

# **Begründung**

## **zum Bebauungsplan Poppenbüttel 36**

### **1. Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/98 vom 24. August 1998 mit der Änderung vom 12. März 2001 (Amtl. Anz. 1998 S. 2427, 2001 S. 931) eingeleitet. Auf eine Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung wurde verzichtet, weil ein Bebauungsplan aufgestellt wird und sich dies auf das Plangebiet nur unwesentlich auswirkt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 13. März 2001 (Amtl. Anz. 2001 S. 931) stattgefunden.

### **2. Ziel und Bedeutung der Planung**

Mit dem Bebauungsplan sollen insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Zweitbebauung und die Sicherung der ehemaligen Landarbeiterhäuser, für die Erhaltungsbereich nach § 172 BauGB festgesetzt wird, 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dar.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm**

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ sowie die milieuübergreifenden Funktionen „Landschaftsachse“ und „Landschaftsschutzgebiet“ dar. Das Plangebiet befindet sich am Rande der Landschaftsachse Mellingbek-Grünzug.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) sowie im Nordosten die Verbindung von Biotoptypen der Bäche und Gräben dar.

##### **3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

Bestehender Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Poppenbüttel 29 vom 5. Mai 1982 (HmbGVBl. S. 108), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505) weist reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise sowie zum Teil Parkanlage

(Freie und Hansestadt Hamburg), Straßenverkehrsfläche und Fläche für Versorgungsanlagen aus.

#### Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

#### Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anflugsektor sowie im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel (siehe Ziffer 5.8).

#### Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

### **3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände**

Eine lärmtechnische Untersuchung von 1995 für die Straße An der Alsterschleife, die direkt nördlich an das Plangebiet angrenzt, liegt vor. (siehe Ziffer 5.8)

Eine Eingriffsbewertung wurde 1999 vom Bezirk Wandsbek vorgenommen.

### **3.3. Angaben zum Bestand**

#### **3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten**

Das Plangebiet gehört zur weichselzeitlichen Jungmoränenlandschaft des Alstertals. Es wird durch den 7 m hohen bewaldeten Hang des Mellingbektals, das sich hier mit dem Tal der Alster verbindet, geprägt. Die im Westen vorhandene hohe Baumschicht wird durch Pappeln und Eichen gebildet. Außerdem ist eine zum Teil dichte Strauchsicht vorhanden. Der bebaute Talgrund weist eine großflächige, intensive Gartennutzung mit nur wenigen Großbäumen auf. Im festgesetzten Wohngebiet ist von verhältnismäßig hoch anstehendem Grundwasser auszugehen.

#### **3.3.2 Städtebaulicher Bestand**

Das Plangebiet ist straßenseitig mit eingeschossigen Wohngebäuden in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern bebaut. Der nördliche Bereich besteht aus einem Ensemble von Landarbeiterhäusern des ehemaligen östlich der Poppenbüttler Hauptstraße bestehenden Gutes Hohenbuchen (außerhalb des Plangebiets), die als Wohngebäude genutzt werden. In der Mitte des Plangebiets verläuft in West-Ost-Richtung eine Fußwegeverbindung von der Poppenbüttler Hauptstraße zu dem im Westen gelegenen Wohngebiet. Im Süden des Plangebiets befindet sich auf Flurstück 5895 ein unterirdisches Pumpwerk für die Schmutzwasserentsorgung des benachbarten Wohngebiets. Das Pumpwerk entwässert unter anderem auch das Plangebiet.

Auf den Flurstücken 5891 und 5893 ist ein Hangwald vorhanden, der im Norden einen Anschluss zum Mellingbek-Grünzug hat. Der Hangfußbereich wird zur Zeit als Gartenerweiterungsland genutzt.

#### **4. Umweltbericht**

Es wurde keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt (siehe Ziffer 3.1.3).

#### **5. Planinhalt und Abwägung**

##### **5.1 Reines Wohngebiet**

Für das gesamte reine Wohngebiet ist eingeschossige Bauweise festgesetzt. Mit der Ausweisung sollen die bestehenden ausschließlich eingeschossigen Wohnnutzungen gesichert und weitere Baumöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksteilen geschaffen werden.

Auf den straßenseitigen Grundstücksteilen der Flurstücke 6146 bis 6152 (neu: 7442 und 7443) ist eine Bebauung mit Doppelhäusern und auf dem straßenseitigen Grundstücksteil von Flurstück 6132 ist eine Bebauung mit einem Einzel- oder Doppelhaus festgesetzt. Die überbaubaren Grundflächen der Flurstücke 6146 bis 6152 und 6132 werden in Form von Baukörpern mit einer Tiefe von maximal 15 m und einer bestandgemäßen Breite von 12 m sowie einer Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt. Damit wird die zulässige Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) unterschritten, um den städtebaulich beabsichtigten Charakter, Wohnen im Grünen, sicherzustellen. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden für ein einzelnes Haus wird auf eine beschränkt. Entsprechend dem Bestand sind die Baugrenzen straßenseitig und an den Gebäudeseiten eng an den bestehenden Gebäuden orientiert. Rückwärtig können die bestehenden Gebäude bis zu einer Tiefe von etwa 5 m erweitert werden. Mit diesen Festsetzungen werden die Gebäude bestandsgemäß gesichert. Da dies nach bisherigem Planrecht nicht gegeben war, ist eine Änderung vorgenommen worden. Durch die rückwärtigen Erweiterungsmöglichkeiten soll den heutigen Anforderungen an Wohnflächen in angemessener Weise entsprochen werden. Die Beschränkung auf maximal eine Wohneinheit in Wohngebäuden, die bestandsorientierte Ausweisung der überbaubaren Fläche und die Festsetzung von Doppelhäusern (Flurstücke 6146 bis 6152) bzw. von einem Einzel- und Doppelhaus (Flurstück 6132) dient dem Ziel, den Charakter des erhaltenswerten Ensembles, der ursprünglich als Landarbeiterhäuser entstandenen Gebäude in seiner städtebaulichen Eigenart und seiner Nutzung zu erhalten.

Auf den straßenseitigen Grundstücksteilen der Flurstücke 6133 bis 6137 und 6145 ist eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Beschränkung von zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden festgesetzt. Mit Ausnahme von Flurstück 6145 ist eine offene Bauweise mit einer Bautiefe von maximal 18 m ausgewiesen. Für Flurstück 6145 wird die überbaubare Grundstücksfläche durch eine Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von 15 m bestimmt. Die Dächer sind mit einer Neigung zwischen 30 Grad und 40 Grad als Mindest- und Höchstmaß auszubilden. Mit diesen Festsetzungen soll das vorhandene Einfamilienhausgebiet gesichert werden. Die beste-

hende Bebauung liegt überwiegend innerhalb der überbaubaren Fläche; Erweiterungsmöglichkeiten sind gegeben. Im Rahmen der eingeräumten Bebauungsmöglichkeiten wird ein gewisser Spielraum bei der Anordnung der Gebäude gewährleistet, der den bestehenden Hauslagen mit ihren Nachbarschaften gerecht wird. Das bestehende Einzelhaus auf Flurstück 6136 (Poppenbüttler Hauptstraße 45) im Eckbereich Maike-Harder-Weg / Poppenbüttler Hauptstraße wird nicht als überbaubare Fläche gesichert, weil das Gebäude deutlich aus der Bauflucht der nördlich anschließenden Grundstücke herausragt. Das Gebäude unterliegt jedoch dem Bestandsschutz. Die Beschränkung auf maximal zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden dient dem Ziel, den Einfamilienhauscharakter des Gebiets zu erhalten. Geneigte Dächer sind ein Hauptmerkmal der hier vorhandenen Gebäude. Außerdem sollen mit Rücksicht auf die relativ schmalen Grundstücke zu steile Dächer vermieden werden, um eine Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch überhohe Giebel zu vermeiden.

Auf den hinteren Grundstücksteilen der Flurstücke 6132 bis 6135 sowie der Flurstücke 6145 bis 6152 wird eine rückwärtige Bebauung mit einer überbaubaren Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> als Höchstmaß pro Grundstück festgesetzt, um dem in Hamburg dringenden Bedarf nach geeigneten Einfamilienhaus-Bauplätzen Rechnung zu tragen. Zwischen den vorderen und den hinteren Bauzonen sind jeweils Abstände von mindestens 17 m sowie mindestens 20 m im Erhaltungsbereich gesichert.

Durch die Festsetzung einer Einzelhausbebauung mit der Beschränkung auf eine Wohneinheit in Wohngebäuden sowie einer Baukörperausweisung mit einer Bautiefe von maximal 10 m sollen die Bebauungsmöglichkeiten wegen den begrenzten Grundstücksgrößen und der rückwärtigen Lage gering gehalten werden. Um ausreichende Grundstücksgrößen für eine ortstypische Bebauung mit Einzelhäusern zu gewährleisten, ist es erforderlich, für die rückwärtigen Grundstücksteile der Flurstücke 6132 und 6145 bis 6150 eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 520 m<sup>2</sup> und für die Flurstücke 6133 bis 6135 sowie 6151 und 6152 von 460 m<sup>2</sup> festzusetzen. Damit ein angemessener Abstand zu den bestehenden straßenseitigen Gebäuden hergestellt wird, sollen die Baugrundstücke um etwa 7 m nach Westen erweitert werden. Insofern wird eine 7 m breite Teilfläche der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden vorhandenen Grünfläche (Flurstücke 5891 und 5893) als Wohnbaufläche ausgewiesen. Auf einem 2 m breiten Grundstücksstreifen wird parallel zu der im Westen anschließenden Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um einen Übergangsbereich hierzu zu gewährleisten, der von jeglichen baulichen Nutzungen freigehalten wird.

Die zwingend festgesetzte Dachneigung von 35 Grad für alle rückwärtigen Baugrundstücke entspricht den Dächern der Gebäude in den Erhaltungsbereichen. Dadurch soll hinsichtlich der Dachneigung Bezug zu den Erhaltungsbereichen genommen werden. Außerdem sollen mit Rücksicht auf die relativ schmalen Grundstücke zu steile Dächer vermieden werden, um eine Beeinträchtigung durch überhohe Giebel zu verhindern.

## **5.2 Erhaltungsbereich**

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (HmbGVBl. S. 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (HmbGVBl. S. 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 Genehmigung 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 straßenseitigen Grundstücksteile der Flurstücke 6132 und 6146 bis 6152 sind als Erhaltungsbereiche festgesetzt, weil die hier bestehenden Gebäude und Nebenanlagen sowie die dazugehörigen Freiflächen von besonderer städtebaulicher sowie geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung sind. Die vorgenannten Grundstücke sind mit acht Wohngebäuden bebaut, die um 1910 als Landarbeiterhäuser des nicht mehr erhaltenen Gutes Hohenbuchen errichtet wurden. Das Gebäude auf Flurstück 6132 entstand als Einzelhaus, weil es das Wohngebäude des Vorarbeiters darstellte; die anderen sieben Gebäude wurden als Doppelhäuser errichtet. Die Wohngebäude repräsentieren den gehobenen Standard des Arbeiterwohnhauses, wie er um 1900 u.a. in den Arbeiterwohnungen in reformerischer Absicht entwickelt worden ist. Mit den vielfach vorhandenen Nebengebäuden, die als Stallungen und Aborte dienten, belegen sie die Versuche, den Landarbeiter durch ansprechende Siedlerstellen an die Scholle zu binden. Mit den sparsamen, aber für Bauten dieser sozialen Schicht keineswegs üblichen Schmuckelementen wie den Backsteinbändern auf der Putzoberfläche, den Rauhputzelementen und den geschnitzten Holzlauben wird ein teilweise geradezu bürgerlicher Charakter der Bauten angestrebt, der sich auch heute in ihrem ländlichen Umfeld für die Bewohner attraktiv macht. Hervorzuheben ist vor allem ihr zum Teil sehr guter originaler Zustand und die durch die Ansammlung der Bauten gegebene städtebauliche Auffälligkeit. Dies wird durch die direkte Lage am Mellingbek-Grünzug unterstrichen.

### **5.3 Straßenverkehrsflächen, Erschließung und Stellplätze**

Die Poppenbüttler Hauptstraße hat die Funktion einer örtlichen Sammel- und Verbindungsstraße. Im Bereich des Plangebiets soll die derzeit in Anspruch genommene Straßenverkehrsfläche im Vergleich zum derzeitigen Bestand um etwa 2 m nach Westen verbreitert werden, um hier einen Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegs sowie die Anlage von Parkplätzen zu ermöglichen. Die Straße Maike-Harder-Weg (außerhalb des Plangebiets) ist eine Verbindungsstraße für das im Westen bestehende Einfamilienhausgebiet. Die Straße Kupferhammer dient als Erschließungsstraße für die im Westen gelegenen Wohnbauflächen sowie als Teilstück der Wegeführung im Bereich des Mellingbek-Grünzugs. Alle Straßenverkehrsflächen werden entsprechend dem bisherigen Planungsrecht festgesetzt. Die Eckabschrägung im Südosten von Flurstück 6136 mit einer Schenkellänge von jeweils 3 m wird neu als Straßenver-

kehrfläche ausgewiesen. Dadurch soll ein Ausbau des beengten Fußwegebereichs ermöglicht und das Sichtfeld für die Verkehrsteilnehmer vergrößert werden.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sollen gemeinsame Grundstückszufahrten (in Form von sog. Pfeifenstielen) angelegt werden, über die jeweils zwei Grundstücke zu erschließen sind. Dadurch können Beeinträchtigungen durch rückwärtige Zufahrten verringert werden.

Flurstück 6317 (teilweise) ist als Straßenverkehrsfläche in einer Breite von 3 m ausgewiesen. Dadurch wird die bestehende Fußwegverbindung von der Poppenbüttler Hauptstraße im Osten zu dem westlich des Plangebiets bestehenden Einfamilienhausgebiet am Hartje-Rüter-Weg entsprechend dem bisherigen Planungsrecht gesichert.

Die notwendigen Stellplätze sollen auf den den Gebäuden zugeordneten Grundstücksflächen untergebracht werden. Dabei sollen Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

#### **5.4 Fläche für die Abwasserbeseitigung**

Das unterirdische Schmutzwasserpumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung auf Flurstück 5895 am Maie-Harder-Weg ist als Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Pumpwerk ausgewiesen. Das Pumpwerk entwässert unter anderem auch das Plangebiet.

#### **5.5 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

##### **5.5.1 Baumschutz**

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

##### **5.5.2 Begrünungsmaßnahmen**

In § 2 Nummer 4 Satz 1 ist festgesetzt, dass in den Baugebieten für je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen ist. Als kleinkronig gelten solche Bäume, die bei guten Wuchsbedingungen einen Durchmesser von 4 m bis 7 m erreichen können. Durch diese Festsetzung wird eine Durchgrünung der Baugebiete sichergestellt. Bestehende Bäume in entsprechender Qualität werden angerechnet.

Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind Laubgehölze zu verwenden. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (vgl. § 2 Nummer 4 Sätze 2 bis 4). Diese Festsetzung sichert ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Großgrüns bei weitgehender Vermeidung von standortfremden Nadelbäumen und dient dem Ziel, eine optimale, stadtoökologisch besonders wirksame Anreicherung des Naturhaushalts zu erreichen. Weiterhin soll mit der Festsetzung der Schutz des Landschaftsbildes bei weitgehender Freiheit der Baumartenwahl erreicht werden. Für die Anpflanzung der Bäume ist ein Mindestumfang 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 Pflanzqualität ist weiterhin angemessen, da angesichts der begrenzten Grundstücksgrößen großkronige Bäume nicht gepflanzt werden brauchen. 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 durchwurzelbar, wobei die Standortbedingungen verbessert werden. Außerdem ist dadurch sichergestellt, dass der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnehmen kann.

Garagenwände und Pergolen auf Stellplätzen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Dächer von Garagen sowie Schutzdächer von Stellplätzen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 5). Die festgesetzten Begrünungs- und Bepflanzungsmaßnahmen sind aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Begrünung mindert durch Schattenwurf und Verdunstungskälte eine extreme Aufheizung der Flächen im Sommer und filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft.

### **5.5.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen**

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 3). 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.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und sichert den langfristigen Erhalt landschaftsprägender Gehölze in Bereichen von Stauwasserhorizonten.

### **5.5.4 Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Der Hangwald auf den Flurstücken 5891 und 5893 bildet mit seiner nördlichen Anbindung an die Parkanlage des Mellingbek-Grünzugs ein naturnahes Fragment im Siedlungsgebiet, dessen Bedeutung im Lebensraum der heimischen Pflanzen- und Tierwelt liegt; viele dieser Arten haben in reinen Siedlungsgebieten keinen Raum. Das bisherige Planungsziel, hier eine Nord-Süd-Wegeverbindung herzustellen, wird nicht mehr aufgenommen. Der Hangfußbereich, der zur Zeit als Gartenerweiterungsland genutzt wird, wird naturschutzfachlich dahingehend aufgewertet, dass sich durch die Pflanzung mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen ein artenreicher Bestand entwickeln kann. Durch geeignete naturschutzfachliche Pflegemaßnahmen kann sich der bereits mit Gehölzen bestandene Teil der Flurstücke ebenfalls zu einem artenreichen Bestand weiter entwickeln.

## 5.6 Oberflächenentwässerung

Auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete ist das von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (vgl. § 2 Nummer 7). Das durch die Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücken vermehrt anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Hierfür sind auf den betreffenden Grundstücken Versickerungsanlagen herzurichten. Die Bodenverhältnisse lassen eine Versickerung auf den Grundstücken zu, wobei für größere Regenereignisse Notüberläufe herzurichten sind. Flurstück 6148 sowie die nördlich anschließenden Flurstücke 6149 bis 6152 erhalten danach Überläufe in die im Osten gelegene Mellingbek (außerhalb des Plangebiets). Wegen dem geringen Gefälle des Geländes kann es bei der Einleitung aus den Notüberläufen in die Mellingbek unter Umständen zu Rückstaus kommen. Für Flurstück 6147 sowie die südlich anschließenden Flurstücke 6132 bis 6135 sowie 6145 und 6146 sind Überläufe an das in der Poppenbüttler Hauptstraße gelegene Regenwassersiel anzuschließen, das in Höhe von Flurstück 6147 endet. Da das Regenwassersiel fast hydraulisch ausgelastet ist, kann je Grundstück nur ein gedrosselter Niederschlagsabfluß von maximal 2,0 l/s eingeleitet werden.

## 5.7 Lärmschutz

In einer 1995 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung für den nördlich unmittelbar an das Plangebiet grenzenden Bereich wurde u.a. die von den Straßen An der Alsterschleife / Poppenbüttler Hauptstraße ausgehende Lärmbelastung ermittelt. Danach haben die Lärmbelastungen für die straßenseitigen Grundstücksteile der reinen Wohngebiete zu den Straßen Kupferhammer, Poppenbüttler Hauptstraße und Maike-Harder-Weg zur Folge, dass planerische Schutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwälle oder -wände zum Schutz der Wohnnutzungen vor dem Straßenverkehrslärm sind an den bestehenden Straßen wegen fehlender Flächen und aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht möglich. Deshalb kann ein wirksamer Schutz gegen den Verkehrslärm nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Entsprechend ist in § 2 Nummer 2 festgesetzt, dass auf den mit "(A)" bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), 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 Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.



## **5.8 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im nördlichen Anflugsektor sowie im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränken- den Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 6. April 2004 (BGBl. I S. 550, 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

## **5.9 Bodenordnungsgebiet**

Im Plangebiet sind die Flurstücke 5891, 5893, 6132 bis 6135, 6145 bis 6152 sowie 6317 als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichnet. Dies ist erforderlich, weil die bestehenden Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig geschnitten sind.

## **6. 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.

Unvermeidbar sind Beeinträchtigungen des Bodens sowie der Pflanzen- und Tierwelt. Der Boden wird in Bereichen von Bebauung und Versiegelung ver- nichtet und denaturiert; damit werden seine Filter- Puffer- und Lebensraum- funktionen zerstört. Diese Beeinträchtigungen werden gemindert durch die Festsetzung weitgehend wasser- und luftdurchlässiger Befestigungen von Stellplatzanlagen und Zufahrten in den Wohngebieten und ausgeglichen durch die Renaturierung von Flächen im Bereich des Hangfußes auf Gartenland. Der Verlust von Lebensraum für Pflanzen- und Tierwelt wird ausgeglichen durch qualitativ hochwertige Begrünungsfestsetzungen und durch die Entwicklung ei- nes Hangwalds auf bisherigem Gartenland. Die Ausgleichsmaßnahmen auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den rückwärtigen Neubaubereichen zugeordnet (siehe Zu- ordnung zusammengehöriger Flächen in der Planzeichnung).

Der Plan ist somit mit den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu vereinbaren. Insgesamt wird einer Bebauung der Vorrang eingeräumt, um dem bestehenden Bedarf nach Wohnraum gerecht zu werden. Die Beeinträch- tigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds werden weitgehend ge- mindert und ausgeglichen.

## **7. Maßnahmen zur Verwirklichung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Ka- pitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Vo- raussetzungen vorliegen.

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetz- buchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorlie- gen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Be- reich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet (s. auch Ziffer 5.9) und sollen deshalb bei Bedarf zu

gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfange erreicht worden ist.

## **8. Aufhebung bestehender Pläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Poppenbüttel 29 vom 5. Mai 1982 (HmbGVBl. S. 108), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505) aufgehoben.

## **9. Flächen- und Kostenangaben**

### **9.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 24.265 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 2550m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5 m<sup>2</sup>), auf Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 7095 m<sup>2</sup> und auf Flächen für die Abwasserbeseitigung etwa 82 m<sup>2</sup>.

### **9.2 Kostenangaben**

Für die Freie und Hansestadt Hamburg werden Kosten durch den Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegs, den Grunderwerb für die Eckabschrägung im Südosten von Flurstück 6136 sowie die Anlage von Parkplätzen im Westen der Poppenbüttler Hauptstraße entstehen.

Weiterhin werden voraussichtlich erstattungsfähige Kosten durch die Herrichtung der Maßnahmenflächen im Vorwege entstehen (Flurstücke 5891 und 5893). Aufgrund der Zuordnung können diese Kosten nach dem Kostenerstattungsgesetz umgelegt werden.