

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Poppenbüttel 35/Lemsahl-Mellingstedt 13

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, das heißt vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden war, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W1/95 vom 7. Februar 1995 mit der Ergänzung vom 3. Juli 1997 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 337, 1997 Seite 1585) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Februar 1995 und 16. Juli 1997 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 425, 1997 Seite 1651) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in zwei Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Auf Grund des allgemeinen Wohnungsmangels hat der Senat der Freien und Hansestadt Hamburg im Juli 1989 ein Wohnungsbauprogramm beschlossen. Dieser Bebauungsplan leistet einen Teil zur Erfüllung des Programms. Außerdem sollen die Voraussetzungen für bis zu drei- bis viergeschossige Mischgebietsnutzungen nördlich sowie eine bis zu dreigeschossige Gewerbenutzung südlich Harksheider Straße geschaffen werden. Der Mellingbek-Grünzug, landwirtschaftliche Flächen, eine Tennisanlage und die Wohnbebauung im Bereich der Straße An der Alsterschleife sollen in ihrem Bestand gesichert werden.

Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept wurde in einem städtebaulichen/landschaftsplanerischen Gutachten von 1993 ermittelt. Das Gutachten war Entscheidungsgrundlage für die Beschlüsse der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 26. Mai 1994 und des Senats vom 7. Februar 1995 zur Realisierung von etwa 250 Wohneinheiten. Diese sollen nach Räumung der Notunterkünfte sowie nach Aufgabe der Schulpavillons und der Baumschule überwiegend auf den Flurstücken 4949 (nördlich Harksheider Straße) und 6729 (westlich Ohlendieck) der Gemarkung Poppenbüttel errichtet werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans östlich des Straßenzuges Ulzburger Straße - Poppenbütteler Berg Wohnbauflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen sowie nordöstlich davon bis zur Straße An der Alsterschleife Wohnbauflächen dar. Der Straßenzug Ulzburger Straße - Poppenbütteler Berg - Lemsahler Landstraße und die Harksheider Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Die Ausweisungen der Sportanlage südöstlich Poppenbütteler Berg, des Gewerbegebiets südlich Harksheider Straße und des Mischgebiets nördlich Harksheider Straße im Bebauungsplan sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt worden. Diese Flächen unterschreiten jeweils die im Flächennutzungsplan erfasste Darstellungsebene von drei Hektar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt westlich der Straße Ohlendieck das Milieu gartenbezogenes Wohnen und eine Parkanlage, die den Grünzug zwischen Minsbek und Mellingbek sichert, dar. Östlich der Straße Ohlendieck schließt sich landwirtschaftlich geprägte Kulturlandschaft an; das Tal der Mellingbek wird als Gewässerlandschaft mit Auenentwicklungsbereich und Milieu na-

turnahe Landschaft dargestellt. Die landschaftspflegerischen Entwicklungsziele sind hier u.a. der Schutz und Entwicklung naturnaher Gewässer und Gewässerränder, Wiederherstellung und die Entwicklung autotypischer Lebensräume und Schutz und Entwicklung des jeweiligen Landschaftsbildes. Westlich der Straße An der Alsterschleife ist wieder das Milieu gartenbezogenes Wohnen ausgewiesen.

3.1.3 Andere rechtliche Tatbestände

Bestehende Bebauungspläne:

- Poppenbüttel 2 vom 5. Mai 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 95). Der Bebauungsplan weist südlich Harksheider Straße Straßenverkehrsfläche, Gewerbegebiet und Sondergebiet Läden in jeweils eingeschossiger Bauweise aus.
- Poppenbüttel 16/Lemsahl-Mellingstedt 3 vom 29. September 1970 (Hamburgisches Gesetz und Verordnungsblatt Seite 268). Der Bebauungsplan weist im Bereich der Straße Poppenbütteler Berg Straßenverkehrsfläche aus (Straßenplan).
- Poppenbüttel 19 vom 11. Mai 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 91). Im überplanten Bereich südlich Harksheider Straße ist Straßenverkehrsfläche, Grünfläche und allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise ausgewiesen.
- Lemsahl-Mellingstedt 4 vom 8. April 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 46). Der Bebauungsplan weist im Bereich der Straße An der Alsterschleife Straßenverkehrsfläche aus (Straßenplan).
- Baustufenplan Poppenbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61). Im Eckbereich Poppenbütteler Berg/Harksheider Straße ist Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise, im übrigen Außengebiet (Grünfläche und Fläche für besondere Zwecke „Sommerbad“) ausgewiesen [Vorbehaltflächen („Flächen für besondere Zwecke“) stellen keine wirksame Festsetzung dar].
- Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61). Westlich der Straße An der Alsterschleife ist Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise, im Bereich des Mellingbektals ist Außengebiet (Fläche für besondere Zwecke „Sommerbad“) ausge-

wiesen [Vorbehaltsflächen („Flächen für besondere Zwecke“) stellen keine wirksame Festsetzung dar].

Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Verordnungen zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Poppenbüttel vom 8. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 161, 165), zuletzt geändert am 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 5, 7) und in den Gemarkungen Duvenstedt, Bergstedt, Lemsahl-Mellingstedt, Volksdorf und Rahlstedt vom 19. Dezember 1950 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-k), zuletzt geändert am 18. Februar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27).

Im Plangebiet mit Ausnahme des Landschaftsschutzgebiets in der Gemarkung Poppenbüttel gilt die 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).

Bodendenkmalpflege

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Poppenbütteler Berg, Ohlendieck, Kramer-Kray-Weg und dem Mellingbektal ist ein steinzeitlicher Fundplatz bekannt. Da die Nutzung entsprechend der Ausweisung Fläche für die Landwirtschaft nicht geändert werden soll, treten aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Veränderungen ein.

Auf der Fläche zwischen dem Mellingbektal und der Straße An der Alsterschleife besteht der deutliche Verdacht auf eine slawische Siedlung. Die Wohnbauflächen an der Straße An der Alsterschleife sind daher im Bebauungsplan mit „[Ⓐ]“ als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

Altlasten

Für den Bebauungsplan wurden Bodenuntersuchungen und Aktenrecherchen durchgeführt, da sich im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet drei Verdachtsflächen (Ablagerungsflächen) des Altlasthinweiskatasters befinden. Weiterhin befinden sich im Plangebiet zwei Gewerbebetriebe (Tankstelle, Autowerkstatt) und eine Baumschule, auf deren Flächen Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Programmplan/Landschaftsrahmenplan

Die damalige Senatskommission für Umweltpolitik und Stadtentwicklung hat am 25. September 1986 ein aus dem Programmplan und dem Landschaftsrahmenplan bestehendes Rahmenkonzept für Lemsahl-Mellingstedt beschlossen. Dieses Rahmenkonzept stellt eine planerische Verknüpfung zwischen dem Flächennutzungsplan und dem Bebauungsplan dar. Im Programmplan ist der Bereich des Mellingbektals als Waldfläche dargestellt. Die bestehende Wohnbebauung an der Straße An der Alsterschleife hat die Darstellung reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,1.

Im Landschaftsrahmenplan ist der Bereich des Mellingbektals als Waldfläche und Landschaftsschutzgebiet sowie im Norden zum Teil als Dauergrünland dargestellt. Die vorhandene Wohnbebauung an der Straße An der Alsterschleife hat die Darstellung reines Wohngebiet mit einem Anteil von 80 vom Hundert nutzbaren Grüns.

3.2.2 Gutachten / Untersuchungen

- Ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Gutachten von 1993 zur Untersuchung von Flächen für den Wohnungsbau sowie über den Eingriff in den Naturhaushalt, der durch das Planverfahren ausgelöst wird, liegt vor.
- Eine lärmtechnische Untersuchung von 1995 liegt vor.

3.3 Bestand

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört zur weichselzeitlichen Jungmoränenlandschaft des Alstertals und hat im Norden den Charakter einer großräumigen Feldmark, vorherrschend mit ausgedehnten

Ackerflächen und lockerem Knicknetz. Im Nordosten wird es vom naturnahen Tal der Mellingbek durchquert. Die weite Ackerfläche zwischen Poppenbütteler Berg und Kramer-Kray-Weg fällt zunächst leicht, dann steiler in das Mellingbektal ab.

Das Biotopschutzkonzept Walddörfer/Alstertal stellt das Plangebiet, mit Ausnahme der Sportanlage, als wertvoll dar. Die Böden bestehen aus teilweise mächtigen Lehm- und Mergelschichten mit eingelagerten Sandschichten. Bis zu einer Tiefe von 2 m ist mit Sicker- und Stauwasser zu rechnen; der Hauptgrundwasserleiter liegt etwa 10 m unter der Oberfläche.

Die landschaftliche Verbindung zwischen den Grünzügen der Minsbek im Süden und der Mellingbek, dem Kupferteich und dem Alster-Grünzug im Norden stellt ein wertvolles Potenzial für die Kurzzeiterholung dar. Zur Zeit ist diese Verbindung von einem Teil des Schulgeländes der Ludwig-Frahm-Schule auf Flurstück 4949 der Gemarkung Poppenbüttel unterbrochen und somit nicht nutzbar.

3.3.2 Städtebaulicher Bestand

Südlich der Harksheider Straße sind auf den Flurstücken 3597, 5826 und 6531 eingeschossige Gebäude mit gewerblichen Nutzungen (Autohandel mit Werkstattbetrieb, Lebensmittelmarkt und Tankstelle) vorhanden, die durch die Grünverbindung zur Minsbek Flurstück 6809 unterbrochen sind.

Zwischen den Straßen Poppenbütteler Berg, Jaspersdiek und Harksheider Straße befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohngebäude (Flurstücke 3197 und 4179) sowie auf dem Flurstück 4949 ein Containerdorf für Aussiedler und Schulpavillons der Ludwig-Frahm-Schule.

Zwischen den Straßen Poppenbütteler Berg, Ohlendieck und Kramer-Kray-Weg besteht auf den Flurstücken 5823 und 6728 eine Tennisanlage mit Tennishallen, offenen Tennisplätzen und einem eingeschossigen Vereinshaus.

An der Straße An der Alsterschleife befindet sich ein Wohngebiet mit eingeschossigen Einfamilienhäusern sowie zwei Restaurants (Flurstücke 935 und 940 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt) in ein- bis zweigeschossiger Bauweise.

Flurstück 6729 (teilweise) südlich Poppenbütteler Berg / westlich Ohlendieck wurde bis etwa 1998 durch eine Baumschule genutzt.

4. Planinhalte und Abwägungen

4.1 Reines Wohngebiet

Westlich der Straße An der Alsterschleife wird für die rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke 937, 938, 1299, 940, 1054 und 941 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. Hier soll im direkten Anschluss an das Mellingbektal entsprechend den bestehenden Nutzungen reines Wohngebiet gesichert und weiterentwickelt werden.

Auf den Grundstücken, die eine Tiefe von mindestens 60 m haben, ist eine rückwärtige Bebauung in einem Abstand von mindestens 18 m zur vorderen Bauzone festgesetzt, da hier teilweise bereits eine rückwärtige Wohnbebauung vorhanden ist (Flurstück 1299) und dem Bedarf nach Einfamilienhaus-Bauplätzen besonders Rechnung getragen werden soll. Die vorgenannten Grundstücke eignen sich wegen ihrer Größe von über 2.000 m² für eine Zweitbebauung. Durch die Festsetzung einer eingeschossigen Einzelhausbebauung mit der Beschränkung auf eine Wohneinheit je Gebäude sowie einer Bebauungstiefe von maximal 13 m (mit Ausnahme des bestehenden Gebäudes) und einer reduzierten Grundflächenzahl von 0,2 soll die Bebauung im Übergang zum Landschaftsraum des Mellingbektals gering gehalten und die Bodenversiegelung begrenzt werden. Für das bestehende Gebäude auf Flurstück 1299 ist entsprechend dem Bestand eine Bebauungstiefe von 16 m festgesetzt. Die hier in der Katastergrundlage dargestellten Gebäudeteile östlich der festgesetzten überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen, die nicht als überbaubare Fläche gesichert werden müssen. Die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze über der festgesetzten Geländeoberfläche beträgt 9 m, damit sich die Neubebauung in die nähere Umgebung einfügt (vgl. Ziffer 4.7).

Die oben genannten Kriterien treffen für Flurstück 937 nicht zu, so dass hier keine rückwärtige Bebauung ermöglicht werden kann.

Auf dem Flurstück 4949 zwischen den Straßen Jaspersdick und Harksheider Straße ist reines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Im rückwärtigen Bereich parallel zur Straße

Jaspersdiek werden acht Baukörper für Geschosswohnungsbau ausgewiesen. Die festgesetzten Baukörper haben einen Abstand von etwa 20 m zu dem bestehenden Knick an der Straße Jaspersdiek, um diesen zu schützen und zu erhalten. Bei den in der Katastergrundlage schraffiert dargestellten Baulichkeiten handelt es sich um Container eines auf Flurstück 4949 bestehenden Containerdorfes und einen Pavillon einer Schule ausserhalb der Baugrenzen. Die Container sollen, wenn eine Bebauung dieser Fläche ansteht, kurzfristig auf Anforderung geräumt werden; der Pavillon wurde 1998 abgebaut.

Die acht Einzelbaukörper werden auf eine maximale Seitenlänge von 17 m begrenzt und sollen eine höchstzulässige Anzahl von 9 Wohnungen je Gebäude nicht überschreiten. Durch die Beschränkung der Anzahl der Wohnungseinheiten und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse soll ein angemessener Übergang zu dem im Nordosten anschließenden Einfamilienhausgebiet geschaffen werden. Die Ausweisung der einander zugeordneten Baukörper in offener Bauform sichert einen zentralen Freiraum für Spiel- und Freizeitaktivitäten und eine zentrale fußläufige Erschließung von der Straße Jaspersdiek. Die Festsetzung von zwei Gemeinschafts-Stellplatzanlagen dient dem Ziel, eine flächensparende Anordnung sicherzustellen und den bestehenden Knick an nur zwei Stellen zu unterbrechen.

Für die vorgenannten reinen Wohngebiete sind Grundflächenzahlen von 0,2 bzw. 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5 (Flurstück 4949) festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden nicht ausgeschöpft.

Damit soll in dem bebauten Wohngebiet an der Straße An der Alsterschleife im Bezug auf die Baumasse eine Angleichung von Neubauten an die bestehenden Gebäude erreicht und dem Gebietscharakter entsprochen werden. Im Wohngebiet an der Straße Jaspersdiek wird wegen des Bezugs zum benachbarten Einfamilienhausgebiet und wegen der geplanten offenen Bauform das zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung der allgemeinen Wohngebiete sollen neben den Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung der Gebiete und der Freizeitgestaltung dienen, ermöglicht werden.

Auf dem Flurstück 4949 (teilweise) an der Straße Poppenbütteler Berg ist allgemeines Wohngebiet in dreigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Die geringfügige Unterschreitung der nach der Bau-nutzungsverordnung für Wohngebiete zulässigen Obergrenze des baulichen Nutzungsma-ßes der Grundflächenzahl ist erfolgt, weil eine volle Ausnutzung unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu einer städtebaulich nicht verträglichen Lösung führen würde. Parallel zur Straße Poppenbütteler Berg ist straßenseitig eine Baulinie festgesetzt. Mit diesen Festset-zungen soll ein straßenraumbegleitender Gebäuderiegel entstehen, der eine nach Osten ausgerichtete, lärmabgewandte Gebäudeseite enthält und die daran anschließenden Frei-räume zur Straße Poppenbütteler Berg abschirmt. Mit der Festsetzung einer Baulinie soll eine Gebäudekante entstehen, die dem Verlauf der in diesem Bereich gebogenen Straßen-führung folgt. Die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche sichert eine im übrigen flexible Anordnung der Gebäude. Durch den Ausschluss von Nebenanla-gen, Stellplätzen und Garagen im Süden und Osten der Baufläche sollen die Freibereiche zu der bestehenden Eichenbaumreihe und der öffentlichen Grünfläche von jeglichen bauli-chen Anlagen freigehalten werden. Bei den in der Katastergrundlage schraffiert dargestell-ten Baulichkeiten handelt es sich um Pavillons einer Schule außerhalb der Baugrenzen. Diese wurden 1998 abgebaut.

Auf den Flurstücken 3197 und 4179 im Eckbereich Harksheider Straße / Jaspersdiek ist allgemeines Wohngebiet in maximal dreigeschossiger offener Bauweise in Form einer flä-chenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,9 festgesetzt. Dabei wurden die bestehenden Gebäude berücksichtigt. Mit den Festsetzungen ist ein großer Spielraum für die Anordnung von Neubauten bzw. Erweiterungen der bestehenden Gebäude gegeben.

Auf dem Flurstück 6729 (teilweise) südlich Poppenbütteler Berg / westlich Ohlendieck ist allgemeines Wohngebiet in maximal dreigeschossiger Bauweise mit einer flächenhaften Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche, einer Grundflächenzahl von 0,4 und ei-ner Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Damit ist die Voraussetzung für die Realisie-rung einer kosten- und flächensparenden Bebauung sowie eine flexible Anordnung der Ge-bäude gegeben. Hier soll verdichteter Wohnungsbau umgesetzt werden. Für die Erschlie-ßung des Flurstücks 6729 der Gemarkung Poppenbüttel sind noch weitere örtliche Ver-

kehrflächen erforderlich (vgl. Ziffer 4.9). Die bisher hier ansässige Baumschule hat ihren Betrieb auf eine Fläche im Nordwesten von Poppenbüttel verlagert.

Der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sichert die im zu entwickelnden städtebaulichen Entwurf vorzusehende Raumstruktur und schafft einen freien Übergangsbereich zur Wiese, die als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vorgesehen ist. Über einen etwa 10 m breiten Anschluss an den Kramer-Kray-Weg ist die Belegenheit an das hier befindliche Schmutzwassersiel und andere Leitungen sichergestellt.

Auf den Flurstücken 935 (teilweise), 763, 764 und 1669 (teilweise) westlich der Straße An der Alsterschleife ist allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise als Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und Grundflächenzahlen von 0,3 und 0,4 festgesetzt. Für das nördlich anschließende Flurstück 1670 (teilweise) ist allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise als Einzelhaus mit maximal zwei Wohneinheiten und einer Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt.

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die bestehenden Gebäude. Damit sollen insbesondere das in historischer Rekonstruktion neu errichtete Gebäude auf Flurstück 935 (teilweise) und das etwa 1910 errichtete Heimatstilgebäude auf Flurstück 1670 (teilweise) in ihrem Bestand und ihrer Nutzung (Restaurant bzw. Wohngebäude) gesichert werden (vgl. Ziffer 4.6).

Auf dem Flurstück 1669 (teilweise) wird eine 13 m tiefe Bauzone festgesetzt. Dadurch wird eine maßvolle Erweiterung über den Gebäudebestand hinaus ermöglicht. Mit dieser Festsetzung wird der geringen Grundstückstiefe von 20 m bis 25 m bis zur Hangkante des in diesem Bereich bewaldeten Mellingbektals entsprochen.

Auf den straßenseitigen Grundstücksteilen der Flurstücke 937, 938, 939, 940, 941, 1054 und 1299 westlich der Straße An der Alsterschleife ist allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 festgesetzt. Unter Berücksichtigung des Gebäudebestands wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung mit der Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude mit Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden überwiegend

durch eine Tiefe von 18 m bestimmt. Dadurch soll im Rahmen der eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten eine Wahl der Gebäudestandorte gewährleistet werden, die den bestehenden Hauslagen mit ihren Nachbarschaften gerecht wird.

Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude dient dem Ziel, den Einfamilienhaus-Charakter des Gebiets zu erhalten.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze über der festgesetzten Geländeoberfläche beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 9 m, bei zweigeschossigen Gebäuden 12 m und bei dreigeschossigen Gebäuden 15 m, damit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt (vgl. Ziffer 4.7).

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Durch diese Festsetzung sollen die Hauptnutzungsart Wohnen und die das Wohnen ergänzenden Nutzungen, wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe, besonders hervorgehoben werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Baulichkeiten für Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe mit ihren spezifischen Betriebs- und Verkehrsabläufen sind wegen den damit verbundenen Störungen der Wohnruhe nicht zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nur teilweise ausgechöpft, weil eine volle Ausnutzung unter Berücksichtigung des Ortsbildes zu einer städtebaulich nicht verträglichen Lösung führen würde.

Mit der weitgehenden Ausschöpfung des nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Maßes der baulichen Nutzung auf Flurstück 6729 soll unter Bezugnahme auf die nordwestlich Poppenbütteler Berg in den Jahren 1977/1978 entstandene Wohnsiedlung, die „Hamburg-Bau“ außerhalb des Planbereichs, eine stärker verdichtete Bebauung ermöglicht werden.

Die bei der „Hamburg-Bau“, umgesetzte Konzeption einer flächensparenden Einfamilienhaus-Bebauung mit unterschiedlichen Gebäudetypen weist ähnliche Dichtewerte auf.

4.3 Mischgebiet

Auf dem Flurstück 4949 (teilweise) nördlich der Harksheider Straße wird Mischgebiet in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung einer geschlossenen Bauweise ist aus städtebaulichen Gründen vorgenommen worden; bei einer Neubebauung kann hier auf eine an Lärmschutzkriterien orientierte Gebäudeanordnung hingewirkt werden. Die Unterschreitung der nach der Baunutzungsverordnung für Mischgebiete zulässigen Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes der Grundflächenzahl ist in Anlehnung der geringen baulichen Dichte der angrenzenden Wohngebiete erfolgt.

Dadurch sind die Voraussetzungen für die Umsetzung sowohl von Wohnnutzungen als auch von Dienstleistungsnutzungen gesichert. Entlang der Harksheider Straße soll eine Mischung von Nutzungen ermöglicht werden, die in ähnlicher Form in südlicher Fortsetzung an der Harksheider Straße vorhanden ist. Dabei soll unter Bezugnahme auf die nördlich anschließenden geplanten Wohngebiete ein höherer Wohnanteil erzielt werden. Wegen der verkehrsgünstigen Lage ist diese Fläche für gemischte Nutzungen gut geeignet. Bei den in der Katastergrundlage schraffiert dargestellten Baulichkeiten handelt es sich um Container eines auf Flurstück 4949 bestehenden Containerdorfes und einen Pavillon einer Schule außerhalb der Baugrenzen. Die Container sollen, wenn eine Bebauung dieser Fläche ansteht, kurzfristig auf Anforderung geräumt werden; der Pavillon wurde 1998 abgebaut.

In den Blockrandbereichen der Harksheider Straße und der Straße Poppenbütteler Berg - im Verlauf der bestehenden Eichenbaumreihe - erfolgen Baukörperausweisungen mit einer Tiefe von 15 m und einer zwingenden Dreigeschossigkeit. Im Kreuzungsbereich wird ein drei- bis viergeschossiger Baukörper ausgewiesen. An die Baukörperausweisungen angrenzend ist eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche in maximal dreigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Dadurch wird die Errichtung von straßenbegleitenden Gebäuderiegeln sichergestellt, die den Straßenraum fassen und gliedern sowie einen ruhigen Blockinnenraum mit daran anschließenden Freiräumen ausbilden. Außerdem wird die Wegeverbindung parallel zur bestehenden Eichenbaumreihe baulich geführt. Im Eckbereich an der Straßenkreuzung

Poppenbütteler Berg/Harksheider Straße soll durch die Festsetzung einer mindestens dreigeschossigen und höchstens viergeschossigen Bebauung ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden; dies ist hinsichtlich des großräumigen Kreuzungsbereichs und der besonderen Ecksituation gerechtfertigt. Der städtebauliche Gesamteindruck und das grüne Erscheinungsbild der näheren Umgebung werden dadurch nicht beeinträchtigt. Die im Norden an die Baukörperausweisung angrenzende flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Fläche sichert hier eine flexible Anordnung von baulichen Anlagen.

Im nordöstlichen und östlichen Bereich des Mischgebiets ist angrenzend an die Grünfläche ein Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt. Dadurch soll der Randbereich zu der Grünfläche, die u.a. für die offene Oberflächenentwässerung vorgesehen ist, von Beeinträchtigungen freigehalten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze über der festgesetzten Geländeoberfläche beträgt bei dreigeschossigen Gebäuden 15 m und bei drei- bis viergeschossigen Gebäuden 18 m, damit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt (vgl. Ziffer 4.7).

Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe und Tankstellen unzulässig. Außerdem sind in dem überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Mischgebiet Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen (§ 2 Nummer 3).

Der Ausschluss von Tankstellen und sonstigen Gewerbebetrieben ist notwendig, weil hier ein Mischgebiet mit Wohn- und Dienstleistungsnutzungen sowie Läden entstehen soll, an das im Nordosten ein geplantes Wohngebiet angrenzt. Außerdem soll im direkten Anschluss an das Mischgebiet eine Grünwegeverbindung entstehen, die den Minsbekgrünzug im Süden (außerhalb des Plangebiets) mit dem Mellingbek-/Alstergrünzug im Norden verbindet. Dieser Zielsetzung würden Tankstellen zuwiderlaufen, da diese größere Flächen benötigen, mit Geruchs- und Lärmbelastigungen verbunden sind und zu einem stärkeren Verkehrsaufkommen führen.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen und Sex-Video-Kinos, ist notwendig, um einer Verdrängung der städtebaulich an diesem Ort erwünschten Wohn- und Dienstleistungsnutzungen entgegenzuwirken. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten

bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Zur Versorgung der Bevölkerung im weiteren Einzugsbereich soll - wie oben beschrieben - ein entsprechendes wohnungsnahes Angebot an Läden, Dienstleistungs- und gewerblichen Nutzungen zur Verfügung gestellt werden. Damit kann auch die Harksheider Straße als Einkaufsstraße in ihrer bestehenden Nutzung gestärkt werden.

Insgesamt stellt der Ausschluss von Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Im Mischgebiet wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung bezüglich der Geschossflächenzahl ausgeschöpft, weil in diesem städtebaulich betonten Eckbereich eine verdichtete Bebauung ermöglicht werden soll.

4.4 Kerngebiet

Durch die Festsetzung eines Kerngebiets wird eine Funktionsmischung u.a. aus Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben und Büros angestrebt, um die in ähnlicher Weise vorhandenen Nutzungen entlang der Harksheider Straße weiter fortzusetzen. Damit wird dem bestehenden Bedarf entsprochen.

Auf dem Flurstück 6531 südlich der Harksheider Straße ist bestandsentsprechend Kerngebiet in zweigeschossiger Bauweise, eine flächenhafte Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Darüber hinaus sind Tankstellen allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1); mit dieser Festsetzung wird die bestehende Tankstellennutzung berücksichtigt.

Nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2).

Der Ausschluss von sonstigen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ist notwendig, weil von einem derartigen Betrieb nicht zu vertretende Störungen und Belästigungen im Hinblick auf das südlich angrenzende Wohngebiet ausgehen können.

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist notwendig, um einer Verdrängung der städtebaulich an diesem Ort erwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Die Gefahr einer Ver-

drängung ist dadurch gegeben, dass z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Es ist erklärte planerische Zielsetzung neben einer Sicherung der bestehenden Tankstelle Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleistungsbetriebe und Büros zu ermöglichen. Die angestrebten Nutzungen sollen nicht durch z.B. Spielhallen, Sex-Video-Kinos und dergleichen verhindert werden. Unter anderem ist es eine städtebauliche Zielsetzung, der Nahversorgung dienende Läden in unmittelbarer Nachbarschaft für die Wohnbevölkerung vorzuhalten.

Insgesamt stellt der Ausschluss von Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Durch die Flächenausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine flexible Anordnung der Gebäude ermöglicht werden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß über der festgesetzten Geländeoberfläche beträgt 12 m, damit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt (vgl. Ziffer 4.7).

Für das Kerngebiet unterschreiten die Grund- und Geschossflächenzahl die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung. Ein höheres Maß wäre hinsichtlich der bestehenden baulichen Dichte auf den benachbarten Grundstücken städtebaulich nicht angemessen.

4.5 Gewerbegebiet

Auf den Flurstücken 3597 und 5826 südlich Harksheider Straße ist Gewerbegebiet in ein- bzw. dreigeschossiger Bauweise festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche ist für die dreigeschossigen Gebäudeteile überwiegend mit einer Tiefe von 15 m ausgewiesen, die sich nach Süden um 7 m für eingeschossige Gebäudeteile vergrößert. Die bestehenden Gebäude sind bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend berücksichtigt worden. Auf Flurstück 5826 ragt das bestehende eingeschossige Gebäude im Süden um etwa 5 m über die festgesetzte überbaubare Fläche hinaus; auf Flurstück 3597 ragt ein etwa 5 m breiter Gebäudeteil des bestehenden Gebäudes über die festgesetzte überbaubare Fläche hinaus. Diese baulichen Anlagen unterliegen dem Bestandsschutz. Für den Eckbereich Ulzburger Straße/Harksheider Straße ist eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,3, im übrigen eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,1 festgesetzt.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash-, Tennishallen und Bowlingbahnen) und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (§ 2 Nummer 6).

Durch diese Ausweisungen soll wegen der verkehrsgünstigen Lage an der Harksheider Straße und unter Bezugnahme auf das bisherige Planungsrecht die Nutzung durch bestimmte Gewerbebetriebe gesichert werden. Damit wird dem bestehenden Bedarf nach Gewerbeflächen entsprochen. Die Ausweisung für das bisher festgesetzte eingeschossige Gewerbegebiet sowie das eingeschossige Sondergebiet Läden als maximal dreigeschossiges Gewerbegebiet ist erforderlich, um eine aus städtebaulichen und wirtschaftlichen Gründen angestrebte Grundstücksausnutzung hinsichtlich der Gebäudehöhe und der überbaubaren Grundstücksfläche zu ermöglichen. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen (Autohandel mit Werkstattbetrieb und Lebensmittelmarkt) sind darüber hinaus in ihrem Bestand gesichert. Im Eckbereich Ulzburger Straße/Harksheider Straße ist eine etwas dichtere bauliche Nutzung zulässig, damit die ausgewiesene überbaubare Fläche wie im übrigen Gewerbegebiet voll ausgeschöpft werden kann.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstgrenze über der festgesetzten Geländeoberfläche beträgt bei eingeschossigen Gebäuden 5 m und bei zwei- bis dreigeschossigen Gebäuden 12 m, damit sich die Bebauung in die nähere Umgebung einfügt (vgl. Ziffer 4.7).

Um möglichst kleinteilige Gewerbenutzungen sicherzustellen, die auf die örtlichen Bedürfnisse ausgerichtet und mit den südlich angrenzenden Wohnnutzungen (außerhalb des Plangebiets) vereinbar sind, enthält § 2 Nummer 6 einschränkende Regelungen. Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sind unzulässig, um das benachbarte Wohngebiet zu schützen und ein vertretbares Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe zu ermöglichen.

Lagerhäuser, Lagerplätze, gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Tankstellen sind unzulässig, um das angrenzende Wohngebiet vor zusätzlichem Verkehrslärm sowie Lärmimmissionen durch den Betrieb derartiger Einrichtungen zu schützen. Darüber hinaus soll zur Gliederung und raumbegrenzenden Fassung des Eckbereichs Harksheider Straße eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht werden, die eine abschirmende Wirkung zu der südlich angrenzenden Wohnnutzung darstellt. Lagerhäuser und Lagerplätze, gewerbli-

che Freizeiteinrichtungen sowie Tankstellen würden eine solche Schutzfunktion nicht ermöglichen. Ein weiterer Schutz der Wohnnutzungen wird durch die Festsetzung einer Lärmschutzwand auf der südlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebiets erzielt (vgl. Ziffer 4.16).

Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist notwendig, um einer Verdrängung der städtebaulich an diesem Ort vorhandenen und erwünschten Nutzungen entgegenzuwirken. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Die planerische Zielsetzung besteht darin, die bestehenden gewerblichen Nutzungen zu sichern und weiter zu entwickeln, zumal in Poppenbüttel Knappheit an gewerblich genutzten Flächen besteht. Diese Nutzungen sollen nicht durch z.B. Spielhallen, Sex-Video-Kinos und dergleichen verdrängt werden.

Insgesamt stellt der Ausschluss von Vergnügungsstätten eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Für das Gewerbegebiet unterschreiten die Grund- und Geschossflächenzahlen die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung. Ein höheres Maß wäre hinsichtlich der vorhandenen baulichen Dichte auf den benachbarten Grundstücken städtebaulich nicht angemessen.

4.6 Erhaltung baulicher Anlagen

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereiche“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestaltung der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufrei stellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Ge-

nehmung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Die als Wohnbaufläche ausgewiesenen Flurstücke 935 (teilweise), 1670 (teilweise), 763 und 764 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt an der Straße An der Alsterschleife sind als Erhaltungsbereiche festgesetzt, weil die hier bestehenden Gebäude sowie die dazugehörigen Freiflächen von besonderer städtebaulicher Bedeutung sind.

Das 1984 abgebrannte Gebäude auf dem Flurstück 935 wurde 1985 in enger Anlehnung an das vormals bestehende Gebäude errichtet. Die ursprünglich 1751 als „Krug“ errichtete Fachwerkkate war mit Krüppelwalm-Reetdach und Ständerfachwerk mit Ziegelausfachungen in einfachem Verband ausgeführt. In ihrer gesamten Erscheinung als traditionelles Bauernhaus und vor allem in ihrer Lage auf dem Hochufer der Mellingbek und unmittelbar an der ehemaligen Lemsahler Landstraße (jetzt: An der Alsterschleife) bildet das Haus einen markanten Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich. Es wurde daher 1983 unter Denkmalschutz gestellt. Die Eintragung in die Denkmalliste wurde nach dem Brand von 1984 gestrichen. Das in historischer Rekonstruktion neu errichtete Gebäude mit den dazugehörigen Nebengebäuden, das als Restaurant genutzt wird, soll wegen des für Lemsahl-Mellingstedt stadtbildprägenden Charakters in seinem Bestand erhalten bleiben.

Das Gebäude auf Flurstück 1670 stellt als sog. Heimatstilgebäude, das etwa 1910 errichtet wurde, einen weiteren markanten Bestandteil des Orts- und Landschaftsbildes in diesem Bereich dar. Das reich gestaltete Gebäude und die dazugehörige im Süden gelegene Freifläche sind von der Straße An der Alsterschleife deutlich einsehbar. Sie stellen ein bedeutendes Zeugnis der Geschichte in diesem Bereich dar. Über die Freifläche hinweg ist außerdem ein Einblick in das landschaftlich reizvolle Mellingbektal gegeben.

4.7 Gestalterische Anforderungen

Eine Überschreitung der Baugrenzen und Baulinien durch Treppenhausvorbauten, Balkone, Loggien, Sichtschutzwände und Erker kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 11), um horizontale und vertikale Gliederungen der Fassaden zu ermöglichen.

Auf dem Flurstück 4949 der Gemarkung Poppenbüttel sind die Gebäude auf den mit „(1)“, „(2)“ und „(3)“ bezeichneten Flächen der Baugebiete jeweils unter der Verwendung einheitlicher Materialien und Farben der Außenwände und der Dachdeckung sowie in einer einheitlichen Dachform und Dachneigung zu errichten (vgl. § 2 Nummer 12).

Mit dieser Festsetzung soll eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der Außenwände und der Dächer der Gebäude innerhalb der drei Bereiche sichergestellt werden. Das ist erforderlich, weil sich diese Bereiche an der übergeordneten öffentlichen Grünverbindung befinden, die den Minsbek-Grünzug im Süden mit dem Mellingbek-Grünzug im Norden verbindet. Es ist davon auszugehen, dass diese Grün- und Wegeverbindung einen Anziehungspunkt für die Allgemeinheit darstellt und insofern erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Gebäude gestellt werden. Dabei ist eine aufeinander abgestimmte Gestaltung der drei Baugebiete von besonderer Bedeutung, um hier ein harmonisches einheitliches Erscheinungsbild der baulichen Anlagen sicherzustellen. Zudem soll die exponierte Lage des am Strassenkreuzungsbereich der Harksheider Strasse/ Poppenbüttler Berg gelegenen Grundstücks städtebaulich durch gestalterische Vorschriften aufgewertet werden. In Erweiterung des östlich an die Straße Jaspersdick angrenzenden Wohngebiets sollen zudem gestalterisch anspruchsvolle Gebäude errichtet werden.

In der Planzeichnung ist in den jeweiligen Baugebieten eine Gebäudehöhe als Höchstgrenze über der festgesetzten Geländeoberfläche ausgewiesen. Diese beträgt mit Ausnahme der Flurstücke 935 und 1670 in den reinen und allgemeinen Wohngebieten bei eingeschossigen Gebäuden 9 m, bei bis zu zweigeschossigen Gebäuden 12 m, im allgemeinen Wohngebiet bei bis zu dreigeschossigen Gebäuden 15 m, im Mischgebiet bei bis zu dreigeschossigen und zwingend dreigeschossigen Gebäuden 15 m sowie bei drei- bis viergeschossigen Gebäuden 18 m und im Kerngebiet bei bis zu zweigeschossigen Gebäuden 12 m. Im Gewerbegebiet südlich Harksheider Straße ist bei eingeschossigen Gebäuden eine Gebäudehöhe als Höchstmaß von 5 m und bei maximal dreigeschossigen Gebäuden von 12 m ausgewiesen.

Mit diesen Festsetzungen soll die Bebauung unter Bezugnahme auf den Gebäudebestand der näheren Umgebung in der Höhe begrenzt werden, um das Ortsbild von Poppenbüttel und Lemsahl-Mellingstedt in seiner Maßstäblichkeit zu erhalten. Mit der zulässigen Gebäudehöhe von 18 m im Eckbereich Harksheider Straße/Poppenbüttler Berg soll hier in

Verbindung mit der Straßenaufweitung ein städtebaulicher Akzent gesetzt werden (vgl. Ziffer 4.3). Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen im Gewerbegebiet und im Kerngebiet als Höchstgrenze auf 5 m bzw. 12 m bezieht sich auf bereits bestehende Kerngebiets- und gewerbliche Nutzungen in angrenzenden Bereichen an der Harksheider Straße.

4.8 Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen

Die notwendigen Stellplätze sind grundsätzlich auf den den Gebäuden zugeordneten Grundstücksflächen unterzubringen. Dabei ist zu beachten, dass Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Mit der Festsetzung von Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen im reinen Wohngebiet auf dem Flurstück 4949 ist sichergestellt, dass durch die straßenseitige Anordnung der Stellplätze die Freiflächen der geplanten Geschosswohnbauten weitgehend geschützt werden und der Flächenbedarf für die Stellplätze und ihre Zufahrten minimiert wird. Der wertvolle Baumbestand entlang der Straße Jaspersdick wird durch die Festlegung von nur zwei Zufahrten weitgehend erhalten. Außerdem sind auf diesen Flächen Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter festgesetzt, um vor allem die Müllentsorgung der rückwärtigen Gebäude, die nicht von der Müllabfuhr angefahren werden können, sicherzustellen.

Im Mischgebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze und Garagen zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 4).

Die notwendigen Stellplätze sollen überwiegend in Tiefgaragen angeordnet werden, um das städtebauliche Ziel einer verdichteten Bebauung im Kreuzungsbereich Harksheider Straße/Poppenbütteler Berg umzusetzen. Wegen der Lage an der geplanten Grünwegverbindung sind oberirdische Stellplatzanlagen störend und nur ausnahmsweise bei Berücksichtigung einer angemessenen Gartengestaltung zulässig.

Die Anordnung der notwendigen Stellplätze für die Wohnbaufläche auf dem Flurstück 6729 an der Straße Poppenbütteler Berg soll im Rahmen eines Wettbewerbsverfahrens ermittelt werden. Daher wurde auf eine gesonderte Festsetzung in diesem Bereich verzichtet.

Die Festsetzung der Stellplatzanlage auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zufahrt von der Straße Poppenbütteler Berg wurde vorgenommen, um bei einem zukünftigen

gen Umbau oder einer Neuanlage der vorhandenen Stellplatzfläche die derzeitige Zufahrt vom Kramer-Kray-Weg zu schließen. Dadurch soll der Zielverkehr zu der Tennisanlage auf den Flurstücken 5823 und 6728 aus den Wohnstraßen Jaspersdiek und Kramer-Kray-Weg herausgehalten werden. Der nördlich der Straße Kramer-Kray-Weg vorhandene Knick soll bis zur Wegeverbindung in Verlängerung der Straße Jaspersdiek geschlossen werden.

4.9 Straßenverkehrsfläche/Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Prognose für den durchschnittlichen werktäglichen Verkehr (DTVw) für das Jahr 2010 geht für die Harksheider Straße (zwischen Poppenbütteler Berg und Vörstekoppel) von 24.000 und für die Straße Poppenbütteler Berg (nördlich Harksheider Straße) von 13.000 Kraftfahrzeugen aus. Das Verkehrsaufkommen aus dem Bebauungsplangebiet hat keinen nennenswerten Einfluss auf den Verkehrsablauf auf den umliegenden Hauptverkehrsstraßen, so dass hieraus kein konkreter Handlungsbedarf entsteht.

Die Harksheider Straße hat die Bedeutung einer übergeordneten Straßenverbindung zwischen Norderstedt im Nordwesten mit der Anbindung an den Ring 3 im Südosten.

Die Ulzburger Straße, die Straße Poppenbütteler Berg sowie die Lemsahler Landstraße stellen eine Teilstrecke einer übergeordneten Straßenverbindung dar, die die innere Stadt mit den Walddörfern Lemsahl-Mellingstedt und Duvenstedt verbindet. Diese Straßen sind im Flächennutzungsplan als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben. Eine Verbreiterung der vorhandenen Straßenverkehrsflächen ist außer in der Straße Poppenbütteler Berg nicht vorgesehen. Die Straße Poppenbütteler Berg soll zwischen der Einmündung Ohlendieck und etwa 100 m nördlich der Kreuzung Harksheider Straße/Poppenbüttler Berg um etwa 1 m nach Osten verbreitert werden, um den hier bestehenden Fuß- und Radweg ausbauen zu können. Im Übergangsbereich der Straßen Poppenbütteler Berg und Lemsahler Landstraße quert die Mellingbek den Straßenzug. Die in diesem Straßenbereich vorhandene Mellingbek-Brücke ist im Plan als Brücke ausgewiesen worden.

Die Straße Jaspersdiek hat die Funktion einer Erschließungsstraße für die im Nordosten bestehenden Einfamilienhäuser. Die Neubaufäche südwestlich Jaspersdiek soll ebenfalls über diese Straße erschlossen werden. Der bestehende Straßenquerschnitt ist hierfür ausreichend dimensioniert. Eine Verbreiterung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche ist nicht vorgesehen. Ein Teilstück der Straße Jaspersdiek südwestlich des Flurstücks 6728 der Ge-

markung Poppenbüttel hat die Funktion einer Fuß- und Radwegverbindung und ist somit für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Es wird bestandsgemäß und ihrer Funktion entsprechend als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Die Straße Kramer-Kray-Weg hat südwestlich der Straße Ohlendieck die Funktion einer Erschließungsstraße der südöstlich gelegenen Einfamilienhäuser und dient derzeit noch als Zufahrt zu der Tennisanlage. Der Straßenabschnitt nordöstlich der Straße Ohlendieck bis zum Mellingbektal ist als Fuß- und Radweg ausgebaut und für den Kraftfahrzeugverkehr gesperrt. Der Kramer-Kray-Weg wird entsprechend seinem Ausbauzustand festgesetzt. Die von der Harksheider Straße nach Süden abzweigenden Erschließungsstraßen Harksheider Straße und Auf der Koppel werden ebenfalls entsprechend dem Bestand übernommen. Die Straße Ohlendieck hat ebenso wie die Straße An der Alsterschleife die Funktion einer örtlichen Sammel- und Verbindungsstraße. Beide Straßen werden entsprechend dem Bestand festgesetzt.

Die Erschließung der Baugebiete soll vorwiegend über das bestehende Straßennetz vorgenommen werden. Für die Erschließung des Flurstücks 6729 sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt. Die entlang der Straßen Ohlendieck und Jaspersdiek festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Knicks kann zur Erschließung der anliegenden Flurstücke unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 13).

Auf Flurstück 4949 der Gemarkung Poppenbüttel wird in nordöstlicher Richtung von der Straße Poppenbütteler Berg abzweigend ein 5 m breiter und etwa 75 m langer Erschließungsweg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Damit wird die Erschließung eines Teilbereichs des im Osten ausgewiesenen Mischgebiets mit Leitungen und einer fußläufigen Anbindung sichergestellt.

Die Erschließung der Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen an der Straße An der Alsterschleife erfordert keine Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen, weil die Belegenheit dieser Bauflächen über die Bildung sogenannter Pfeifenstielgrundstücke erfolgen kann. Möglich ist auch die Verwendung von vorhandenen Grundstückszufahrten über die

Grundstücke selbst, wenn eine Teilung nicht erfolgt und nach dem Wohnungseigentumsgesetz Miteigentum gebildet wird.

Die erforderlichen öffentlichen Parkplätze für den Anliefer- und Besucherverkehr des Mischgebiets und der Wohngebiete auf Flurstück 4949 der Gemarkung Poppenbüttel sollen auf zwei Flächen mit der Ausweisung als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung angelegt werden. Diese sind an der Harksheider Straße (westlich Flurstück 3197) und der Straße Poppenbütteler Berg (südlich des Fuß- und Fahrradweges in Verlängerung der Straße Jaspersdiek) angeordnet. Dadurch ist sichergestellt, dass je 100 Wohneinheiten 15 öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen werden.

Die Parkplätze für die Bebauung auf Flurstück 6729 der Gemarkung Poppenbüttel sind im Zusammenhang mit der noch festzulegenden Erschließung auf diesem Flurstück anzuordnen (vgl. Ziffer 4.2).

Um eine Überquerung der Harksheider Straße in Fortsetzung des Fuß- und Radweges im Verlauf des im Süden bestehenden Minsbek-Grünzugs zu ermöglichen, soll auf der Fahrbahnfläche der Harksheider Straße eine Fußgängerschutzinsel angelegt werden. Durch die Ausgestaltung der vor- und nachgelagerten Ausrundungsradien dieser Schutzinsel soll hier eine indirekte Verkehrsberuhigung in der Harksheider Straße erzielt werden (vgl. Ziffer 4.11).

4.10 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Auf den Flurstücken 5823, 6728 und 6729 (teilweise) ist für die vorhandenen Tennisanlagen eine mit (4) bezeichnete Fläche mit der Zweckbestimmung, „Sportanlage (privat)“ ausgewiesen. Unter Berücksichtigung der bestehenden baulichen Anlagen der Tennishallen ist eine überbaubare Grundstücksfläche mit Erweiterungsmöglichkeiten zur Straße Poppenbütteler Berg hin festgesetzt. Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt insgesamt 5.000 m². Die maximale Gebäudehöhe der Tennishallen als Höchstmaß über der festgesetzten Geländeoberfläche ist mit 12 m festgesetzt. Für das Vereinshaus ist eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen, in die das bestehende Vereinshaus und die Terrasse einbezogen sind. Die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß über der festgesetzten Geländeoberfläche ist ebenfalls mit 12 m festgesetzt. Außerdem ist bestandsorientiert eine Stellplatzanlage ausgewiesen, die abweichend von der jetzigen Zufahrt eine

neue Zufahrt von der Straße Poppenbütteler Berg erhalten soll. Diese Zufahrt soll den Verkehr in den Straßen Jaspersdiek und Kramer-Kray-Weg beruhigen (vgl. Ziffer 4.8).

Mit diesen Ausweisungen soll die bestehende Tennisanlage, die in Poppenbüttel ein bedeutender Bestandteil der sportlichen Einrichtungen ist, gesichert werden. Durch die geplanten Wohnungsneubauten ist von einer zusätzlichen Nachfrage nach sportlichen Betätigungen in Poppenbüttel auszugehen. Daher sind im Anschluß an die Tennishallen zur Straße Poppenbütteler Berg hin Erweiterungsmöglichkeiten gegeben; im Nordosten ist der Neubau einer zusätzlichen Halle möglich, wobei ein bestehender offener Tennisplatz entfallen würde. Die Bauflucht soll sich bei Erweiterungs- und Neubauten parallel zur Straße Poppenbütteler Berg entwickeln, um den Straßenraum zu fassen und zu gliedern. Die überbaubare Grundfläche von 5.000 m² ist festgesetzt, um den Neubau einer zusätzlichen Halle und Erweiterungen an den bestehenden baulichen Anlagen sicherzustellen. Die Höhenbegrenzung von 12 m für die baulichen Anlagen ist festgesetzt, um die bauliche Nutzung städtebaulich in das Umfeld einzubinden. Eine Gebäudehöhe von 12 m für z.B. Tennishallen entspricht den üblichen Hallenhöhen, in denen Wettkämpfe ausgetragen werden können.

Die Gebäudehöhenbegrenzung von 12 m im Bereich des Vereinshauses bzw. die Festsetzung der 22 m breiten Bebauungstiefe erfolgt einerseits, um bauliche Erweiterungen des zur Zeit eingeschossigen Gebäudes zu ermöglichen. Andererseits soll im Hinblick auf die angrenzende Grünverbindung im Bereich des Kramer-Kray-Weges und die Nachbarbebauung angemessen reagiert werden.

Die gesamte Tennisanlage bildet einen eigenständigen Bereich, der durch die Straßen Poppenbütteler Berg und Kramer-Kray-Weg sowie bestehende Knicks und Baumreihen von den angrenzenden Wohngebieten abgeschirmt ist. Ein Bezug des Vereinsgebäudes sowie der anderen baulichen Anlagen des Sportvereins zu den angrenzenden Wohngebieten ist daher weder hinsichtlich der Größe der baulichen Anlagen noch der Nutzung sinnvoll bzw. erforderlich. Die im Bebauungsplan ausgewiesene Baufläche des Vereinshauses beinhaltet neben dem Gebäude auch die bestehende Terrasse, die gemäß den Ausweisungen überbaut werden kann. Die mögliche Erweiterung stellt keine Beeinträchtigungen zu dem benachbarten Wohngebiet südöstlich Kramer-Kray-Weg dar. Durch den großen Abstand von über 40 m zwischen der ausgewiesenen Baugrenze des Vereinshauses und den nächst-

gelegenen Einfamilienhäusern sowie durch den zwischen dem Sportgelände und dem Wohngebiet liegenden Kramer-Kray-Weg, der durch einen Knick bzw. dichten Bewuchs gesäumt ist, besteht keine direkte Sichtbeziehung.

Auf der mit „(4)“ bezeichneten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche Sporthallen, ein Vereinshaus und ein Umkleidegebäude zulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1).

Mit dieser Festsetzung ist geregelt, welche baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Fläche entsprechend der Zweckbestimmung als Sportanlage (privat) zulässig sind.

Auf einer Teilfläche des Flurstücks 6729 an der Straße Poppenbütteler Berg ist im Anschluß an die bestehende Tennisanlage auf der mit „(5)“ bezeichneten Fläche „Sportanlage (privat)“ mit einer 16 m breiten Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Die zulässige überbaubare Grundfläche beträgt 500 m², die maximal zulässige Geschossfläche beträgt 1.000 m² und die maximal zulässige Gebäudehöhe als Höchstmaß über der festgesetzten Geländeoberfläche ist mit 12 m ausgewiesen. Die etwa 3.000 m² große Grundstücksfläche hat Belegenheit zur Straße Poppenbütteler Berg. Über einen etwa 10 m breiten Anschluß an den Kramer-Kray-Weg ist die Anbindung an das hier befindliche Schmutzwassersiel sichergestellt.

Mit diesen Ausweisungen wird die planungsrechtliche Voraussetzung geschaffen, ein Gebäude für sportliche Zwecke zu errichten, zumal im Zuge der Wohnungsneubauten von einer steigenden Nachfrage nach sportlichen Betätigungen auszugehen ist. Darüber hinaus soll von dem zukünftigen Nutzer eine multifunktional nutzbare Spielfläche in einer Größe von etwa 20 x 30 m angelegt werden, die öffentlich zugänglich und für die Öffentlichkeit nutzbar sein soll. Damit soll neben der Nutzung durch den Sportverein dem Bedarf an geeigneten Freizeitflächen für z.B. Jugendliche entsprochen werden. Hinsichtlich der städtebaulichen Einfügung zum benachbarten allgemeinen Wohngebiet ist eine Begrenzung der zulässigen überbaubaren Fläche und der Höhe der baulichen Anlage festgesetzt. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung einer 4 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Begrenzung zum allgemeinen Wohngebiet. Die Art der Anpflanzung wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die Zufahrt zu der Sportanlage ist von der Straße Poppenbütteler Berg vorzunehmen; die erforderliche Stellplatzanlage soll möglichst nahe zur Straße angelegt werden, so dass in

den Straßen Jaspersdiek und Kramer-Kray-Weg kein zusätzlicher Verkehr anfallen wird. Dadurch soll außerdem die Zufahrt minimiert und die Verkehrsbewegungen auf dem Grundstück begrenzt werden.

Auf der mit „(5)“ bezeichneten Fläche für Sport- und Spielanlagen sind nur Gebäude mit Räumlichkeiten für sportliche Nutzungen (z.B. Gymnastik- und Fitnessräume) zulässig; Tennisplätze sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2).

Mit dieser Festsetzung ist geregelt, dass innerhalb der überbaubaren Fläche nur Räumlichkeiten für sportliche Nutzungen zulässig sind. Tennisplätze sind unzulässig, um hier eine multifunktionale Nutzung der nicht bebauten Freiräume zu ermöglichen. Dem würde die Anlage von Tennisplätzen nicht entsprechen.

Die Änderung der Ausweisung dieser Teilfläche von Flurstück 6729 von allgemeinem Wohngebiet in Fläche für Sport- und Spielanlagen wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen, weil hier nur eine Nutzung für sportliche Zwecke ermöglicht werden soll. Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung entsprechend der bisherigen Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs war nicht erforderlich, da es sich um städtische Flächen handelt. Eine Bedarfsberechnung für Kinderbetreuungseinrichtungen in Poppenbüttel hat zudem ergeben, dass auch bei Berücksichtigung von Wohnungsneubauten die Kinderzahl in Zukunft eher rückläufig sein wird. Da der Bedarf an diesen Einrichtungen gedeckt ist und aufgrund der zu erwartenden Bevölkerungsentwicklung von keiner wesentlichen Änderung auszugehen ist, soll diese Fläche für sportliche Nutzungen gesichert werden. Damit wird keine wesentliche Änderung vorgenommen, zumal die Nutzung stets für primär sportliche Zwecke ermöglicht werden sollte. Die Kinderbetreuungseinrichtung war nur als Zusatz hierzu angedacht.

Außerdem wurde die Ausweisung der überbaubaren Fläche geringfügig geändert, um zwischen der Baufläche und dem im Osten angrenzenden allgemeinen Wohngebiet eine 4 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auszuweisen. Um die Größe der zulässigen baulichen Anlagen zu begrenzen, wurde die Grundflächenzahl von 0,4 in eine zulässige Grundfläche von 500 m² als Höchstmaß reduziert. Entsprechend der geänderten Ausweisung in Fläche für Sport- und Spielanlagen wurde nach der öffentlichen Auslegung die textliche Festsetzung § 2 Ziffer 7 geändert, um die zulässigen Nutzungen für diese Fläche festzulegen (siehe oben). Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die

Grundzüge der Planung. Sie konnten daher unter Beachtung der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden (vgl. § 233 Absatz 1 Baugesetzbuch). Im Zuge der eingeschränkten Bürgerbeteiligung sind keine Einwendungen eingegangen.

Weitere bauliche Anlagen des Hochbaus sind auf den mit „(4)“ und „(5)“ bezeichneten Flächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 3).

Damit ist eindeutig geregelt, dass außer den oben beschriebenen baulichen Anlagen keine weiteren Gebäude auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen zulässig sind.

4.11 Grünflächen

Die festgesetzte öffentliche Parkanlage südlich der Harksheider Straße wird entsprechend der Ausweisung des geltenden Bebauungsplans Poppenbüttel 19 übernommen. Sie stellt einen Abschnitt des Minsbek-Grünzugs dar. Die festgesetzte öffentliche Parkanlage westlich der Mellingbek ist bereits vorhanden und ein Teil des überregional bedeutsamen Mellingbek-Grünzuges zwischen dem Kupferteich im Nordwesten und dem Alstertal im Südosten.

Auf Flurstück 4949 ist im Anschluss an den im Süden bestehenden Minsbek-Grünzug eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage Freie und Hansestadt Hamburg festgesetzt. Mit dieser Grünfläche soll die zur Zeit unterbrochene Verbindung vom Minsbek-Grünzug im Süden (außerhalb des Plangebiets) bis zum Mellingbek-Grünzug im Norden hergestellt werden. Zur Fortführung des Fuß- und Radwegs im Verlauf dieser Grünverbindung über die Harksheider Straße soll auf der Fahrbahnfläche eine Fußgängerschutzinsel angelegt werden (vgl. Ziffer 4.9). Die Grünfläche hat eine Breite von etwa 12 m, verschwenkt von der Harksheider Straße in nordwestlicher Richtung und schließt im weiteren Verlauf an die Straße Jaspersdiek an. Außerdem ist nordwestlich der Flurstücke 3197 und 4179 der Gemarkung Poppenbüttel ein 8 m breiter Streifen bis zur Straße Jaspersdiek festgesetzt. Die Grünflächen enthalten flächenhaft eine unverbindliche Vormerkung für die Oberflächenentwässerung. Es soll ein Mulden-/Grabensystem angelegt werden, das das anfallende Oberflächenwasser der angrenzenden Bauflächen aufnimmt und zurückhält. Innerhalb des 8 m breiten Streifens nordwestlich der Flurstücke 3197 und 4179 soll das Wasser aus dem Straßengraben der Straße Jaspersdiek diesem Entwässerungssystem zugeführt werden. Parallel zu den Entwässerungsgräben soll ein etwa 3 m breiter Arbeits- und Schaugang angelegt werden. Die Vorflut zur Minsbek südlich des Plangebiets soll über ei-

nen offenen Graben innerhalb des Flurstücks 6809 südlich Harksheider Straße vorgenommen werden (vgl. Ziffer 4.15).

Auf die Ausweisung von öffentlichen Spielplätzen wurde verzichtet. Erforderliche Spielflächen für Kleinkinder werden im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen; für größere Kinder stehen die vorhandenen öffentlichen Spielplätze am Maike-Harder-Weg (außerhalb des Plangebiets) in etwa 600 m Entfernung oder am Kreienstieg (außerhalb des Plangebiets) in etwa 450 m Entfernung zur Verfügung.

4.12 Flächen für die Landwirtschaft

Die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft auf dem Flurstück 6540 (teilweise) der Gemarkung Poppenbüttel erfolgt, weil die hier bestehende landwirtschaftliche Nutzung langfristig gesichert werden soll. Die Abgrenzung zur geplanten Neubaufäche im Westen (Flurstück 6729) stellt die Straße Ohlendieck dar, die beiderseits durch einen Knick begleitet wird.

Die Festsetzung als Fläche für die Landwirtschaft auf dem Flurstück 1881 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt wird ebenfalls bestandsgemäß vorgenommen.

Auf den Flächen für die Landwirtschaft sind nur untergeordnete Gebäude bis zu einer Größe von 10 m² Grundfläche zulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Mit dieser Festsetzung wird die Größe der zulässigen Gebäude beschränkt, um die Flächen für die Landwirtschaft in ihrer vorrangigen Funktion als landwirtschaftliche Nutzflächen nicht unverhältnismäßig zu beeinträchtigen. Darüber hinaus ist im Bereich der Erholungslandschaft des Mellingbektals die Pflege des Landschaftsbildes von übergeordnetem Interesse. Dies würde durch größere Baulichkeiten auf diesen Grundstücken empfindlich beeinträchtigt werden.

4.13 Flächen für Wald

Der im naturnahen Tal der Mellingbek festgesetzte Wald dient der landschaftsgerechten Vernetzung des Waldes am Kupferteich mit dem Wald des Alstertales. Die Festsetzung auf den Flurstücken 1670 (teilweise), 1669 (teilweise) und 935 (teilweise) wird dementsprechend bestandsgemäß vorgenommen.

4.14 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Begrünungsmaßnahmen

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnungen zum Schutz von Landschaftsteilen (siehe Ziffer 3.1.3 „Baum- und Landschaftsschutz“). Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind mit den Vorschriften der Landschaftsschutzverordnung vereinbar.

Für festgesetzte Pflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Zu pflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen (vgl. § 2 Nummer 17).

Diese Festsetzung sichert ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Großgrüns bei weitgehender Vermeidung von standortfremden Nadelbäumen. Es dient damit im Wesentlichen dem Schutz des Landschaftsbildes bei weitgehender Freiheit der Baumartenwahl. Für die Anpflanzung der Bäume ist ein Mindeststammumfang festgesetzt, der sicherstellen soll, dass das gewünschte Erscheinungsbild bereits nach wenigen Jahren sichtbar wird. Einheimischen Tieren, wie z.B. Vögeln und Insekten werden dadurch, soweit dies unter den gegebenen Umständen möglich ist, artgerechte Lebens- und Nahrungsmöglichkeiten geboten. Die Regelung zur Mindestgröße der Vegetationsfläche unter diesen Bäumen wurde getroffen, um gerade im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen ausreichende Standortbedingungen für die Anpflanzung zu sichern. Durch das Freihalten der Baumscheibe bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelt, wodurch die Standortbedingungen verbessert werden. Außerdem ist dadurch sichergestellt, dass der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnehmen kann.

In Baugebieten ist für je 500 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum, auf Grundstücken mit einer Fläche von unter 500 m² ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 16). Als großkronig gelten solche Bäume, die bei normalem Wachstum einen Kronendurchmesser von mindestens 8 m erreichen. Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt. Bestehende Bäume in entsprechender Qualität werden angerechnet.

Die Festsetzung von 2 m breiten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den Flurstücken 4949 und 6729 der Gemarkung Poppenbüttel dient der landschaftsgerechten Abgrenzung zwischen Bauflächen und Grünflächen. Die Art der Anpflanzungen wird im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

Die 2 m breite Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern auf Flurstück 6728 dient der Abschirmung der Stellplätze gegen den Fußweg Jaspersdiek, da die vorhandene Bepflanzung sehr lückenhaft ist.

Die im Gewerbegebiet festgesetzte Schutzwand ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 19). Die beidseitige Begrünung der Lärmschutzwand ist erforderlich, um diese gestalterisch einzubinden. Außerdem wird dadurch das Grünvolumen auf den stark versiegelten Gewerbegrundstücken erhöht.

Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 4). Die Wandbegrünung der baulichen Anlagen ist erforderlich, um eine landschaftsgerechte Einbindung zu bewirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Die Fassadenbegrünung dient der kleinräumigen Klimaverbesserung und stellt zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z.B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar.

Für die Ausführung der Stellplatzanlagen gelten folgende Festsetzungen:

In den reinen und den allgemeinen Wohngebieten sind auf den privaten Grundstücksflächen Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 10).

Mit dieser Festsetzung sollen Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, ausgeschlossen werden. Es soll gesichert werden, dass möglichst viel Niederschlagswasser innerhalb des Gebiets verbleibt und dem Boden sowie der vorhandenen und zukünftigen Bepflanzung zur Verfügung steht, sofern die Stellplatzanlagen nicht in Misch-, Kern- und Gewerbegebieten sowie auf den Flächen für Sport- und Spielanlagen angelegt

werden. Hier sollten wegen der Betriebssicherheit und dem Gebot des vorbeugenden Umweltschutzes undurchlässige Aufbauten hergestellt werden.

Die textliche Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung auch auf die allgemeinen Wohngebiete ausgedehnt, weil hier - ebenso wie in den reinen Wohngebieten - von keinen größeren Fahrbewegungen auszugehen ist und aus Gründen des vorbeugenden Umweltschutzes keine undurchlässigen Aufbauten erforderlich sind.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung; eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung entsprechend der bisherigen Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs war nicht erforderlich, da es sich um städtische Flächen handelt.

Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9).

Die auf Stellplatzanlagen vorgeschriebene Pflanzung von großkronigen Bäumen ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte eine extreme Aufheizung der befestigten Fläche im Sommer und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, soweit ihr Dach nicht als Parkdeck oder Terrasse genutzt wird (vgl. § 2 Nummer 8).

Dadurch ist sichergestellt, dass die Dachbereiche einer Tiefgarage, die als Freifläche genutzt werden sollen, entsprechend hergerichtet und begrünt werden. Durch die vorgeschriebene durchwurzelbare Überdeckungsschicht und -höhe sollen ausreichende Wachstumsbedingungen für eine angemessene Bepflanzung geschaffen und der Austrocknung des Bodens entgegengewirkt werden.

Landschaftspflegerische Maßnahmen

Die Knicks sind die prägenden Strukturen des Plangebiets und erfüllen wichtige Funktionen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts. Sie wurden daher in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Sie sind so zu pflegen und zu entwickeln, dass Charakter und Aufbau von intakten Wallhecken langfristig erhalten bleibt. Zu ihrer Pflege sollen sie unter Erhaltung von Einzelbäumen alle 8 bis 15 Jahre auf den Stock gesetzt werden (knicken). Der Abstand der Einzelbäume soll 20 m bis 40 m betragen. Lücken in der Bepflanzung sollen mit einheimischen, knicktypischen Sträuchern geschlossen werden. Ein

Schutzstreifen von mindestens 5 m Breite beiderseits des Knickfußes soll nach Möglichkeit von jeglicher Bebauung und Versiegelung freigehalten werden, um den Knick als freistehendes landschaftliches Element zu erhalten. Zur Erschließung der Flurstücke 6729 vom Ohlendieck und 4949 vom Jaspersdiek können die dort festgesetzten Knicks unterbrochen werden (vgl. § 2 Nummer 13).

Die Eichenbaumreihe auf dem Flurstück 4949 der Gemarkung Poppenbüttel bildet das Gerüst der Freiflächen des Blockinnenraums zwischen den hier geplanten Bauflächen. Sie wurde daher in der Planzeichnung mit einer Erhaltungsfestsetzung versehen. Ihr Wurzelraum soll verbessert, Lücken in der Reihe sollen durch Nachpflanzung geschlossen werden.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels und des Stauwassers führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 18). Diese Festsetzung sichert den langfristigen Erhalt landschaftsbildprägender Gehölze in Bereichen von Stauwasserhorizonten, dient dem Schutz der Feuchtbiotope sowie dem Erhalt des oberflächennahen Wasserhaushalts. Damit wird eine dauerhafte negative Beeinflussung des pflanzenverfügbaren Grundwasserspiegels in Gebieten mit hoch anstehendem Grundwasser vermieden.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der im Tal der Mellingbek auf den Flurstücken 5759, 1880 und 1881 mit „“ festgesetzte Uferrandstreifen ist erforderlich, um den Bach mit seinen Ufern zu einem natürlichen Biotop zu entwickeln. Innerhalb dieser Schutzstreifen sollen keine Nutzungen zugelassen werden, die die natürliche Gewässerdynamik oder Vegetationsentwicklung beeinträchtigen. Die Ufer sollen in diesem Bereich insbesondere gegen Viehvertritt und -verbiss gesichert werden.

Dem Mischgebiet und den Wohngebieten auf den Flurstücken 4949 und 6729 werden die mit „Z₁“ und „Z₂“ bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft für Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. In der Planzeichnung werden diese Flächen mit „“ als Wiese festgesetzt. Damit soll der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich im Wesentlichen für die Bodenvernichtung durch Überbauung und Versiegelung erreicht werden. Gleichzeitig sollen hier Ausmüldungen zur

Rückhaltung des Regenwassers vorgenommen werden. Die Flächen sind im landschaftlichen Zusammenhang mit den Grünzügen angeordnet.

Mit dieser Festsetzung wird die Realisierung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sichergestellt. Ausgeglichen werden die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Ansaat von Wiesen.

4.15 Oberflächenentwässerung

Das durch die Bebauung vermehrt anfallende Oberflächenwasser soll in einem System von offenen Gräben, Mulden und Rückhalteinrichtungen gesammelt und verzögert abgeleitet werden.

Das Oberflächenwasser des Gebiets westlich der Straße Ohlendieck sowie südlich der Straße Poppenbütteler Berg (Flurstück 6729) soll im südlichen Teil dieser Fläche gesammelt und reduziert in den vorhandenen Gräben am Kramer-Kray-Weg eingeleitet werden. Von diesem Graben soll das Wasser an zwei Stellen unter der Straße Jaspersdiek hindurch in die noch herzustellenden Gewässer geleitet und bis zur Harksheider Straße geführt werden. Dort soll die Straße in südliche Richtung gekreuzt und das Wasser in den südlich angrenzenden Grünzug bis zur Minsbek geleitet werden.

4.16 Lärmschutz

Eine zur Beurteilung des Abwägungserfordernisses in Auftrag gegebene lärmtechnische Untersuchung, die eine Analyse und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen und zu erwartenden Lärmquellen zum Ziel hatte, wurde im Oktober 1995 vorgelegt. Darin wurden die Auswirkungen des Verkehrslärms, des Sportstättenlärms und des Gewerbelärms im Hinblick auf die Nachbarbebauung und die im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen untersucht. Die vorgenommene Abwägung hat folgendes zum Ergebnis:

Verkehr

Im reinen Wohngebiet an der Straße Jaspersdiek und in den allgemeinen Wohngebieten an den Straßen An der Alsterschleife, Poppenbütteler Berg und Harksheider Straße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume, im Kerngebiet und im Mischgebiet an der Harksheider Straße die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabge-

wandten 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 15).

Die ermittelten Lärmbelastungen für die bestandsgemäß ausgewiesenen allgemeinen Wohngebiete an der Straße An der Alsterschleife und der Harksheider Straße sowie für die festgesetzten neuen reinen und allgemeinen Wohngebiete an den Straßen Jaspersdick und Poppenbütteler Berg haben zur Folge, dass passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Aus Gründen der Stadtbildgestaltung können aktive Lärmschutzmaßnahmen an den bestehenden Straßen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) nicht getroffen werden. Daher ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Das gleiche gilt für das Kerngebiet und das Mischgebiet an der Harksheider Straße und der Straße Poppenbütteler Berg. Hier sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Um an dem stärker lärmbelasteten Kreuzungsbereich Harksheider Straße / Poppenbütteler Berg im Mischgebiet zumindest eine lärmabgewandte Gebäudeseite zu erhalten, ist eine geschlossene um die Ecke herumgeführte Baukörperausweisung vorgenommen worden.

Ist eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume bzw. der Aufenthaltsräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich, so muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Gewerbe

Zum Schutz des südlich angrenzenden Wohngebiets ist für das an der Ulzburger Straße / Harksheider Straße ausgewiesene Gewerbegebiet festgesetzt, dass luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe nicht zulässig sind (vgl. Ziffer 4.5). Hinsichtlich des von dem

Gewerbegebiet ausgehenden Lärms ist zu diesem Wohngebiet eine 4 m hohe Schutzwand über Geländeoberfläche mit einer Wandbegrünung festgesetzt (vgl. Ziffer 4.14).

Sportanlage

Die 1995 durchgeführte lärmtechnische Untersuchung hat hierzu ergeben, dass die im Bestand ausgewiesene Sportanlage zwischen Poppenbütteler Berg und Kramer-Kray-Weg das südlich des Kramer-Kray-Weges bestehende Einfamilienhausgebiet nur unwesentlich beeinträchtigt. Die vorgesehenen baulichen Erweiterungsmöglichkeiten sind nur geringfügig und führen nicht dazu, dass die Lärmemissionen spürbar zunehmen werden. Einen weiteren von der Sportanlage ausgehenden Lärmfaktor stellt die Stellplatzanlage auf den Flurstücken 5823 und 6728 dar. Diese hat ihre Zufahrt vom Kramer-Kray-Weg. Durch die geplante Verlegung der Stellplatzzufahrt mit Anbindung an die Straße Poppenbütteler Berg soll der Verkehr im Kramer-Kray-Weg und in der Straße Jaspersdiek reduziert werden. Insofern sollen auch die Lärmbelästigungen von dieser Stellplatzanlage auf das benachbarte Einfamilienhausgebiet begrenzt werden.

4.17 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzung enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 Satz 4, sowie Nummern 9 und 19 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 8, 10, 16 bis 18 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

4.18 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anflugsektor sowie im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.19 Altlasten

Für den Bebauungsplan wurden Bodenuntersuchungen und Aktenrecherchen durchgeführt, da sich im Plangebiet bzw. angrenzend an das Plangebiet drei Verdachtsflächen (Ablagerungsflächen) des Altlasthinweiskatasters befinden. Weiterhin befinden sich im Plangebiet zwei Gewerbebetriebe (Tankstelle, Autowerkstatt) und eine Baumschule, auf deren Flächen Untergrundverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden können.

- Die drei Flächen aus dem Altlasthinweiskataster sind für die Planung nicht relevant. Der Verdacht der Ablagerung von Bauschutt, Erdreich und Haus- und Sperrmüll hat sich für die Fläche „An der Alsterschleife“ (Flurstücke 1669 und 1670) nicht bestätigt. Bei den zwei weiteren Ablagerungsflächen handelt es sich um außerhalb des Plangebietes liegende, mit Erdaushub und teilweise Bauschutt verfüllte Gruben. In beiden Fällen hat sich der Verdacht auf Müllablagerung nicht bestätigt, so dass kein weiterer Handlungsbedarf besteht.
- Auf der Fläche Harksheider Straße 35 befindet sich eine Tankstelle mit Servicewerkstatt. Während eines 1990 erfolgten Umbaus der gesamten Anlage hat es keine Hinweise auf Untergrundverunreinigungen gegeben. Das Grundstück Harksheider Straße 45 wurde von ca. 1963 bis heute von verschiedenen Gewerbebetrieben genutzt (Tankstelle, Kfz-Handel, Autohaus mit Werkstatt). Eine Untergrundverunreinigung ist aufgrund dieser Vornutzung nicht auszuschließen; hinreichende Verdachtsmomente hat es bisher nicht gegeben. Die geplante Gewerbe-Ausweisung ist realisierbar. Bei einer Nutzungsänderung der Fläche sind jedoch weitergehende Bodenuntersuchungen erforderlich.
- Auf der seit 1982 bestehenden Baumschule wurden Nadelbäume im Freiland angepflanzt sowie Zierpflanzen gezogen. Auf Grund des Einsatzes von Insektiziden wurden insgesamt 42 Bodenproben genommen und 12 Rammkernsondierungen bis in eine Tiefe von 3 m niedergebracht. An ausgewählten Proben wurden die Parameter Arsen und sieben Schwermetalle, Mineralölkohlenwasserstoffe, Organochlor- und Organophosphor- und stickstoffhaltige Pestizide und Diuron untersucht. Alle Untersuchungsparameter sind unauffällig. Die geplanten Nutzungen sind nach bisherigen Kenntnissen realisierbar.

Sollten im Rahmen von Baumaßnahmen untypische Verfärbungen, Gerüche oder Beimengungen des Bodens festgestellt werden, ist das Umwelt- und Gesundheitsamt des Bezirks umgehend zu beteiligen.

4.20 Vorhandene Leitungen

Auf Flurstück 4179 der Gemarkung Poppenbüttel ist im Eckbereich der Straßeneinmündung Harksheider Straße/Jaspersdiek eine bestehende unterirdische Gasleitung gekennzeichnet.

Auf den Flurstücken 1880, 1881 und 764 der Gemarkung Lemsahl-Mellingstedt und den Flurstücken 5759,6547 und 6555 der Gemarkung Poppenbüttel sind beiderseits der Mellingbek bestehende Regenwassersiele und -ausläufe gekennzeichnet.

4.21 Wasserflächen

Durch das Plangebiet verläuft der Bachlauf der Mellingbek. Das Gewässer wird entsprechend dem Bestand nachrichtlich übernommen.

4.22 Archäologische Vorbehaltsfläche

Auf der landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen Poppenbütteler Berg, Ohlendieck, Kramer-Kray-Weg und dem Mellingbektal ist ein steinzeitlicher Fundplatz bekannt. Die Fläche soll weiterhin entsprechend der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisung als Fläche für die Landwirtschaft genutzt werden, so daß aus bodendenkmalpflegerischer Sicht keine Veränderungen eintreten werden. Diese Fläche ist daher im Bebauungsplan mit „[Ⓐ]“ als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

Auf der Fläche zwischen dem Mellingbektal und der Straße An der Alsterschleife bestehen Erkenntnisse, die auf eine slawische Siedlung schließen lassen. Die Wohnbauflächen an der Straße An der Alsterschleife sind daher im Bebauungsplan mit „[Ⓐ]“ als archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Vor dem Beginn jeglicher Erdarbeiten, Baggerungen und Baumaßnahmen ist eine Genehmigung durch das Hamburger Museum für Archäologie (Abteilung Bodendenkmalpflege) einzuholen.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die durch den Plan ermöglichte Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da durch sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden.

Die Grün- bzw. Landschaftsachse Kupferteich - Mellingbek - Alster wird gesichert; bauliche Fehlentwicklungen werden ausgeschlossen. In den ausgewiesenen Baugebieten berücksichtigen die Baugrenzen den vorhandenen Großbaumbestand und orientieren sich an der Landschaftsstruktur. Das fehlende Teilstück einer „grünen“ Wegeverbindung vom Mellingbektal im Norden bis zum Minsbek-Grünzug im Süden soll hergestellt und gesichert werden.

Unvermeidbar sind Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Der Boden wird in Bereichen von Bebauung und Versiegelung vernichtet und denaturiert; damit werden seine Filter- Puffer- und Lebensraumfunktionen zerstört. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festsetzung weitgehend wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen von Stellplatzanlagen und Zufahrten in den reinen und den allgemeinen Wohngebieten; ausgeglichen durch die Renaturierung von Flächen im Bereich der jetzigen Schule und durch Bodenverbesserungen auf Baumschul- und Ackerland.

Der Verlust von Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt wird ausgeglichen durch qualitativ hochwertige Begrünungsfestsetzungen und durch die Anlage von Wiesenflächen auf bisherigem Baumschul- und Ackerland. Die Wiesenflächen sollen zwei- bis dreimal im Jahr gemäht werden.

Der Plan ist somit mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren. Insgesamt wird einer Bebauung mit überwiegend Wohngebäuden der Vorrang eingeräumt, um dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden. Die Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden weitgehend gemindert und ausgeglichen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Auf der für Wohn- und Mischgebietsnutzungen sowie als Parkanlage vorgesehenen Fläche müssen etwa 45 Wohncontainer beseitigt werden. Zehn vormals hier befindliche Pavillons der Gesamtschule Poppenbüttel, die bis zum Ende des Schuljahres 1996/1997 genutzt wurden, sind geräumt worden. Eine Räumung der Wohncontainer soll kurzfristig vorgenommen werden, wenn eine Bebauung dieser Flächen ansteht. Für die Container besteht eine vorübergehende Nutzungserlaubnis bis zum Beginn der ausgewiesenen Bebauung.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere der

- Baustufenplan Lemsahl-Mellingstedt in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Baustufenplan Poppenbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Bebauungsplan Poppenbüttel 2 vom 4. Mai 1964 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 95),
- Bebauungsplan Poppenbüttel 16/Lemsahl-Mellingstedt 3 vom 29. September 1970 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 268),
- Bebauungsplan Poppenbüttel 19 vom 11. Mai 1971 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 91),
- Bebauungsplan Lemsahl-Mellingstedt 4 vom 8. April 1969 (Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 46)

aufgehoben.

Der Ausbau und Flächenbedarf der wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455, 2457) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

nungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), haben kann oder den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

8. Flächen- und Kostenangaben

Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 241.600 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 31.000 m² (davon neu etwa 860 m²), und für Parkanlagen etwa 17.000 m² (davon neu etwa 5.200 m²) benötigt. Weitere Straßen sind für die Erschließung des Flurstücks 6729 (Poppenbütteler Berg) erforderlich.

Kostenangaben

Auf der für Wohn- und Mischgebietsnutzungen sowie als Parkanlage vorgesehenen Fläche (Flurstück 4949 der Gemarkung Poppenbüttel) müssen etwa 45 eingeschossige Wohncontainer beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Bau noch zu bestimmender Erschließungsstraßen auf Flurstück 6729 der Gemarkung Poppenbüttel einen öffentlichen Fuß- und Radweg auf Flurstück 4949 (teilweise) und durch die Herrichtung der Parkplatzflächen auf Flurstück 4949 (teilweise) an der Harksheider Straße und der Straße Poppenbütteler Berg entstehen.

Weiterhin werden Kosten durch die Herstellung der erforderlichen Schmutzwassersiele und die Herstellung des Oberflächenentwässerungssystems entstehen.