

Begründung

zum Bebauungsplan Poppenbüttel 32

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 11/85 vom 8. November 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 2197) eingeleitet. Wegen einer Erweiterung des Plangebiets wurde am 19. März 1990 der Aufstellungsbeschluß ergänzt (Amtlicher Anzeiger Seite 526). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. November 1985 und 19. März 1990 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2293, 1990 Seite 517) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden, die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Nummer 2 des Baugesetzbuches wurden beachtet.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner vierundachtzigsten Änderung stellt das Plangebiet auf den Flächen östlich der Harksheider Straße als gemischte Bauflächen dar. Die Harksheider Straße und die Poppenbüttler Hauptstraße sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

Die Flächen westlich der Harksheider Straße sind als Wohnbauflächen dargestellt. Die hier im Bebauungsplan Poppenbüttel 32 durch die Ausweisung von Gewerbegebiet gegebene Abweichung von der Darstellung im Flächennutzungsplan hält sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuches. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe des Gewerbegebiets gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

3. Anlaß der Planung

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Alstertal-Einkaufszentrums (AEZ) soll der Poppenbütteler Ortskern attraktiver gestaltet werden. Die städtebauliche Situation und die Konkurrenzfähigkeit des lokalen Einkaufszentrums gegenüber dem AEZ soll durch ein zusätzliches Nutzungsangebot und durch neue Wegeführungen verbessert werden.

Seine Anziehungskraft entwickelt dieses Zentrum z.Z. bereits aus der günstigen Lage zu einem dicht besiedelten Wohnumfeld mit einer steigenden Einwohnerzahl, aus zahlreichen vorhandenen Lebensmittelgeschäften mit Waren des täglichen Bedarfs und aus einem vielfältig ausgestatteten Dienstleistungsangebot.

Zur Attraktivitätssteigerung ist insbesondere die Verlegung des Wochenmarktes, der sich **abseits** vom Ortsmittelpunkt westlich der Harksheider Straße befindet, in den historischen Ortskern vorgesehen. Damit kann der Wochenmarkt aktiviert und das Zentrum gestärkt werden.

Grundlage dieser Überlegungen ist es, den historischen Ortskern als Mittelpunkt des Stadtteils Poppenbüttel stärker hervorzuheben und dem **lokalen Zentrum** einen attraktiven Mittelpunkt zu geben, der zum Verweilen einlädt. Eine besondere Bedeutung ist dabei auch dem unmittelbaren Bezug zum alten Poppenbüttler Markt (östlich an das Plangebiet angrenzend) zuzumessen, der als ehemaliger Pferde- und Schweinemarkt das frühere Zentrum von Poppenbüttel war. Die heutige Funktion dieser Fläche als Grünfläche stellt eine sinnvolle Ergänzung zum **Zentrum** dar.

4. Angaben zum Bestand

An der Harksheider Straße und im südlichen Teil des Plangebiets an der Poppenbüttler Hauptstraße/Poppenbüttler Markt sind Läden und Bürogebäude in ein- und zweigeschossiger Bauweise entstanden. Nordwestlich der Einmündung Moorhof in die Harksheider Straße ist ein vorgesehener rückwärtiger öffentlicher Fußweg nur z.T. realisiert worden.

Im nordöstlichen Bereich der Straße Moorhof befinden sich Wohnbauten und kleingewerblich genutzte Gebäude, die um die Jahrhundertwende errichtet worden sind. Im Zusammenhang mit dem Baumbestand und der engen Straßenführung ist dort ein städtebauliches Ensemble vorhanden, das an die ursprüngliche dörfliche Struktur Poppenbüttels erinnert.

...

Auf den Flächen nördlich der Straße Moorhof und nordöstlich Harksheider Straße sind Wohngebäude mit ein und zwei Geschossen errichtet worden. Parallel zu den Straßenverkehrsflächen befinden sich in den Erdgeschossen einige Läden und gewerbliche Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen.

Im rückwärtigen Bereich nordwestlich Moorhof sind zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienwohngebäude errichtet worden.

Der mittlere Teil des Baublocks südöstlich der Straße Moorhof wird durch eine großflächige Gemeinschaftsstellplatzanlage mit ca. 100 Stellplätzen und durch einen Gewerbebetrieb der Automobilbranche sowie eine Tankstelle genutzt.

Eine als Wochenmarkt genutzte Fläche befindet sich außerhalb des Ortskerns westlich der Harksheider Straße, sie ist umgeben von drei- bis viergeschossiger Wohnbebauung.

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Insbesondere im nordöstlichen Bereich der Straße Moorhof tragen sie zum Erscheinungsbild des dortigen städtebaulichen Ensembles bei.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Im Bereich Harksheider Straße, Moorhof und Poppenbüttler Hauptstraße/Poppenbüttler Markt wird zum überwiegenden Teil dem Bestand entsprechend Kerngebiet ausgewiesen. Südwestlich und östlich der vorgesehenen Marktfläche ist zweigeschossige, geschlossene, südöstlich eingeschossige, geschlossene Bebauung vorgesehen, nordöstlich wird eingeschossige Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

Einen Schwerpunkt innerhalb des Kerngebiets soll die Bebauung an der Harksheider Straße zwischen Moorhof und Poppenbüttler Markt bilden. Durch eine Erhöhung der zulässigen Geschoßzahl der zum Teil eingeschossigen Gebäude bzw. Gebäudeteile auf zwei Vollgeschosse, die zum Teil nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Einwendungen erfolgte, sowie durch Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe von 14 m sollen Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Kerngebietsnutzungen geschaffen werden.

Mit der zweigeschossigen Ausweisung wird Bezug auf die Strohdachkate Moorhof/Ecke Harksheider Straße und die übrige Bebauung im Bereich des vorgesehenen Marktplatzes genommen. Im Gegensatz zum Alstertal-Einkaufszentrum soll hier der kleinstädtische Vorortcharakter erhalten bleiben. Im nordöstlichen Zentrumsbereich zwischen Moorhof und Poppenbüttler Hauptstraße sollen ebenfalls bauliche Erweiterungsflächen im Bereich der vorhandenen Gebäude ausgewiesen werden. Diese Bebauung bildet den nordöstlichen Abschluß der Marktfläche und gibt dieser eine räumliche Abgrenzung.

Die Gebäude entlang der Harksheider Straße und der Poppenbüttler Hauptstraße/Poppenbüttler Markt sollen zur Marktfläche sowie zu den Straßen ausgerichtet werden. Die Erdgeschoßbereiche sollen durchgängig nutzbar und für die Anordnung von Läden vorgesehen werden. Die darüberliegenden Geschosse (Obergeschoß einschließlich Dachzone) sollen von der Erdgeschoßebene abgesetzt werden und durch eine zum Teil ringförmige Anordnung über den Erdgeschossen Lichthöfe bilden.

Auf eine in diesem Bereich teilweise vorgesehene Festsetzung von Flachdächern wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Einwendungen weitgehend verzichtet.

...

Nordöstlich der Harksheider Straße auf dem Flurstück 4048 zwischen Moorhof und Poppenbüttler Hauptstraße ist ein Durchgang vorgesehen, um die Läden an der Harksheider Straße mit der Gemeinschaftsstellplatzanlage und der Marktfläche zu verbinden. Gleichzeitig soll hierdurch eine Gliederung der Baublöcke erreicht werden. Der Durchgang soll sich über zwei Geschosse erstrecken, so daß eine natürliche Belichtung erfolgen kann. Aus diesem Grunde ist im Bereich des Durchgangs eine lichte Höhe von mindestens 5,5 m festgesetzt. Auf einen weiteren, nordwestlich gelegenen Durchgang wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Einwendungen verzichtet.

Die den zulässigen Grundflächen und Geschoßflächen für die baulichen Anlagen rechnerisch entsprechenden Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen liegen für die nordöstlich der Marktfläche liegenden Flurstücke 1027, 1028 und 1030 unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I, Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) zulässigen Höchstwerten. Diese Reduzierung ergibt sich aus der Zielsetzung, hier überwiegend den Bestand zu sichern. Sie ist erforderlich, damit der Erhaltungsbereich mit seinen historischen Gebäuden und den Freiflächen einschließlich des vorhandenen Baumbestandes und damit die wenigen verbleibenden Bereiche, in denen das alte Dorfzentrum noch ablesbar ist, gesichert werden. Die bauliche Erweiterung auf dem Flurstück 1027, die nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung ermöglicht wurde, weist einen ausreichenden Abstand zu den vorhandenen Gebäuden und den erhaltenswerten Einzelbäumen auf, so daß das Erscheinungsbild des Ensembles nicht beeinträchtigt und die Bäume nicht gefährdet werden.

...

In den übrigen Teilen des Kerngebiets werden mit einer Geschoßflächenzahl von 1,6 bzw. 2,0 ebenfalls nicht die zulässigen Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung erreicht. Dies steht in Zusammenhang mit der hier festgesetzten ein- bzw. zweigeschossigen Bebauung. Durch die Festsetzung soll eine städtebaulich nicht erwünschte Verdichtung in diesem kleinstädtisch geprägten Gebiet verhindert werden.

Im Kerngebiet werden Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Mit dieser Regelung soll zur Stärkung des **Zentrums** die ausschließliche Realisierung von kerngebiets-typischen Nutzungen, insbesondere Läden, Büros und ggf. Wohnungen sichergestellt werden.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Auf den Flächen nördlich Moorhof und nordöstlich Harksheider Straße ist dem Bestand entsprechend allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden, um die Gebietsstruktur mit einer Mischung aus Wohnnutzung und der Nahversorgung dienenden, nicht störenden Gewerbebetrieben zu erhalten. Im Rahmen dieser Zielsetzung orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung am Bestand, darüber hinaus wird eine offene Bauweise festgesetzt. Die für die allgemeinen Wohngebiete festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,1 bis 0,3 liegen mit einer Ausnahme (Flurstück 1043: GRZ 0,5) unter dem in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Höchstwert. Hiermit wird der planerischen Zielsetzung, den Bestand zu sichern und eine weitergehende Bodenversiegelung zu vermeiden, Rechnung getragen.

Die Überschreitung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung auf dem Flurstück 1043 resultiert aus der Ausweisung eines

...

zusätzlichen Baukörpers, die nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung erfolgte. Dieser eingeschossige Baukörper soll die ebenfalls eingeschossige gegenüberliegende Bebauung im Erhaltungsbereich aufnehmen und so einen Übergang von der vorhandenen zweigeschossigen Bebauung auf dem Flurstück 1043 bilden.

Die direkt an der Harksheider Straße auf dem Flurstück 5802 liegende, ursprünglich dem Bestand entsprechend eingeschossig vorgesehene Bebauung wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung entsprechend der umliegenden Bebauung auf zwei Vollgeschosse erhöht.

In den Wohngebieten auf den Flurstücken 1054, 5802, 1045 und 1043 dürfen die zulässigen Grundflächen durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung jeweils bis zu 100 v.H. überschritten werden. Auf dem Flurstück 5593 darf die zulässige Grundfläche für die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Anlagen bis zu 120 v.H. überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 4). Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um mehr als die in der Baunutzungsverordnung zugelassenen 50 v.H. für die genannten Anlagen wird ermöglicht, um auf den genannten Flurstücken die vorhandenen Nebenanlagen zu sichern. Dies entspricht dem Ziel der Bestandssicherung für die genannten Gebiete. Der in § 19 Absatz 4 Satz 2 der Baunutzungsverordnung genannte Höchstwert einer Grundflächenzahl von 0,8 wird jedoch in keinem Fall erreicht.

5.3 Gewerbegebiet

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets zwischen Harksheider Straße und Auf der Koppel wird zweigeschossiges Gewerbegebiet mit einer maximalen Gebäudehöhe von sechs Metern ausgewiesen. Die Gebäudehöhenbeschränkung ist erforderlich, damit sich die vorgesehene gewerbliche Bebauung der

angrenzenden viergeschossigen Wohnbebauung deutlich unterordnet. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschoßflächenzahl von 1,6 liegt innerhalb der zulässigen Höchstwerte des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Bei der Fläche handelt es sich um den ehemaligen "Poppenbütteler Wochenmarkt", der zur Steigerung der Attraktivität in das Zentrum zwischen Moorhof und Poppenbüttler Hauptstraße **verlegt** werden soll. Um diese Zielsetzung verwirklichen zu können, sollen dem dort zur Zeit noch ansässigen gewerblichen Betrieb im zukünftigen Gewerbegebiet auf der alten Wochenmarktfläche Flächen zur Verfügung gestellt werden.

Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Auf eine weitergehende Nutzungseinschränkung wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Einwendungen verzichtet.

Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten soll einer Verdrängung der in dem Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen entgegengewirkt werden. Nutzungen durch Diskotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (z.B. Sex- Video-Kinos) ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung städtebaulich erwünschter Gewerbebetriebe aus dem Gewerbegebiet ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Ver-

gnügnungsstätten, insbesondere von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere gewerbliche Betriebe. Darüber hinaus wäre zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Einrichtungen auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten würde.

Nach § 2 Nummer 2 sind auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche des Gewerbegebietes zur westlich und nördlich angrenzenden Wohnbebauung orientierte Öffnungen, Türen oder zu öffnende Fenster unzulässig, um die angrenzenden Wohnnutzungen vor Lärmbeeinträchtigungen durch das Gewerbegebiet zu schützen. Die Festsetzung gilt nicht für Fenster und Türen von Sozial- oder Büroräumen sowie von Betriebswohnungen im Sinne des § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung.

Insgesamt ergibt sich durch die genannten Maßnahmen ein wirksamer Schutz des angrenzenden Wohngebiets vor möglichen störenden Auswirkungen des Gewerbegebiets. Hinzu kommt, daß die bisherigen Lärmemissionen, die durch die Nutzung als Marktfläche entstanden, in Zukunft entfallen. Außerdem bietet der im Gewerbegebiet entstehende Baukörper für Teile der dahinterliegenden Wohnbebauung einen wirksamen Schutz vor den Lärmbeeinträchtigungen durch die Harksheider Straße.

Zusätzlich verbessern die in 5.9.1 näher beschriebenen Fassadenbegrünungen für das Gewerbegebiet die optische Wirkung der Baukörper auf die angrenzende Wohnbebauung.

5.4 Erhaltungsbereich

Das Plangebiet umfaßt Teilflächen eines sehr alten Bereichs des Dorfes Poppenbüttel. Im einzelnen handelt es sich um

...

folgende Gebiete:

- Seit dem 19. Jahrhundert wurde der Bereich zwischen Moorhof, Harksheider Straße und Poppenbüttler Hauptstraße/Poppenbüttler Markt aufgeteilt und neu bebaut, so daß bis auf das Wegesystem und das Gebäude Moorhof 16 nichts von der früheren historischen Situation überliefert ist. Von daher erhält das Gebäude Moorhof 16 seinen besonderen, erhaltungswürdigen Wert. Es handelt sich um eine weichgedeckte Kate, ursprünglich in Fachwerkkonstruktion, die im Kern (Zweiständergerüst) aus dem 18. Jahrhundert stammen dürfte. Obwohl das Gebäude eingreifend umgebaut wurde, bezeugen Baukörper und Weichdeckung eine frühere bäuerliche Bebauung; das Gebäude dokumentiert den Restbestand des historischen Dorfs.

- Aus den Jahren um 1875/85 stammen die Gebäude Moorhof 9 und 9a, die die Gabelung der Straßen Moorhof und Poppenbüttler Hauptstraße prägen und mit neuem Wirtschaftsgebäude (9a) und Bauernvilla (9) den Abschnitt Moorhof bzw. Poppenbüttler Hauptstraße einleiten. Bei beiden Gebäuden handelt es sich um Putzbauten mit Schieferdach, dessen Überstand im Stil eines "Schweizer Chalets" von Holzzierwerk gestützt wird. An diesem Grundstück und seiner Bebauung zeichnet sich die seit Mitte des 19. Jahrhunderts einsetzende Funktionstrennung auf Bauernhöfen ab: Wohnen und Wirtschaften rücken in jeweils eigene Gebäude.

- Südlich schließt sich Moorhof 5 an, ein 1878 datiertes, traufständiges, eingeschossiges Verblendziegelgebäude mit zweigeschossigem giebelständigem Seitenrisalit. Bei diesem Haus handelt es sich vermutlich - wie bei dem gegenüberstehenden Haus Moorhof 4 (eingeschossiger giebelständiger Putzbau, datiert 1886) - um ein ehemaliges

...

Handwerkerhaus. Hierauf deuten die beiden kleinen Neben-
gebäude von Nr. 4 und das Zubehör von Nr. 5 hin. Diese
beiden einander gegenüberliegenden Anlagen prägen den
ländlichen Charakter der Straße Moorhof.

- Die Poppenbüttler Hauptstraße hat diesen Charakter fast
vollständig eingebüßt. Außer der o.g. Hofanlage stehen
hier nur noch wenige historische Bauteile: Poppenbüttler
Markt 3 und 7. Auch bei ihnen handelt es sich um kleine
ländliche Wohnbauten des ausgehenden 19. Jahrhunderts.
Beide Gebäude vermitteln immer noch durch das Erschei-
nungsbild und die von der Straße abgesetzte Lage den Ein-
druck dörflicher Wohnbauten und dokumentieren das Auftau-
chen und die Durchsetzung kleinstädtischer Lebensformen
und damit einen Umbruch auf dem Lande, der zur Verdrän-
gung bäuerlicher Strukturen führte.

In den nach § 172 des Baugesetzbuches als Erhaltungsbe-
reiche bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der
städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner
städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die
Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen
einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Bau-
freistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 mit der Ände-
rung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und
Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der
jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erfor-
derlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung
oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn
die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen
baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt
oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschicht-
licher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der
baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städte-
bauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bau-
liche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 7).

...

5.5 Gestaltungsanforderungen

Die vorhandene Bebauung an der Harksheider Straße vom Poppenbüttler Markt bis in Höhe Schulbergredder ist durch keine einheitliche Bauform geprägt. Der städtebaulichen Situation Poppenbüttels als historisch gewachsenem Vorort im Übergangsbereich von städtischen Zonen zur freien Landschaft muß zukünftig durch die Art der Neubebauung verstärkt Rechnung getragen werden.

Für die Bebauung im zentralen Bereich sind deshalb die in § 3 aufgenommenen Gestaltungsvorschriften zu berücksichtigen. Die besonderen Gestaltungsanforderungen sind auf die Flächen zwischen Moorhof, Harksheider Straße und der Poppenbüttler Hauptstraße beschränkt, um das Zentrum durch einheitliche Gestaltungsmerkmale stadtgestalterisch hervorzuheben. Im einzelnen gilt für die Flurstücke 1032, 3905, 4032 bis 4035, 4048, 5842 und 5843:

- Die Fassaden der Gebäude sind durch Vor- und Rücksprünge vertikal zu gliedern (vgl. § 3 Nummer 1.1). Wegen der zum Teil sehr langen überbaubaren Flächen sollen einzelne Bauabschnitte errichtet werden; mit der Gliederung durch Vor- und Rücksprünge soll trotz der relativ großen Baukörper die für Poppenbüttel prägende Kleinteiligkeit erhalten werden.
- Für die von außen sichtbaren Teile der Außenwände dürfen nur Ziegel in rotem Farbton verwendet werden. Für einzelne Architekturteile können andere Materialien verwendet werden, sofern die Verwendung von roten Ziegeln vorherrschend bleibt (vgl. § 3 Nummer 1.2). Hiermit soll die Einheitlichkeit des Ortsbildes gesichert und eine aufeinander abgestimmte Material- und Farbwahl gewährleistet werden.

- Soweit keine Flachdächer festgesetzt sind, sollen die Dächer von Gebäuden eine Neigung zwischen 35 Grad und 45 Grad aufweisen. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen mit einem auf das Ziegelmauerwerk abgestimmten roten oder rotbraunen Farbton zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 1.3).
- Für die baulichen Anlagen auf dem Flurstück 1027 werden Flachdächer ausgeschlossen (vgl. § 3 Nummer 2).

Mit diesen Festsetzungen sollen die ortsüblichen Stilelemente aufgegriffen und die gestalterische Einbindung in den Charakter des Stadtteils Poppenbüttel gefördert werden. Mit den Festsetzungen wird insbesondere Bezug auf einige erhaltenswerte Gebäude und hierbei insbesondere auf die Strohdachkate auf dem Flurstück 4439 genommen.

Außerdem soll ein Gestaltungsrahmen erarbeitet werden, der die im Bebauungsplan festgelegten gestalterischen Anforderungen ergänzt.

5.6 Tiefgaragen und Stellplätze

Die Konkurrenzfähigkeit des Zentrums Poppenbüttel wird durch das vorhandene Angebot an zahlreichen ebenerdigen Stellplätzen bestimmt, die sich unmittelbar östlich der Ladennutzungen an der Harksheider Straße befinden. Eine Anlage mit ca. 100 Stellplätzen ist auf den Flurstücken 4032, 4033 und 4048 vorhanden und soll erhalten bleiben; sie wird als Gemeinschaftsstellplatzanlage ausgewiesen. Durch die Ausweisung der Kerngebietsflächen werden jedoch weitere Stellplätze erforderlich. Um diesem Bedarf nachzukommen und um die Dimensionierung der Gemeinschaftsstellplatzanlage nicht zu vergrößern, soll der zusätzliche Stellplatzbedarf durch die Festsetzung einer Tiefgarage unter der Gemeinschaftsstellplatzanlage gedeckt werden.

Die Zufahrt zur Stellplatzanlage und zur Tiefgarage soll über die Straße Moorhof erfolgen. Die privaten Stellplatzanlagen des Poppenbüttler **Zentrums** können über die vorgesehene Gemeinschaftstiefgarage angefahren werden. Die Lage der Zufahrtsrampen zur Tiefgarage ist abhängig von der konkreten Ausführungsplanung. Im Baugenehmigungsverfahren werden Auflagen zum Lärmschutz getroffen.

Die Tiefgarage auf dem Flurstück 1054 wird ihrem Bestand entsprechend übernommen.

Um insbesondere den Bedarf an Stellplätzen aus den geplanten Bebauungen decken zu können, sind nach § 2 Nummer 8 Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Bei einem weiteren Bedarf an öffentlichen Parkplätzen ist die Errichtung einer Tiefgarage unter der Marktfläche langfristig nicht ausgeschlossen. Realisierungsabsichten bestehen hierfür auf absehbare Zeit jedoch nicht. Außerdem können Stellplätze auf öffentlichen Anlagen wie Schulen o.ä. im Umkreis von ca. 500 m zur Mehrfachnutzung herangezogen werden.

5.7 Straßenverkehrsflächen

Östlich der Straße Moorhof wird zur Abhaltung des Wochenmarktes und als zentrale Kommunikationsfläche für den Stadtteil Poppenbüttel eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung als Marktfläche ausgewiesen.

Beabsichtigt ist die ~~Verlegung~~ des derzeitigen Marktstandortes auf Grund seiner Randlage westlich der Harksheider Straße. Der hierfür erforderliche Grundstückstausch ist bereits vertraglich geregelt. Im wesentlichen umfaßt die

Marktfläche Teile des Flurstücks 5843, auf dem sich zur Zeit ein Betrieb der Automobilbranche befindet. Der Betrieb soll in das geplante Gewerbegebiet westlich der Harksheider Straße verlagert werden. Es ist vorgesehen, auf der Marktfläche und auf den angrenzenden Freiflächen auch den zweimal jährlich stattfindenden Jahrmarkt abzuhalten. Eine Überdachung der Marktfläche scheidet aus Kostengründen aus. Die vorhandene Bepflanzung soll bei der Ausgestaltung soweit wie möglich berücksichtigt werden.

Der Anschluß der Marktfläche an das Straßennetz erfolgt über den südlichen Teil der Straße Moorhof. Um die Marktfläche nach Norden mit dem angrenzenden Wohngebiet und in südöstlicher Richtung mit dem historischen Poppenbütteler Markt stärker zu verknüpfen, ist auf den Flurstücken 1027, 1028, 5842 und 5843 ein Gehrecht festgesetzt worden. Nach § 2 Nummer 6 umfaßt das Gehrecht die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.

Bei dem nördlichen Abschnitt der Straße Moorhof handelt es sich im Zusammenhang mit Teilen der angrenzenden Bebauung um ein städtebauliches Ensemble, das die ursprüngliche dörfliche Struktur Poppenbüttels erkennen läßt. Aus diesem Grunde soll der bestehende Straßenquerschnitt erhalten bleiben. Gegebenenfalls ist ein Rückbau auf die ursprüngliche Ausgestaltung in Form von Kopfsteinpflaster oder eine andere fußgängerfreundliche Umgestaltung möglich. Im nördlichen Teil der Straße Moorhof wird die Straßenverkehrsfläche erweitert, um sie der vorhandenen Ausbaubreite im angrenzenden Straßenabschnitt anzupassen und einen grundstücksbedingten Engpaß auszuräumen.

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung des **Zentrums** und das dicht besiedelte Wohnumfeld wird neben dem Fahr-

...

zeugverkehr auch der Zustrom durch Fußgänger und Radfahrer zunehmen. Einen besonderen Engpaß stellt dabei die westliche Straßenseite der Poppenbüttler Hauptstraße und des Poppenbüttler Marktes dar. Aus diesem Grunde soll für die Anlage eines Geh- und Radweges eine Verbreiterung der dortigen Straßenverkehrsfläche erfolgen. Die hierfür notwendigen Flächen sind als neue Straßenverkehrsfläche im Bebauungsplan ausgewiesen. Bei der Ausbauplanung werden die örtlichen Verhältnisse, insbesondere wertvolle Pflanzen und Bäume, soweit wie möglich, berücksichtigt.

Zur Verbesserung des lokalen Zentrums Poppenbüttel durch eine ansprechende Gestaltung des Straßenbildes im Zentrum und zur Attraktivitätssteigerung des Einkaufsbereichs um den Moorhof soll auch die Harksheider Straße umgestaltet werden. Im Rahmen dieser Umgestaltung soll die Verkehrssicherheit erhöht und das Parkplatzangebot erweitert werden.

Die übrigen Straßenverkehrsflächen werden im wesentlichen in ihrer bestehenden Führung und Dimensionierung beibehalten. Auf eine ursprünglich vorgesehene Straßenverbreiterung an der Stichstraße der Harksheider Straße wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung verzichtet.

5.8 Lärmschutz

Für die zur Poppenbüttler Hauptstraße und Harksheider Straße orientierten Gebietsnutzungen ist geprüft worden, welche Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden können. Danach sind wegen der von den Straßen wahrzunehmenden verkehrlichen Bedeutung andere Trassierungen nicht möglich. Ebenso scheiden aus stadtbildgestalterischen und funktionalen Gründen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (etwa Lärmschutzwälle oder -wände) aus. Daher kann den Lärmimmissionen nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. In § 2 Nummer 3 ist bestimmt, daß an der Harksheider Straße und an der Poppenbüttler Hauptstraße in den allgemeinen Wohngebieten durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht

möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärm-
schutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außen-
wänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch
diese 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. Dezember 1990 (Hamburgisches
Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 235), nicht berührt.
Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden
Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt
in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Bauge-
nehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen
Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schall-
schutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite
281) maßgebend.

5.9 Schutz des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes

5.9.1 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baum-
schutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen
nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Samm-
lung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i),
zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz-
und Verordnungsblatt Seite 167). Auf Grund der Nähe des
Plangebiets zur südöstlich angrenzenden Grünfläche des
Zentrums im Übergangsbereich zur freien Kulturland-
schaft ist es notwendig, den erhaltenswerten Gehölzbestand
mit besonderen Festsetzungen für die Erhaltung von Einzel-
bäumen zu schützen, um den Zusammenhang des Grünraumes in
seiner heutigen Gestalt zu sichern.

...

Im einzelnen ist festgesetzt worden:

- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen, die einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen müssen, vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 15). Hierdurch soll die vorhandene Vegetation bzw. die Durchgrünung des Plangebiets, besonders im Hinblick auf die benachbarte Grünfläche "Poppenbüttler Markt" und somit die naturräumliche Einbindung langfristig erhalten werden. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, daß das Erscheinungsbild und die biologischen Leistungen der Bäume wertgleich wieder hergestellt werden können.

Die Festsetzung, daß für die Anpflanzung von Einzelbäumen großkronige Laubbäume zu pflanzen sind, die einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen müssen, dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung zu erreichen. Die Verwendung der vorgeschriebenen Baumgröße garantiert schon nach kurzer Zeit ein optisch wahrnehmbares und biologisch aktives Grünvolumen.

Auf Grund von Einwendungen wurde nach der öffentlichen Auslegung das Erhaltungsgebot für Einzelbäume am Ostrand des Gewerbegebietes an der Harksheider Straße geändert. Statt dreier Ahorne werden die vorhandenen Eichen unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie mit Erhaltungsgeboten versehen.

- Das Gewerbegebiet wird dreiseitig von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern umgrenzt. Hiermit soll an der Grenze zu den Wohnbaugebieten sowohl eine optische Abschirmung erreicht als auch eine zusätzliche Schutzfunktion erfüllt werden, weil dieser Pflanzstreifen zu

...

gleich als Staubfilter wirkt. Wegen der unmittelbaren Nachbarschaft zu dem westlich gelegenen Wohngebäude erhält die dortige Anpflanzungsfläche gegenüber den 5 m breiten Ausweisungen im Süden und 6 m im Norden eine Breite von 8 m.

In Verbindung mit dem Verzicht auf die Verbreiterung der Stichstraße der Harksheider Straße (vgl. Ziff. 5.7) konnte die südliche Anpflanzungsfläche weiter nach Süden verschoben werden. Im Osten erfolgte auf Grund einer Einwendung eine Verkürzung um 30 m nach der öffentlichen Auslegung.

- Fensterlose Fassaden im Gewerbegebiet und in den Kerngebieten sowie Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m Breite beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11).

Hierdurch soll die optische Wirkung der Baukörper auf die angrenzende Wohnbebauung verbessert werden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.

- Außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der nach der Planzeichnung zu erhaltenden und anzupflanzenden Bäume unzulässig. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und mit standortgerechten Pflanzenarten zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 13).

Durch diese ebenfalls zur langfristigen Sicherung des Baumbestandes getroffenen Bestimmungen wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume weitgehend ausgeschlossen werden können.

Im Bereich von Straßenverkehrsflächen sollen Abweichungen bezüglich der Aufhöhungen und Abgrabungen ermöglicht werden, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen und zu unterhalten. Im Fall von Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt (einschließlich Wundverschluß) und/oder Wurzelbehandlung zu sichern. Als Wurzelbehandlungsmaßnahmen kommen Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß und Wurzelvorhänge in Betracht. Die offenen Vegetationsflächen von mindestens 12 m² im Kronenbereich der Bäume sind eine weitere Schutzmaßnahme für den Wurzelbereich. Sie sind wichtige Bereiche für den Luftaustausch im Boden, die Versickerung von Oberflächenwasser und damit auch für die Sicherung und Erneuerung von für das Bodenleben wichtigen Humusschichten.

- Für Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12). Die Verwendung von standortgerechten einheimischen Arten für Baum- und Strauchpflanzungen soll dazu dienen, daß Pflanzungen neben ihren gestalterischen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht zum Teil eine sehr enge Verflechtung; so können sich z.B. einige Insektenarten nur auf bestimmten Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Die Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz.

- Auf Stellplatzanlagen ist mit Ausnahme der Flurstücke 4032, 4033 und 4048 für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt (vgl. § 2

...

Nummer 10).

Diese Vorschrift gilt ebenfalls nicht für die reinen Ausstellungsflächen auf dem Flurstück 5658, d.h. für die Stellplätze, die über die Anforderung nach § 48 der Hamburgischen Bauordnung hinausgehen.

Diese Baumpflanzungen werden langfristig zu einer Klimastabilisierung (Staubbindung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Lufttemperaturausgleich) beitragen. Die Flächen der Gemeinschaftsstellplatzanlage südwestlich der Marktfläche sind von der Regelung ausgenommen, weil die Umgestaltung einen Verlust an Stellplätzen bedeuten würde und eine nachträgliche Forderung im Rahmen des Bestandsschutzes nicht möglich ist.

- Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Dies gilt nicht für die Flurstücke 4032, 4033, 4048 (vgl. § 2 Nummer 9). Die Mindeststärke garantiert auch über eine längere Trockenzeit hinweg ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Diese Regelung wurde getroffen, um ein dauerhaftes Gedeihen und eine sichere Standfestigkeit von Bäumen auf Tiefgaragen bei entsprechender Durchwurzelungstiefe zu erreichen. Zum Schutz der Dichtungsbahnen sollen nur flachwurzelnde Baumarten verwendet werden. Die Flurstücke, auf der die Gemeinschaftsstellplatzanlage südwestlich der Marktfläche ausgewiesen ist, sind von der Regelung ausgeschlossen, weil hier die Anlage von oberirdischen Stellplätzen für eine Gemeinschaftsstellplatzanlage vorgesehen ist.

Im übrigen ist es im Hinblick auf die in der Nachbarschaft des Gewerbegebiets vorhandenen höheren Wohngebäude sowie die Wohn- und Aufenthaltsräume im Kerngebiet, deren Fenster zu den ein- bzw. zweigeschossigen Bauteilen ausgerichtet sind, wünschenswert, die Dachflächen im Gewerbegebiet und die Dachflächen der ein- und zweigeschossigen Gebäudeteile im Kerngebiet zu begrünen, soweit keine baustatischen oder betrieblichen Belange entgegenstehen. Eine Dachbegrünung dient neben einer optischen Verbesserung der Dachflächen auch der Kleinklimastabilisierung, der Sielentlastung, der Gewässer Reinhaltung und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

5.9.2 Maßnahmen zum Schutz des Bodens und Wassers

Für das gesamte Plangebiet gilt das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet selbst zur Versickerung zu bringen, um die Grundwasserverhältnisse so wenig wie möglich zu verändern. Um die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers gering zu halten, wird in § 2 Nummer 14 festgesetzt, daß auf den privaten Grundstücksflächen Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Mit dieser Vorschrift soll erreicht werden, daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zu Schädigungen des wertvollen Baumbestandes im Plangebiet selbst und zu einer Beeinträchtigung der angrenzenden Grünfläche "Poppenbüttler Markt" führt. Die Bäume haben sich hinsichtlich ihrer Nährstoff- und Wasseraufnahme auf den derzeitigen Grundwasserspiegel eingestellt. Ein sinkender Grundwasserspiegel könnte - verursacht durch Überbauung und der damit einhergehenden Versiegelung - in Verbindung mit extremen Wetterlagen (lange Trockenzeit oder Frostperioden) und der aktuellen Luftbelastung (Verkehrsimmissionen) ein Absterben der älteren Bäume zur Folge haben.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen sind Vorkehrungen zu treffen, die einen Eintrag von Schadstoffen in das System zur Oberflächenentwässerung verhindern. Dies ist erforderlich, weil das Regensiel in die Alster mündet und ansonsten ein direkter Eintrag in ein Oberflächengewässer stattfinden würde.

5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 10 und 11 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern ~~9, 12 bis 15~~ erfolgen allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Durch den Bebauungsplan werden insbesondere die Festsetzungen der Bebauungspläne Poppenbüttel 1 vom 26. Juni 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 142) und Poppenbüttel 19 vom 11. Mai 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 91) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 64 500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 12 900 m² (davon neu etwa 700 m²) benötigt.

Teilweise noch in privatem ~~Eigentum befindliche~~ Flächen müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Außerdem sind bereits Kosten entstanden durch den für die **Verlegung** des Marktstandortes erforderlichen Grundstücks-tausch.

Weitere Kosten werden der Freien und Hansestadt Hamburg durch den Straßen- und Wegebau, den Ausbau der Marktfläche und die Verlagerung eines Betriebes entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

(

(