

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Poppenbüttel 31

### 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 Aufstellungsbeschluß Nr. W 1/82 vom 26. Februar 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 469) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat für das Plangebiet - als Änderung des Bebauungsplans Poppenbüttel 14/Hummelsbüttel 20 - nach der Bekanntmachung vom 27. April 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 734) stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1069) 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

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist im Bebauungsplan Poppenbüttel 14/Hummelsbüttel 20 als Gemeinbedarfsfläche für die Schulen am Müssenredder ausgewiesen. Nach dem inzwischen abgeschlossenen Ausbau der Schulen soll eine nicht mehr benötigte Erweiterungsfläche für den Wohnungsbau genutzt werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet wird begrenzt von den Straßen Tegelsbarg im Süden und Müssenredder im Westen und Norden; im Osten schliessen die Schulen Müssenredder an. Das künftige Baugelände liegt insgesamt - stellenweise bis zu 1 m - tiefer als die Straßen. Es ist unbebaut und wird zur Zeit als Weideland genutzt. An der Ostseite, der Gemarkungsgrenze folgend, befindet sich ein flacher Wall, der mit zahlreichen erhaltenswerten Eichen und stellenweise mit Strauchwerk besetzt ist. Die Kronen der Bäume haben Durchmesser von etwa 10 bis 16 m. Eine weitere Baumgruppe, fünf Eichen und eine Buche mit Kronendurchmessern zwischen 10 m und 15 m, befindet sich im Südwesten des Planbereichs. Eine besonders markante Eiche mit etwa 20 m Kronendurchmesser steht an der Nordseite in der Biegung des Müssenredder innerhalb der Straßenfläche. Die drei- bis achtgeschossigen Wohngebäude am Tegelsbarg und am Müssenredder sowie die Baumreihe und das dreigeschossige Klassengebäude im Osten bilden eine optische Umgrenzung des Plangebiets, wobei von den stark gegliederten Wohngebäuden eine erhebliche gestalterische Einwirkung ausgeht. Die im Plangebiet liegenden Straßenflächen befinden sich im endgültig ausgebauten Zustand.

#### 5. Planinhalt

Aus der Lage des Baugeländes ergibt sich eine dominierende Zugehörigkeit zur Großsiedlung Tegelsbarg und den hier vorherrschenden Bauformen, aber in geringerem Maße auch ein Bezug zur völlig andersartigen Struktur des großen Einfamilienhausgebiets im Norden und Osten und zu der an den Müssenredder angrenzenden Zeilen- und Reihenhausbauweise. Grundlage der Planung ist der Entwurf eines Architektenbüros, der aus mehreren Varianten heraus erarbeitet wurde. Er sieht eine kompakte, jedoch unterteilte und stark gegliederte vier- und dreigeschossige Randbebauung im Süden und Westen des Baugebiets vor, die im nördlichen Be-

reich in einen zweigeschossigen Baukörper übergeht. Den vier- und dreigeschossigen Wohngebäuden sind in Teilbereichen eingeschossige Bauteile vorgelagert; hier sollen Läden und Gemeinschaftsräume untergebracht werden.

Mit der Abstufung der Geschosse auf einen zweigeschossigen Baukörper im Nordteil des Planbereichs soll ein Übergang zur Struktur der hier angrenzenden Baugebiete hergestellt werden. Alle Gebäude sollen Flachdächer erhalten.

In der Fassadengestaltung sollen die drei- und viergeschossigen Wohngebäude dem Erscheinungsbild des Gebäudes Müssenredder 114 bis 122 angepaßt werden, so daß der Straßenraum in diesem Bereich eine optische Ausgeglichenheit aufweist. Die gestalterischen Anforderungen sollen auf den zweigeschossigen Bauteil in maßstäblicher Differenzierung ebenfalls angewandt werden. Die näheren Bestimmungen zur Sicherung der gestalterischen Anforderungen sind in § 3 Nummer 1 aufgenommen worden.

An der Ecke Tegelsberg/Müssenredder soll in einem eingeschossigen Vorbau ein Selbstbedienungsladen eingerichtet werden, der auch Teile vom Erdgeschoß des viergeschossigen Wohnhauses in Anspruch nimmt. Die Einrichtung einer zusätzlichen Einkaufsmöglichkeit als Ergänzung zum bestehenden kleinen Einkaufszentrum wird von der im Gebiet Tegelsberg lebenden Bevölkerung seit langem gewünscht. Die Unterbringung dieses Geschäftes im Einkaufsbereich am nur etwa 150 m entfernten Norbert-Schmid-Platz ist dort wegen fehlender Räumlichkeiten nicht möglich.

In einem eingeschossigen Baukörper an der Nordseite des zentralen Platzes zwischen der nördlichen und der südlichen Baugruppe sollen Gemeinschaftsräume eingerichtet werden, die den Mietern für Zusammenkünfte und Festlichkeiten zur Verfügung stehen. Diese Räume werden ergänzt durch eine zweckmäßig zu gestaltende Freifläche, die

von pergolaähnlichem Holzwerk und Begrünung eingegrenzt werden soll; die Anforderungen hierzu werden im Baugenehmigungsverfahren gestellt.

In den von den Baukörpern umschlossenen Innenbereichen sollen Mietergärten, Grünflächen mit Wegen und Sitzgruppen sowie Spielzonen für Kleinkinder angelegt werden, um den Mietern Kommunikationsmöglichkeiten zu bieten und sie zur Mitgestaltung der Freifläche anzuregen. Spielplätze für größere Kinder sind im mittleren und südöstlichen Planbereich vorgesehen. Mit dem Durchgang soll die Erreichbarkeit der Kinderspielplätze in der Blockinnenfläche von der Straße Tegelsberg gewährleistet werden.

Der südliche Teil der Wohnbauflächen ist als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden, um hier im Bedarfsfall auch Einrichtungen für die Versorgung des Gebiets unterbringen zu können. Zugleich wird durch diese Ausweisung die generelle Zulässigkeit des geplanten Ladens gesichert.

Bei der Realisierung des Bauvorhabens müssen Bäume nicht entfernt werden. Der in der zeichnerischen Darstellung des Plans noch gekennzeichnete Baum innerhalb des viergeschossigen Baukörpers mußte wegen schlechter Baumsubstanz zwischenzeitlich beseitigt werden.

Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze soll ebenerdig erfolgen, um die finanziellen Aufwendungen für den Bau einer Tiefgarage zu umgehen. Damit die Innenbereiche des Wohngebiets von Belästigungen durch abgestellte Kraftfahrzeuge freigehalten werden, sind Abstellmöglichkeiten in den breiten Freiflächen zwischen Straßen und Gebäuden vorzusehen. Da hier Aufenthaltszonen, Fußwege, Stellplatzzufahrten, Hauseingänge, Vorgartenflächen und Baumgruppen funktionsgerecht miteinander zu verbinden sind, soll die Gestaltung dieser Flächen - zum Beispiel durch unterschiedliche Pflasterung, wechselnde Farbgebung und Begrünung - mit besonderer Sorgfalt und mit angemessenem Aufwand betrieben werden. Hierfür soll die

in den Niederlanden angewandte, als Wohnerf bezeichnete Ausgestaltung von Straßen im Wohngebiet als Vorlage dienen. Eine besondere Unterstützung für die geplante Ausgestaltung ergibt sich aus der in § 3 Nummer 2 festgelegten Errichtung von Holzpergolen auf Stellplätzen in den unmittelbaren Nahbereichen der Wohngebäude. Insgesamt sollen die vorstehend beschriebenen Maßnahmen im Zusammenhang mit einem konkreten Bauantrag zur Anwendung kommen.

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

Um die Abwasserbeseitigung aus den tiefer gelegenen Wohnbauflächen sicherzustellen, muß das Baugelände entweder entsprechend aufgehört, oder es müssen private Hebeanlagen installiert werden. Im Fall der Aufhöhung müssen die Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume hiervon ausgespart werden.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und für die Wallhecke 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).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden die Ausweisungen des Bebauungsplans Poppenbüttel 14/Hummelsbüttel 20 vom 10. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 530) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 26 170 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf vorhandene Straßenflächen 4 600 m<sup>2</sup>.

Die Flächen im Plangebiet gehören der Freien und Hansestadt Hamburg. Aus der Plandurchführung entstehen keine Kosten.