebiet gehörte ursprünglich zum Geltungsbereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 23, der die unbebauten Flächen größtenteils für gewerbliche Nutzung vorsah. Da diese Flächen im Westen, Norden und Osten von Einfamilienhaus-Bebauung umgeben sind, hätte sich hier eine störungsbedrohte Verzahnung von Wohngebiet und Gewerbegebiet ergeben, die nur durch Arrondierung des Wohngebiets und gleichzeitige Zurücknahme des Gewerbegebiets zu vermeiden war. Deshalb ist das Plangebiet vom Bebauungsplan Poppenbüttel 23 abgetrennt worden. Durch den Bebauungsplan Poppenbüttel 28, der die abgetrennten Flächen umfaßt, werden die Voraussetzungen für die Arrondierung des Wohngebiets und damit für die Verkürzung der Berührungszone mit dem südlich angrenzenden Gewerbegebiet geschaffen. Die neuzubildenden Wohngrundstücke sollen zum größten Teil im Rahmen des Einfamilienhausprogramms des Senats mit Eigenheimen bebaut werden.

4. Angaben zum Bestand

Die Grundstücke an der Straße Schäperdresch und am Weg Im Knick sind mit eingeschossigen Einfamilienhäusern, vereinzelt auch mit Behelfsheimen bebaut. Zwischen diesen Grundstücken und der Harksheider Straße liegen unbebaute Flächen, die landwirtschaftlich genutzt werden.

An der Nord- und Ostgrenze dieser Flächen führt in Fortsetzung des Wegs Im Knick ein Pfad entlang, der an die außerhalb des Plangebiets liegende Wegeparzelle 508 anschließt. Er stellt eine Fußwegverbindung von den nördlich angrenzenden Wohngebieten zur Simon-Petrus-Kirche und zur Bushaltestelle an der Harksheider Straße her. Auf dem Flurstück 5655 in der Nordwestecke des Plangebiets befindet sich eine Netzstation der Hamburgischen Electricitätswerke. Die unbebauten Flächen werden von einer dichten

Wallhecke durchzogen, die von der Harksheider Straße etwa in Ost-West-Richtung zum Ende des Wegs Im Knick verläuft, wo sie an eine Wallhecke an der Westseite des Wegs anschließt. Eine weitere Hecke ist auf einem Wall an der Ostseite der Harksheider Straße neu angepflanzt worden. An den Westgrenzen der bebauten Grundstücke stehen zahlreiche erhaltenswerte Bäume. Am Ostrand der landwirtschaftlich genutzten Flächen liegt ein Hünengrab. Die Harksheider Straße ist Teilstück einer überörtlichen Verkehrsverbindung mit der nördlichen Umgehung Hamburgs. Die Straße Schäperdresch ist bislang nur behelfsmäßig ausgebaut; Sielleitungen sind hier nicht vorhanden. Der Weg Im Knick ist ein unbefestigter Feldweg.

Das Plangebiet liegt unter dem nordöstlichen Anflugsektor des Flughafens Fuhlsbüttel, jedoch außerhalb der Lärm-schutzzone 2.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

In den neu zu bebauenden reinen Wohngebieten soll der Eigenheimbau sowohl durch freistehende Häuser als auch mit aneinandergereihten Häusern und Gartenhofhäusern ermöglicht werden. Um sicherzustellen, daß die Grundstücke für den Bau von Eigenheimen verwendet werden, ist die Anzahl der in einem Haus zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt worden.

Die Festsetzungen auf den Grundstücken an der Straße Schäperdresch und am Weg Im Knick berücksichtigen weitgehend

den Bestand. Darüber hinaus sind auf den tieferen Grundstücken bebaubare Flächen für die Errichtung eines zweiten Hauses ausgewiesen worden, um eine effektivere Nutzung des Baulands zu ermöglichen. Allgemein ist die Tiefe der zweiten Bauzonen auf 18 m, bei geringeren Freiflächen auf 15 m begrenzt worden. Die Ausnutzung dieser zusätzlichen Bebauungsmöglichkeit setzt voraus, daß die Forderungen der Hamburgischen Bauordnung zur Beseitigung der Abwässer beachtet werden, wenn ein Anschluß an das öffentliche Sielnetz noch nicht hergestellt werden konnte.

Auf dem Flurstück 623 und auf den östlichen Teilen der Flurstücke 624 bis 626 sowie auf den Flurstücken 628, 629, 632, 633 und 635 ist die Festsetzung von zwei Bauzonen wegen erhaltenswerter Bäume oder wegen des Standorts vorhandener Gebäude nicht möglich. Hier wurden die überbaubaren Bereiche durch eine Flächenausweisung festgelegt, die unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und der Regelungen zum Schutz erhaltenswerter Bäume im Einzelfall eine Zweitbebauung zuläßt. Das hier festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten, um damit eine im Hinblick auf die vorhandenen Gebäude und Bäume übermäßige Ausnutzung der Grundstücke zu unterbinden. Mit der Festlegung zur Gebäudetiefe (§ 2 Nummer 6) soll zugleich nachteiligen Entwicklungen entgegengewirkt werden, wie sie durch ungeordnete Gebäudestellung vielfach in anderen Baugebieten mit großzügig festgesetzten Baugrenzabständen zu beobachten sind.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Die entlang der Harksheider Straße ausgewiesenen allge-

meinen Wohngebiete sind in erster Linie für den Bau von Wohnhäusern mit angegliederten kleinen, nicht störenden Handwerksbetrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben vorgesehen. Bei der Bebauung der hier zu bildenden Grundstücke sollen die dem Gewerbe zuzuordnenden Wohngebäude zur Erschließungsstraße hin orientiert sein, so daß das Straßenbild dem eines Wohngebietes entspricht. Aus diesem Grunde sind in den mit ① gekennzeichneten Teilflächen des allgemeinen Wohngebiets Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Die der Wohnnutzung zugeordneten gewerblichen Bauten sowie Garagen und sonstige Nebengebäude sollen in dem mit ② gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet an der Harksheider Straße errichtet werden, wo sie einen zusätzlichen Schutz gegen Verkehrsräusche bieten können. Um in dieser Zone die vorgesehene Nutzung zu sichern, sind hier Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 3 bis 6 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Der mit ③ gekennzeichnete Teil des allgemeinen Wohngebiets bildet aufgrund seiner Lage eine Trennzone zwischen reinem Wohngebiet innerhalb des Planbereichs und den an die Südgrenze des Plangebiets angrenzenden gewerblichen Bauflächen. Um eine eventuell von diesem allgemeinen Wohngebiet ausgehende Beeinträchtigung des Wohnens zu vermeiden, sind auch hier Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Darüber hinaus soll diese Zone in der baulichen Gestaltung weitestgehend der Eigenart des reinen Wohngebiets angeglichen sein. Die hier zu errichtenden Gebäude sollen an der Straßenseite der Grundstücke stehen. Räume für die neben dem Wohnen zulässigen Nutzungen sollen möglichst in diese Gebäude einbezogen werden.

5.3 Bauweise

Das städtebauliche Konzept sieht die Festsetzung der offenen Bauweise an den Rändern des Plangebiets vor, wodurch sich eine Angleichung an die benachbarten Einfamilienhausgebiete ergibt. Der Anteil der im neu zu bebauenden reinen Wohngebiet für die offene Bauweise vorgesehenen Grundstücke beträgt annähernd 50 %.

Im inneren Plangebiet sind hauptsächlich ein- und zweigeschossige Häuser und Gartenhofhäuser vorgesehen, so daß hier eine Mittelpunktbildung wahrnehmbar wird. Mit der Ausweisung geschlossener Bauweise in mehreren Bereichen soll die Möglichkeit geboten werden, individuell gestaltete, gereimte Häuser zu errichten.

5.4 Gestaltungsvorschriften

Die vorgesehene kleinteilige Parzellierung, die bei geringen Grundstücksbreiten zu einer hohen Anzahl gereimter Häuser bzw. Gartenhofhäuser je Baugruppe führen wird, bedingt auch Anforderungen an einheitliche Gestaltung, um eine in ihrer Gesamtheit erfaßbare städtebauliche Anlage zu sichern (vgl. § 2 Nummer 4).

Außerdem sind weitere Gestaltungsvorschriften getroffen worden, die sich auf Dachform, maximale Dachneigung oder Firstrichtung beziehen. In den Neubaugebieten offener Bauweise ist dort, wo der Straßenraum auf längere Distanz übersehbar ist, die Firstrichtung vorgeschrieben worden, um hier ebenfalls eine Gruppenbildung anzudeuten.

Im reinen Wohngebiet sind Staffelgeschosse ausgeschlossen worden (vgl. § 2 Nummer 3), um die Ausführung geneigter Dachflächen als mitgestaltendes Merkmal einer Einfamilienhaussiedlung zu begünstigen.

5.5 Gemeinschaftsanlagen

Auf dem im nordwestlichen Plangebiet am Erschließungsring festgesetzten Gemeinschaftsstellplatz sollen für die angrenzende Bebauung die erforderlichen Stellplätze für Kraftfahrzeuge geschaffen werden. Durch die Zusammenfassung der Stellplätze in der Gemeinschaftsanlage sollen eine Einengung der Wohngärten sowie eine Beeinträchtigung des Straßenbildes durch Garagen oder Stellplätze vermieden und die optimale Wohnqualität dieser Grundstücke gesichert werden. Zur Wahrung der Wohnqualität gehört auch die Anordnung des Zugangs zu diesen Häusern von der Nordostseite der Grundstücke über einen Weg, dessen Herstellung und Unterhaltung in den Kaufverträgen vereinbart werden soll.

Die an der Ostseite des in der Planmitte verlaufenden 6 m breiten befahrbaren Wohnwegs festgesetzten Gemeinschaftsstellplätze dienen der Unterbringung notwendiger Stellplätze für die an den nicht befahrbaren Wohnwegen belegenen Grundstücke.

In den übrigen Gebieten geschlossener Bauweise sollen Kraftfahrzeuge auf pergolaartig eingefassten und mit Rankgewächsen eingegrünten Stellplätzen (Carports) im Vorgartenbereich untergebracht werden. Entsprechende Anforderungen werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt. Für die Endtypen können hier Stellplätze im Grenzabstand geschaffen werden.

Für die an den Wohnwegen gelegenen Grundstücke ist an der Ostseite des befahrbaren Wohnwegs ein Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße ausgewiesen worden.

5.6 Beheizung

Zur Vermeidung luftbelastender Rauch- und Gasentwicklung durch Einzelheizungen für Kohle oder Öl werden in den Neubaugebieten nur die in § 2 Nummer 5 aufgeführten Heizanlagen zugelassen. Auch der Ausschluß flüssiger und fester Brennstoffe bei Beheizung durch Sammelheizwerke dient der Luftreinhaltung, da diese Brennstoffe umweltbelastender sind als z.B. gasförmige Brennstoffe.

5.7 Erschließung

Die Erschließung des Wohngebiets erfolgt von der Harksheider Straße über eine ringförmige Straße, die Straßenbreite von 10,0 m beinhaltet die Anlage einer 6,0 m breiten Fahrbahn mit beidseitig einem 2,0 m breiten Fußweg. Die Aufweitungen auf 12,0 bzw. 12,5 m sind für die Anlage von Parkbuchten erforderlich.

Bei Ausnutzung der auf dem Flurstück 627 und auf den westlichen Teilen der Flurstücke 624 bis 626 ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten sollen diese Grundstücke bis an die Erschließungsstraße erweitert und an diese in voller Breite angeschlossen werden.

Von der Erschließungsstraße zweigt ein 6 m breiter befahrbarer Wohnweg in das Zentrum des Gebiets ab. Der Weg im Knick hat im Zusammenhang mit dem östlichen Teil der Ringstraße eine Breite von 11,0 m. Der Fußweg auf der Ostseite wurde hier zur Sicherung einer Baumreihe um 1,0 m verbreitert.

In diesem Abschnitt soll an der Nordostseite der Straße eine Baumreihe gepflanzt werden, die im Bereich des Hünengrabes unterbrochen ist. Die Baumreihe wird den aus den nördlich angrenzenden Wohngebieten über diesen Teil der Erschließungsstraße führenden Weg zur Simon-Petrus-Kirche begleiten und eine optische Verbindung zu den

Wallhecken herstellen. Über eine Anbindung ist die Ringstraße mit der Straße Poppenbütteler Bogen im angrenzenden Gewerbegebiet verbunden, jedoch ist diese Verbindung nur für Fußgänger und Radfahrer bestimmt und für Kraftfahrzeuge nicht befahrbar. Dadurch soll vermieden werden, daß das Wohngebiet von Fahrverkehr aus dem Gewerbegebiet berührt wird. Die Grundstücke Im Knick 30 - 36 werden an die Ringstraße angeschlossen.

Die Harksheider Straße ist als wichtige Hauptverkehrsstraße von Poppenbüttel zur nördlichen Landesgrenze Hamburgs Teil des innerstädtischen Straßenverkehrsnetzes. Diese Straße weist erheblichen Fahrverkehr mit einem hohen Anteil an Lastkraftwagen auf. Die Straße ist in ihren vorhandenen Abgrenzungen in den Plan übernommen worden. Sie schließen eine Wallhecke ein, die nach dem Ausbau der Straße an ihrer Nordostseite als Ersatz für eine während der Straßenbauarbeiten beseitigte Hecke angelegt wurde. Um Behinderungen des fließenden Verkehrs durch ein- oder abbiegende Fahrzeuge möglichst gering zu halten und um die Wallhecke nicht für zahlreiche Grundstückszufahrten durchbrechen zu müssen, erhalten die Grundstücke des allgemeinen Wohngebiets Belegenheit an der Erschließungsstraße. Eine Ausnahme bildet der nordwestliche Teil des allgemeinen Wohngebiets neben dem Flurstück 5655; hier kann eine Zufahrt von der Harksheider Straße her angelegt werden.

Zur Beurteilung der Lärmimmission an der Harksheider Straße wurde von einer täglichen Verkehrsbelastung von 10.000 Kraftfahrzeugen ausgegangen.

Hinsichtlich des Lärmschutzes sind die getroffenen planerischen Vorkehrungen (Gliederung des allgemeinen Wohngebiets, Ausschluß von Gehwegüberfahrten, Anbindung des Wohngebiets nur über eine Straße, Erhalt einer Wallhecke)

ausreichend, da bei Realisierung des Bebauungsplans weder die verkehrliche Bedeutung noch der bauliche Zustand der Harksheider Straße verändert und ihre Verkehrsbelastung nur unerheblich vermehrt werden. Sofern dennoch im Einzelfall Lärmschutz für ein neu zu errichtendes Gebäude geboten sein sollte, werden solche Anforderungen auf der Grundlage des § 22 der Hamburgischen Bauordnung im Baugenehmigungsverfahren zu stellen sein.

Die das östliche Plangebiet begrenzende Straße Schäperdresch bleibt in ihren Abgrenzungen ebenfalls unverändert und wurde dem Bestand entsprechend in den Plan übernommen.

Über den am nördlichen Bogen der Erschließungsstraße abzweigenden 5,0 m breiten Fußweg wird eine Verbindung zu den an das Plangebiet angrenzenden Wohngebieten hergestellt.

Zur Begrünung des Straßenraums ist die Pflanzung klein-kroniger Bäume an den Parkbuchten der Erschließungsstraße vorgesehen. Durch weitere Baumpflanzungen am Straßenrand, jedoch auf den zu bildenden privaten Grundstücken, soll die Begrünung ergänzt werden. In die Kaufverträge, die die Stadt Hamburg als Grundeigentümerin mit Erwerbern abschließen wird, soll ein Hinweis auf die in den Vorgärten vorgesehenen Baumpflanzungen aufgenommen werden; über die Realisierung der Baumpflanzung soll im Baugenehmigungsverfahren befunden werden.

5.8 Parkanlage

Die Parkanlage an der Ostseite der ringförmigen Erschließungsstraße, die das unter Denkmalschutz stehende Hünengrab umgeben soll, ist aufgrund ihrer Lage als verbindendes Element zwischen den Neubaugebieten und dem bereits bestehenden Wohngebiet aufzufassen. Durch entsprechende Gestaltung der Grünfläche soll das Hünengrab in würdiger Weise hervorgehoben werden.

5.9 Anpflanzungsgebot

Das an der Südgrenze des allgemeinen Wohngebiets in 5 m Tiefe festgesetzte Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher soll in erster Linie eine optische Abschirmung gegenüber dem angrenzenden zweigeschossigen Gewerbegebiet ergeben. Eine weitergehende Abschirmung ist hier entbehrlich, weil das Gewerbegebiet aufgrund bestehender Auflagen und nach Beurteilung der bisher dort angesiedelten Betriebe als besonders emissionsarm bezeichnet werden kann. Die Anordnung einer trennenden Grünzone, wie sie im angrenzenden Planbereich südlich des bestehenden reinen Wohngebiets durch Ausweisung von Dauerkleingärten im Bebauungsplan Poppenbüttel 23 wegen des neuen Gewerbegebiets erforderlich wurde, kann deshalb entfallen. Das allgemeine Wohngebiet soll unter Beachtung der in Ziffer 5.2 näher beschriebenen Nutzungsmöglichkeiten so bebaut werden, daß ein sinnvoller Übergang vom angrenzenden Gewerbegebiet erreicht werden kann und unzumutbare Beeinträchtigungen für das dahinterliegende reine Wohngebiet ausgeschlossen sind.

Auf die Wallhecken wird durch Festlegung ausreichender Freiräume zwischen den bebaubaren Flächen besondere Rücksicht genommen.

Zugunsten einer sparsamen Erschließung ist es jedoch nicht zu vermeiden, daß die Hecken an zwei Stellen von der geplanten Straße durchbrochen werden.

5.10 Baumschutz/Denkmalenschutz/Bauschutzbereich

Für die erhaltenswerten Bäume und Wallhecken gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Für das dem Denkmalschutz unterliegende Hünengrab gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

Das Plangebiet liegt im nordöstlichen Anflugsektor sowie im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Die für bauliche Vorhaben geltenden einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62) haben auf Grund der planungsrechtlichen Festsetzungen keine Auswirkungen auf das Plangebiet.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere die Ausweisungen des Baustufenplans Poppenbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 100 650 m² groß. Hiervon werden für Straßen und Wege etwa 15 800 m² (davon neu etwa 8 950 m²) und für eine neue Parkanlage etwa 1 700 m² benötigt.

Die neu ausgewiesenen Verkehrsflächen sowie die Flächen für die Parkanlage sind unbebaut und befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, durch den Siedbau und durch die Herrichtung der Parkanlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plangebiet gekennzeichnet.

