

# B e g r ü n d u n g

## zum Bebauungsplan Poppenbüttel 29

Bezirk für Freizeitanlagen  
Bau- und  
Landschaftsplanung  
Hamburg 36, Stadthausbrücke 6  
Tel. 33 10 71

Archiv

5. Mai 1982

### 1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 3/79 vom 12. Februar 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 289) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 26. März 1979 und 18. Dezember 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 653, 1980 Seite 2077) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche dar.

### 3. Anlaß der Planung

Das Plangebiet gehört zu den vom Senat ausgewählten Flächen, die entsprechend der Zielsetzung, in Hamburg den Bau von Eigenheimen verstärkt zu ermöglichen, für diesen Zweck bereitgestellt werden sollen. Durch den Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sowie Verkehrsflächen und Grünflächen gesichert werden.

### 4. Angaben zum Bestand

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. An der Poppenbüttler Hauptstraße und an der Straße Kupferhammer sind insgesamt 10 Einzelhäuser mit Nebengebäuden sowie ein Schutzbauwerk vorhanden. Bei den Gebäuden handelt es sich um ehemalige Landarbeiterhäuser des Gutes Hohenbuchen, deren Bewohner einen Teil des Geländes und einen 60 bis 90 m entfernten annähernd in Nord-Süd-Rich-

...

tung verlaufenden Hang, der 3 bis 5 m hoch ist, mitbenutzen. Auch ein kleiner Gärtnereibetrieb hat sich in diesem Bereich entwickelt. Westlich der oberen Hangkante bis zur Straße Ohlendieckliegen landwirtschaftliche Nutzflächen, die nach Aufgabe des Gutes Hohenbuchen vom Gut Wohldorfer Hof bewirtschaftet werden. Von der Straße Ohlendieckaus erstreckt sich ein etwa 150 m langer dichter Knick mit markanten Baumgruppen bis in die Mitte der landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auf dem Flurstück 4046 im Südwesten des Plangebiets ist ein Rückhaltebecken angelegt, von dem aus das gesammelte Oberflächenwasser einem nach Süden führenden Regenwassersiel im Ohlendieck zugeleitet wird. Sowohl auf der Hangfläche als auch im Bereich des Rückhaltebeckens am Ohlendieckstehen zahlreiche Großbäume. Der Kramer-Kray-Weg wird im Planbereich von einem dichten Knick gesäumt, in dem ebenfalls einzelne erhaltenswerte Bäume stehen.

#### 5. Planinhalt

Bei dem Plangebiet handelt es sich größtenteils um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren Nutzung zugunsten einer Einfamilienhausbebauung mit ca. 200 Häusern aufgegeben werden soll, um dem wachsenden Bedarf an Einfamilienhäusern Rechnung zu tragen. Die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung auf diesen Flächen ist möglich, ohne eine wesentliche wirtschaftliche Beeinträchtigung des Gutes Wohldorfer Hof zu verursachen.

Der im Plangebiet vorgesehenen baulichen Nutzung entsprechend sind die Bauflächen fast ausschließlich als reines Wohngebiet ausgewiesen worden. Lediglich an der Poppenbüttler Hauptstraße wurde eine kleine Fläche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um hier die Einrichtung von Läden für Waren des täglichen Bedarfs zu ermöglichen. Weitere Einkaufsmöglichkeiten sind in der näheren Umgebung vorhanden. Die vorgesehene Bauweise entspricht weitgehend der schon in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung und wird nicht zu einer negativen Beeinflussung des Naherholungsgebietes Alstertal führen. Die im Stadtteil Poppenbüttel vorhandene Einwohnerdichte von ca. 23 Einwohner je ha wird auch im Plangebiet nicht überschritten, das Gebiet zählt daher weiterhin wie der gesamte Stadtteil Poppenbüttel

zu den weniger dicht besiedelten Wohngebieten Hamburgs. Die infrastrukturelle Ausstattung des Gebietes ist gegeben. Die das Plangebiet umgrenzenden Straßen sind für den nur geringfügig vermehrten Verkehr noch aufnahmefähig. Die Kapazität der umliegenden Schulen (Volks- und Realschule Schulbergredder, Gymnasium Harksheider Straße) kann bei Bedarf durch Aufstellen von Pavillons erweitert werden. Sonstige Gemeinbedarfseinrichtungen (wie das Kinder-tagesheim am Pöppenbüttler Weg, das Jugendheim am Poppenbüttler Bahnhof sowie Spiel- und Sportplätze) sind ebenfalls in der näheren Umgebung vorhanden. Durch die Planung wird weder das Naherholungsgebiet Alstertal negativ beeinflusst, noch wird der sonstige landwirtschaftliche Freiraum eingeschränkt; das Plangebiet selbst wird im Gegensatz zur heutigen Situation auf Wanderwegen durchquert werden können.

Die städtebauliche Planung nimmt durch Begrenzung der Gebäude auf zwei Geschosse Rücksicht auf den besonderen landschaftlichen Reiz der Fläche, insbesondere des baum- und knickbestandenen Grünstreifens. Die am Hang stehenden Großbäume und der Knick am Kramer-Kray-Weg werden nahezu unberührt erhalten. Dadurch kann eine Gefährdung der im Plangebiet vorkommenden Tier- und Pflanzenarten auch weitgehend verhindert werden. Einem während der öffentlichen Auslegung gemachten Vorschlag, das Plangebiet als ökologische Ausgleichsfläche herzurichten, konnte nicht gefolgt werden. Die Wirksamkeit solcher Flächen ist um so größer, je störungsärmer ihre Umgebung ist. Sie werden deshalb vornehmlich in siedlungsfernen, land- und forstwirtschaftlich geprägten Gebieten gefördert. Das Plangebiet ist auf Grund der Randlage zur vorhandenen Besiedlung und infolge des Erholungsverkehrs hierfür nicht geeignet.

Mit Ausnahme der als Parkanlage festgesetzten Fläche in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets steht das Gebiet nicht unter Landschaftsschutz.

Eine Ausdehnung der Bauflächen über den Kramer-Kray-Weg hinaus nach Norden wird durch diesen Bebauungsplan nicht eingeleitet. Mit der vorgesehenen Bebauung zwischen der Straße Ohlendeck und der Poppenbüttler Hauptstraße wird die letzte im Flächennutzungsplan dargestellt und bisher nicht genutzte Baufläche in diesem Bereich in Anspruch genommen. Die nördlich an den Kramer-Kray-Weg anschließende Fläche ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt, eine Änderung dieser Darstellung ist nicht beabsichtigt.

Die Gliederung der Wohngebiete und die Ausweisungen innerhalb der einzelnen Bauflächen werden von der Absicht bestimmt, den Eigenheimbau in der Form von freistehenden Einzelhäusern, Kettenhäusern und Stadthäusern zu ermöglichen. Die städtebauliche Konzeption geht von einer Konzentration der zweigeschossigen geschlossenen Bebauung und einer zentralen Grünfläche in Gebietsmitte und der Anordnung eingeschossiger offener Bauweise in den Randlagen aus. Durch diese Gruppierung soll eine einprägsame Charakteristik des Gebiets erreicht werden, die durch die Zusammenfassung gleicher Gebäude zu geordneten Gruppen hervorgehoben und weiter differenziert wird. Ein gemischtes Typenprogramm mit annähernd gleich großen Anteilen von Haustypen in offener und geschlossener Bauweise soll die Berücksichtigung individueller Bauwünsche zulassen. Um sicherzustellen, daß die als reines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, ist die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Hauseinheit beschränkt worden.

Die Festsetzung von Flachdächern im südlichen Plangebiet soll dazu beitragen, einzelnen überschaubaren Bereichen des Plangebiets einen eigenen Charakter zu geben. Für einen Teil der mit Flachdächern zu versehenen Gebäude ist die einseitig offene Bauweise vorgeschrieben, um hierdurch die Anlage einblickgeschützter Gartenräume zu begünstigen. Außerdem sind alle Gebäude an der Ostseite der neuzubildenden Grundstücke zu errichten (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß die Freiräume der Grundstücke nicht verschattet werden.

Damit auch in den Bereichen offener Bauweise in den Randzonen des Plangebiets eine aufgelockerte Bebauung entsteht, sind hier nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. In dem Gebiet eingeschossiger offener Bauweise zwischen der Haupterschließungsstraße und dem mittleren Teil des Hanges sind nur Einzelhäuser zulässig, damit der Durchblick auf die Baumkulisse am Hang soweit wie möglich offengehalten wird. Soweit eine zweigeschossige geschlossene Bauweise festgesetzt wird, soll auf diesen Flächen der Bau von Stadthäusern oder anderen Formen des Reihenhausbauwerks ermöglicht werden. Die Anlage von Wegeflächen in den rückwärtigen Gartenbereichen (sogenannter "Dungwege" für den einen Teil der Stadthäuser) wird bei der Vergabe der Grundstücke festgelegt.

Das Plangebiet ist über die Straße Ohlendieckan die nördlich vom Plangebiet verlaufende Hauptverkehrsstraße Poppenbüttler Berg angeschlossen. Ein weiterer Anschluß des Plangebiets führt zur Poppenbüttler Hauptstraße. Im Zuge des Ausbaus der Straße Ohlendieck zwischen der südlichen Einmündung der Erschließungsstraße und der Straße Poppenbüttler Berg (nördlich des Plangebiets) ist die Anlage eines Gehweges auf der Westseite vorgesehen, während auf der Ostseite zwischen der Südgrenze des Plangebiets und der \* Poppenbüttler Berg ein Fußweg und ein in beiden Richtungen befahrbarer Radweg angelegt werden sollen, wobei der Baumbestand im südlichen Abschnitt zu berücksichtigen ist.

Das Hauptelement der inneren Erschließung ist eine als Ringstraße ausgebildete 12,0 m breite Wohnsammelstraße mit beidseitigen Fußwegen und einseitigem Grün- bzw. Parkstreifen. Ihre Bedeutung wird durch entsprechende Anordnung des Straßenbegleitgrüns und durch die angrenzende, größtenteils geschlossene zweigeschossige Bebauung betont. Die weitere Erschließung erfolgt durch 7,5 m bis 9,0 m breite Anliegerstraßen und durch zwei 6,0 m breite befahrbare Wohnwege. Im Einmündungsbereich dieser Wohnwege sind Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße mit zugeordneten Flächen ausgewiesen. Die Anliegerstraßen sind als Schleifen oder Stichstraßen mit

\* Straße

...

ein- oder zweiseitigem Fußweg ausgebildet. Im Bereich von Parkbuchten ergeben sich entsprechende Straßenverbreiterungen. Durch dieses verzweigte, in sich abgestufte Erschließungssystem wird erreicht, daß alle Wohngrundstücke direkt anfahrbar sind und im Innern der Quartiere lediglich Anliegerverkehr stattfinden wird.

Der Kramer-Kray-Weg ist ein von dichten Knicks eingefasster Feldweg, der keine Erschließungsfunktion für die Bebauung übernehmen, sondern in seiner landschaftstypischen Art erhalten bleiben soll. Zum Schutz des Knicks an der Südseite des Weges werden keine Anschlüsse zu den angrenzenden Wohngrundstücken zugelassen. Nur über 3,0 m breite Fußwege erhalten die künftigen Wohngebiete direkte Verbindungen zur freien Landschaft nördlich des Plangebiets und zur Parkanlage im östlichen Planbereich.

Die privaten Kraftfahrzeuge sind in Zuordnung zu den einzelnen Hauseinheiten auf dem jeweiligen Wohngrundstück unterzubringen. Es wird angestrebt, die Garagen in der offenen Bebauung möglichst als Doppelgaragen zu errichten, um so die Gehwegüberfahrten platzsparend zusammenfassen zu können. In den Bereichen geschlossener Bebauung sind Garagen in den Baukörper zu integrieren (z.B. durch Einbeziehung je nach Höhenlage des Hauses in das Keller- oder Erdgeschoß), oder es sind Stellplätze vor dem Haus anzulegen. Im Bereich der mit 26 m Bebauungstiefe festgesetzten Flächen an der Hauptschließungsstraße soll eine Abschirmung des Wohnbereichs durch vorgelagerte Garagen einschließlich Abstellräume und Mauerverbindungen bewirkt werden. Der Zugang zu den Stadthäusern auf diesen beiden Flächen erfolgt von der parallel verlaufenden Parkanlage. Um die Grenzabstände zwischen den Einzelhäusern am mittleren Teil des Hanges von Bebauung freizuhalten, sollen Abstellplätze für private Kraftfahrzeuge auch hier möglichst als Garagen in das Bauwerk einbezogen oder als Stellplätze vor dem Haus angelegt werden. Entsprechende Regelungen sollen bei der Vergabe der Grundstücke getroffen

werden. Die Unterbringung des öffentlichen ruhenden Verkehrs erfolgt entsprechend der zugeordneten Bebauung in der Wohnsammelstraße auf durchgehendem Parkstreifen, in den Anliegerstraßen in Parkbuchten.

Die zwischen dem Kramer-Kray-Weg und der von der Poppenbüttler Hauptstraße abzweigenden Erschließungsstraße ausgewiesene Parkanlage soll auch einen Wanderweg aufnehmen. Im übrigen ist diese lokale Parkanlage ein Teil einer überörtlichen Grünverbindung zwischen dem Landschaftsschutzgebiet am Kupferteich und dem Alstergrünzug. Auf der Grünfläche im Zentrum des Plangebiets soll ein Kinderspielplatz eingerichtet werden, der vorwiegend für ältere Kinder gedacht ist. Es ist vorgesehen, die Spielbereiche durch bepflanzte Erdwälle abzuschirmen, um Beeinträchtigungen angrenzender Wohngrundstücke weitgehend zu verhindern. Die Grünfläche ist zugleich als Kommunikations- und Erholungsfläche für Erwachsene anzusehen. In die von hier zur Straße Ohlendieck führende Parkanlage wird der Knick- und Baumbestand einbezogen und ein Wanderweg angelegt.

Die flacheren Teile des Hanges im nordöstlichen und im südöstlichen Teil des Plangebiets werden in das Bauland einbezogen, jedoch werden der Baumbestand und die natürliche Beschaffenheit der Hangflächen durch angemessenen Abstand der Baugrenzen und durch den Ausschluß von Nebenanlagen i.S. von § 14 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung geschützt.

Das im Südwesten des Plangebiets auf dem Flurstück 4046 gelegene Regenwasserrückhaltebecken soll aufgegeben und das Flurstück in das Bauland einbezogen werden. Vor der Aufhebung des Rückhaltebeckens wird die Herstellung von Regenwasservorflutungen in den Straßen Rönkrei und Poppenbüttler Hauptstraße mit Anschluß an die Teichkette der Mellingbek erforderlich, über die das Oberflächenwasser aus dem Plangebiet abgeleitet werden soll. Für die Schmutzwasserentsorgung wird ein Pumpwerk im Bereich der Anbindung des Neubaugebietes an die Poppenbüttler Hauptstraße notwendig. Hierfür ist eine Fläche

nördlich des in die Poppenbüttler Hauptstraße einmündenden Straßenanschlusses ausgewiesen.

Im Neubaugebiet ist aus Gründen der Lufthygiene generell eine Beheizung mit Sammelheizwerken vorgeschrieben, sofern nicht Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmehückgewinnungsanlagen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 2). Diese Vorschrift ist erforderlich, weil die von Sammelheizwerken ausgehenden Emissionen gegenüber den von Einzelheizanlagen hervorgerufenen Luftbelastungen geringer anzusetzen sind.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben. Es handelt sich insbesondere um den Baustufenplan Poppenbüttel vom 4. November 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 975, 1955 Seite 61), und den Bebauungsplan Poppenbüttel 10 vom 8. April 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 45). Im Bereich der Einmündung des Kramer-Kray-Wegs in die Straße Kupferhammer unterliegt ein Teil des Plangebiets der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Poppenbüttel vom 8. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 161 und 162) zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Für die erhaltenswerten Bäume im Plangebiet gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die Aufhebung des Rückhaltebeckens bedarf einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

...



## 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 153 187 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 32 880 m<sup>2</sup>, für Grünflächen ca. 20 750 m<sup>2</sup> - davon für Parkanlagen etwa 13 850 m<sup>2</sup> und für einen Spielplatz etwa 6 900 m<sup>2</sup> - und für ein Pumpwerk etwa 80 m<sup>2</sup> benötigt.

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Straßen- und Sielbau, die Herstellung des Pumpwerks, die Anlage des Kinderspielplatzes, die Herrichtung der Parkanlagen und den Abbruch des Schutzbauwerkes.

