

# Begründung zum Bebauungsplan Poppenbüttel 42

## Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf .....	2
2	Anlass und Ziel der Planung .....	2
3	Planerische Rahmenbedingungen .....	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	2
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2	Landschaftsprogramm .....	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	2
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	2
3.2.2	Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht .....	3
3.2.3	Baumschutz .....	3
3.2.4	Besonders geschützte Biotope .....	3
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	3
3.4	Angaben zum Bestand.....	3
4	Umweltbericht .....	4
5	Planinhalt und Abwägung .....	4
5.1	Reines Wohngebiet.....	4
5.2	Straßenverkehrsflächen und Erschließung.....	5
5.3	Lärmschutz .....	5
5.4	Oberflächenentwässerung .....	6
5.5.	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	6
5.5.1	Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen.....	6
5.5.2	Archäologische Vorbehaltsfläche .....	6
6	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	7
7	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	7
8	Aufhebung bestehender Pläne.....	8
9	Flächen- und Kostenangaben .....	8

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 01/11 vom 30. Juni 2011 (Amtl. Anz. S. 1623) eingeleitet.

Das Bebauungsplanverfahren wurde gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt; von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde gemäß § 13a Absatz 2 Nummer 1 BauGB abgesehen. Das Bebauungsplanverfahren konnte als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden, da die im Plangebiet festzusetzende zulässige Größe der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten wird, sich mit dem Vorhaben keine zusätzlichen erheblichen Umweltbeeinträchtigungen ergeben und somit von einer Umweltprüfung abzusehen war. Des Weiteren lagen weder Vorhaben nach Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vor, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen nicht.

Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 29. Juli 2011 (Amtl. Anz. S. 1755f) in der Zeit vom 08. August bis 07. September 2011 stattgefunden.

## **2 Anlass und Ziel der Planung**

Der bisher geltende Bebauungsplan Poppenbüttel 23 setzt im Plangebiet nur sehr eng begrenzte überbaubare Grundstücksflächen fest. Durch den Bebauungsplan soll die Möglichkeit einer zusätzlichen Wohnbebauung, insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, planungsrechtlich geschaffen werden.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Die nächstgelegenen Hauptverkehrsstraßen sind die Harksheider Straße und der Poppenbütteler Berg.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Plangebiet „Milieu Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

#### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Der 1977 in Kraft getretene Bebauungsplan Poppenbüttel 23 hat folgende Festsetzungen: Reines Wohngebiet mit offener Bauweise, zwingend eingeschossig, nur Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig, bezo-

gen auf die Straßenbegrenzungslinien verspringende, durchbrochene Baufenster ohne Baumöglichkeit in zweiter Reihe. Die Straßen Schäperdresch, In der Schneise und Kreienhoop sind als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Im Plangebiet Poppenbüttel 42 setzt der Bebauungsplan Poppenbüttel 23 über die Zahl der Vollgeschosse hinaus kein Maß der baulichen Nutzung fest. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.11.1968 darf die Grundflächenzahl (GRZ) in den reinen Wohngebieten hier somit höchstens 0,4 betragen.

### 3.2.2 Altlasten/ Altlastenverdächtige Flächen und Kampfmittelverdacht

Hinweise auf Altlasten liegen nicht vor. Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Kampfmitteln aus dem II. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Vor Eingriff in den Baugrund muss der Grundeigentümer die Kampfmittelfrage klären. Hierzu kann ein Antrag auf Gefahrenerkundung / Luftbildauswertung bei der Behörde für Inneres (Gefahrenerkundung-Kampfmittelverdacht) gestellt werden.

### 3.2.3 Baumschutz

Im Plangebiet gilt für vorhandene Bäume und Hecken die Baumschutzverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S 350, 359, 369).

### 3.2.4 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986, 1990), besonders geschützten Biotope.

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Jahr 2010 wurde für das Plangebiet eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung und ihre Umsetzung im Bebauungsplan sind unter Kapitel 5.3 „Lärmschutz“ erläutert.

## 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch lockere reine Wohnbebauung, überwiegend als Einfamilienhäuser ohne einheitliche Baufluchten.

Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems, und in allen Straßen befinden sich öffentliche Schmutzwassersiele der Hamburger Stadtentwässerung. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann problemlos über vorhandene Schmutzwassersiele abgeleitet werden. In der Straße Kreienhoop ist ein Regenwassersiel.

Westlich, nördlich und östlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich eingeschossige reine Wohnbebauung mit Wohngebäuden in zweiter Reihe.

Südlich angrenzend findet sich ein ca. 20 m breiter Streifen, der vom Kleingartenverein 599 Kupferteich e.V. genutzt wird. Dahinter liegt das Gewerbegebiet Poppenbütteler Bogen.

Diese direkte Nachbarschaft, Reines Wohnen – Dauerkleingärten – Gewerbegebiet, ist mit dem Bebauungsplan Poppenbüttel 23 von 1977 festgesetzt worden.

## 4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird aber sichergestellt, dass die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, ausreichend berücksichtigt werden.

## 5 Planinhalt und Abwägung

### 5.1 Reines Wohngebiet

Planziel ist die Erhaltung des Gebietscharakters, der sich auszeichnet durch eine ausschließliche Wohnnutzung, bestehend überwiegend aus eingeschossigen Einfamilienhäusern mit ein bis zwei Wohneinheiten. Um die damit verbundenen Bebauungsstrukturen zu erhalten und auf bisher unbebauten Grundstücksteilen entsprechend weiterzuentwickeln wird folgendes festgesetzt:

- Reines Wohngebiet
- ein Vollgeschoss als Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- 2 Wohnungen als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.

Die überbaubaren Flächen werden als zusammenhängende Baustangen und Baufenster festgesetzt, so dass ausreichende Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden. Um für dieses Stadtgebiet typisches gartenbezogenes Wohnen und die städtebauliche Maßstäblichkeit zu sichern, wird die Bebaubarkeit durch wenige Einschränkungen strukturiert.

Ausgenommen von der überbaubaren Fläche sind eine Vorgartenzone und ein Streifen zwischen vorderer und möglicher rückwärtiger Bebauung.

Um Neubauten auf ein gebietstypisches Maß zu begrenzen, wird zwischen der ersten und zweiten Baureihe abgestuft eine Grundfläche von 150 m<sup>2</sup> bzw. 120 m<sup>2</sup> als Höchstmaß je Grundstück festgesetzt: Wenige bestehende Wohngebäude überschreiten diese festgesetzten Grundflächen je Grundstück. Sie besitzen Bestandsschutz. Mit dem neuen Baurecht können zusätzlich zu dem zuvor schon möglichen Wohnhaus in erster Reihe erstmals auch rückwärtige Wohngebäude errichtet werden.

Durch die abgestufte Festsetzung der zulässigen Grundfläche mit 150 m<sup>2</sup> bzw. 120 m<sup>2</sup> in Kombination mit dem nicht überbaubaren Streifen zwischen vorderer und hinterer Bebauung können übermäßig lange Baukörper quer zur Straße in die Tiefe des Baublockes hinein nicht entstehen; eine Gartenzone zwischen vorderer und hinterer Baufläche mit 12 m Tiefe wird ausgebildet. 12 m als Regelabstand zwischen vorderen und rückwärtigen Wohnhäusern wurden in Anlehnung an die Festsetzungen des Bebauungsplans Poppenbüttel 23 östlich Kreienhoop gewählt, um der vorhandenen städtebaulichen Typik zu entsprechen.

Diese Gartenzone mit 12 m Tiefe wird im Plangebiet an den Stellen unterschritten, wo sonst eine hintere Baumöglichkeit nicht realisiert werden könnte, obwohl diese Flurstücke ähnliche Größen und Lagen haben wie viele Nachbarflurstücke.

Um den Charakter eines gut durchgrüntes Wohngebietes zu erhalten, wird folgende Festsetzung getroffen: „*Mindestens 50 vom Hundert der Vorgartenfläche sind zu begrünen.*“ (vgl. § 2 Nummer 1 der Verordnung)

## 5.2 Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Die bestehenden Straßenverkehrsflächen werden bestandsgemäß festgesetzt, da nur eine unwesentliche Steigerung der Verkehrsmenge zu erwarten ist. Die Anlage zusätzlicher Zufahrten zu den rückwärtigen Grundstücksteilen führt zu einer Reduzierung von Parkständen im öffentlichen Straßenraum. Um die Anzahl der Gehwegüberfahrten zu begrenzen und damit gleichzeitig eine unnötige Versiegelung des Bestandes zu vermeiden, wird folgendes festgesetzt: *„Zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken sollen gemeinsame Grundstückszufahrten angelegt werden“* (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung).

Zufahrten und Stellplätze sollten in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt werden, siehe Ausführungen im Kapitel 5.4 Oberflächenentwässerung.

## 5.3 Lärmschutz

Grundlage für die Abwägung, ob passiver Lärmschutz festgesetzt werden soll, ist die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2010. Die Untersuchung berücksichtigt dabei den planrechtlich zulässigen, außerhalb des Plangebietes entstehenden Lärm aus Gewerbenutzung, sowie Straßenverkehrslärm und Fluglärm.

Das Plangebiet ist im Süden durch Gewerbelärm vorbelastet. Die Belastungen liegen noch unter den Richtwerten der TA Lärm (TA Lärm vom 10. Juli 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) für Allgemeine Wohngebiete: Danach ergibt sich kein Konflikt mit der Nutzung allgemeines Wohngebiet im Pegelbereich tags 50 bis 55 dB(A) und nachts 35 dB(A) bis 40 dB(A). Bis auf Schäperdresch 2 bis 10 sowie Kreienhoop 111 und 113 werden darüber hinaus die Richtwerte für ein Reines Wohngebiet im Plangebiet eingehalten.

Damit ergeben sich für ein Reines Wohngebiet potenzielle Richtwertüberschreitungen in den genannten Lagen. Diese Überschreitungen sind möglich, wenn das südlich befindliche Gewerbegebiet so stark ausgelastet wird, wie in der Schalltechnischen Untersuchung unterstellt wurde. Die Überschreitung der Richtwerte für Reines Wohngebiet führt allerdings nicht dazu, dass Genehmigungen für geräuschintensive Betriebe versagt werden müssten. Aufgrund des Nebeneinanders von bestehendem Wohngebiet und Gewerbegebiet, welche lediglich durch einen schmalen Streifen mit Kleingärten getrennt sind, kann eine Gemengelage unterstellt werden. In solchen Situationen sieht die TA Lärm vor, dass eine gegenseitige Pflicht zur Rücksichtnahme besteht und die Richtwerte auf geeignete Zwischenwerte erhöht werden dürfen. D.h. im Wohngebiet können auch höhere Lärmpegel akzeptiert werden, als die Richtwerte für Reines Wohngebiet vorsehen. Damit Betriebe diesen „Bonus“ in Anspruch nehmen dürfen, müssen Sie allerdings den sog. Stand der Lärminderungstechnik erfüllen. Die konkrete Prüfung der Voraussetzung obliegt dem Genehmigungsverfahren.

Da die bestehende Gebietsausweisung nicht geändert wird und auch kein Heranrücken des Wohngebietes an das Gewerbegebiet stattfindet, beschreiben die o.g. Ausführungen gleichzeitig die Bestandssituation. Regelungen zum Schutz der Wohnbebauung vor schädlichen Geräuscheinwirkungen sind insofern entbehrlich.

Verkehrs- und Fluglärm führen im Plangebiet nicht zu Orientierungs- bzw. Grenzwertüberschreitungen.

## 5.4 Oberflächenentwässerung

Nur in der Straße Kreienhoop liegt ein Regenwassersiel. Die dezentrale Versickerung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ist ökologisch und wasserwirtschaftlich sinnvoll. Das Wasser wird so der Grundwasserneubildung zugeführt und die Siele sowie Oberflächengewässer werden nicht weiter belastet. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen: *„Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zugelassen werden.“* (vgl. § 2 Nummer 2 der Verordnung). Der Nachweis der Versickerungsfähigkeit soll im Rahmen jedes einzelnen Bauvorhabens gefordert werden, da die Versickerungsfähigkeit im Plangebiet nicht optimal ist. Für den südlichen Bereich liegen hierzu folgende Kenntnisse vor: Der Untergrund ist nur oberflächennah von wasserdurchlässigen Sanden (Mächtigkeit ca. 1,20 m bis 1,80 m) geprägt. Darunter stehen gering wasserdurchlässige schluffige Feinsande und z.T. Geschiebelehme an, auf denen sich in Abhängigkeit der Niederschläge Stauwasser bildet.

Art und Maß der Entwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechend der konkreten Merkmale des Baugrundstückes zum Zeitpunkt der Neubebauung zu bestimmen. Geeignete Maßnahmen zur Sammlung und Nutzung sind beispielsweise die Herstellung von Zufahrten und Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, begrünte Dachflächen und Hauswände, private Mulden-Rigolen Versickerungsanlagen oder die Nutzung von Regenwasser als privates Brauchwasser.

Bestehende andere Entwässerungsregelungen gelten weiter.

## 5.5. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

### 5.5.1 Schutzbereiche von Flugsicherungseinrichtungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt vollständig im Bauschutzbereich gem. § 12 des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 5. August 2010 (BGBl. I S. 1126) des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport. Damit ist gemäß § 12 Absatz 1, Nummer 5 des LuftVG die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Linie durchdringen, die von dem Ende der Sicherheitsflächen bis zu einem Umkreis um den Startbahnbezugspunkt von 10 Kilometer Halbmesser von 0 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Startbahnbezugspunkt der betreffenden Start- und Landefläche) ansteigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Geländehöhe von ca. 34,00 m üNN bedeutet dies, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 37,00 m über Grund überschreiten soll, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Im Baugenehmigungsverfahren muss jedes Bauwerk, das diese Höhe erreicht bzw. überschreitet jeweils einzeln bei der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation zur Stellungnahme vorgelegt werden. Dies gilt – unabhängig davon, ob das Bauwerk die genannte Höhe erreicht - auch für bei der Umsetzung des jeweiligen Bauvorhabens eingesetztes Baugerät (Mobil- und Baukräne).

### 5.5.2 Archäologische Vorbehaltsfläche

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet. Auf den Flurstücken 7732 und 7733 mit der Belegenheit Schäperdresch 6a und 6 sowie auf den Flurstücken 690 und 4869 mit den Belegenheiten Kreienhoop 119 und In der Schneise 4 sind die Standorte von zwei Hügelgräbern überliefert, die heute oberirdisch nicht mehr zu erkennen sind. Im näheren Umfeld des Bebauungsplangebietes Poppenbüttel 42 befinden sich auf den Flurstücken 6417 und 3200 mit den Belegenheiten Am Bronzehügel und Kreienhoop/Moorblick zwei, rechtskräftig in die Denkmalliste mit den Denkmalliste-Nr. 543 und 544 eingetragene Hügelgräber, die 1963 und 1982 ausgegraben wurden und mehrere Bestattungen (Körpergräber, z.T. in Baumsärgen, und Urnengräber) unterschiedlicher Zeitstellung (Spätneolithikum, ältere und jüngere Bronzezeit) mit z.T. reichen Beigaben enthielten.

Zusammen mit den heute oberirdisch nicht mehr sichtbaren Grabhügeln im Plangebiet ist somit eine kleine Hügelgräbergruppe fassbar. Im Vergleich zu anderen bekannten Hügelgräberfeldern ist davon auszugehen, dass sich an die Hügelgräber weitere Körper- und Urnengräber anschließen, die nicht überhügelt wurden. Dies hat zur Folge, dass im Plangebiet mit bis dato unbekanntem, denkmalschutzwürdigen archäologischen Befunden und Funden zu rechnen ist, die im Zuge von Neubauvorhaben aufgedeckt werden.

Die Kennzeichnung als Archäologische Vorbehaltsfläche steht dem Ziel der Planung, hier die Schaffung einer zusätzlichen Wohnbebauung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, nicht entgegen. Sie soll sicherstellen, dass die Bodendenkmalpflege an zukünftigen Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird und die Möglichkeit erhält, die Baustellen im Zuge der Erarbeiten auf archäologische Befunde und Funde zu kontrollieren, auftretende Befunde zu dokumentieren und Funde zu bergen.

## 6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Entsprechend den Regelungen des § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB sind für das Plangebiet keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter nach § 1a BauGB zu vermerken.

Sonstige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ergeben sich durch die zusätzliche Wohnbebauung, insbesondere auf den hinteren bisher unbebauten Grundstücksteilen. Der Versiegelungsgrad wird erhöht, die natürlichen Bodenfunktionen werden reduziert, die Gartenflächen verkleinert und es entfallen Einzelbäume. Ein hoher Versiegelungsgrad war jedoch bereits durch das zuvor geltende Planrecht möglich, da nach der für den Bebauungsplan Poppenbüttel 23 maßgebenden BauNVO in ihrer Fassung von 1968 die Grundflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht auf die festgesetzte Grundflächenzahl angerechnet werden muss. Eine Verdichtung durch Nebenanlagen wie Gartenhäuser oder eingebaute private Swimmingpools war nicht begrenzt. Dies konnte im Volumen und in der Verteilung der Baukörper dieselbe bauliche Verdichtung bedeuten wie die Verdichtung nach neuem Planrecht durch zusätzliche Wohnhäuser.

Eine zu vermeidende oder zu mindernde Beeinträchtigung der Umweltschutzgüter wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans also nicht ausgelöst; naturschutzrechtlich gerichtete Festsetzungen sind nicht erforderlich; ein naturschutzrechtlicher Eingriff in Natur und Landschaft besteht nicht.

## 7 Maßnahmen zur Verwirklichung

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung. Vorbereitende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

**8 Aufhebung bestehender Pläne**

Die bestehenden Bebauungspläne, insbesondere der Bebauungsplan Poppenbüttel 23 vom 6. Juli 1977, werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Poppenbüttel 42 aufgehoben.

**9 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 33.000 m<sup>2</sup>, davon werden 3.500 m<sup>2</sup> bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch die Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.