

Archiv

I

Der Bebauungsplan Hummelsbüttel 4/Poppenbüttel 8 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 3. Juli 1972 (Amtlicher Anzeiger Seite 833) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus. Ein kleiner Streifen im Westen des Plangebiets ist als Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen. Der Poppenbütteler Weg ist als überörtliche Verkehrsverbindung besonders hervorgehoben.

III

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. In diesem Teil sind drei Wohnhäuser und zwei Hofanlagen vorhanden. Der südöstliche Teil des Plangebiets ist mit ein- und zweigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Dort befinden sich außerdem Gebäude eines kirchlichen Gemeindezentrums.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die nach dem Aufbauplan vorgesehene städtebauliche Entwicklung zu lenken, sowie Flächen für Verkehr und für Gemeinbedarfseinrichtungen zu sichern.

Das Plangebiet liegt am Westrand der Einfamilienhausbebauung von Poppenbüttel. Im Süden wird es vom Poppenbütteler Weg, einem Teilstück des Äußeren Straßenringes, begrenzt. Im Westen schließt die Hummelsbüttler Feldmark an.

Im Plangebiet sind insgesamt ca. 231 000 qm Geschoßfläche auf ca. 440 000 qm Nettobauland zulässig. Es ergibt sich eine mittlere Geschoßflächenzahl von 0,53. Im Neubaugebiet des Plans können

ca. 1 850 Wohnungen in überwiegend drei- und viergeschossigen Gebäuden und ca. 300 Wohnungen in eingeschossigen, teilweise auch zweigeschossigen Gebäuden errichtet werden. Im mittleren Bereich steigt die Gebäudehöhe bis auf acht Geschosse an. Etwa 700 Wohnungen werden als freifinanzierte oder Eigentumswohnungen errichtet werden. Im Neubaugebiet wird sich eine Einwohnerzahl von ca. 7 300 ergeben.

An die im Osten des Neubaugebiets vorhandenen Einfamilienhäuser schließt sich eine Flächenausweisung für eingeschossige Gartenhofhäuser an. Zur Erschließung dieser Häuser sind noch weitere Wohnwege erforderlich, die erst in einem Wegebaubescheid festgelegt werden können, wenn die beabsichtigte Bebauung geklärt ist. Nach Westen steigt die Bebauung über zwei und drei Geschosse bis auf vier Geschosse an. (Die Ausweisung ist so gewählt, daß innerhalb der überbaubaren Flächen verschiedenartige Ausformungen der Gebäude möglich sind und ein abwechslungsreiches Erscheinungsbild entsteht. Bandartig zum zentralen Bereich hinführend wird ein Gebäudestreifen als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, damit hier auch kleinere öffentliche Einrichtungen, Läden, Gaststätten usw. vorgesehen werden können. Die Gebäude sind parallel zu den Erschließungsstraßen vorgesehen. Sie trennen private, geschützte Innenbereiche von den Straßenräumen. Die Stellplätze sind in den Straßenraum eingeordnet. (Eine straffe, alleeartige Bepflanzung der Stellplätze und Straßen soll die großen befestigten Flächen für den fahrenden und ruhenden Verkehr gliedern.) Zur Erfüllung der Stellplatzverpflichtung sind weitere Abstellplätze in Garagen unter Erdgleiche vorzusehen. Diese Anlagen sind nicht ausgewiesen, da ihre genaue Lage in Abhängigkeit von den Gebäuden bestimmt werden muß.

Im zentralen Bereich des Plangebiets sind allgemeine Wohngebiete ausgewiesen. Dadurch wird eine enge Verflechtung der Wohnnutzung mit den zentralen Einrichtungen ermöglicht. Im zentralen Bereich sollen neben Arztpraxen eine betreute Altenwohnanlage und Einrichtungen für ein Gemeindezentrum der evangelischen Kirche entstehen. In dem mit - A - gekennzeichneten allgemeinen Wohngebiet ist ein der örtlichen Versorgung dienendes Einkaufszentrum vorgesehen. Auf diesen Bereich wird die Vorschrift des § 4 Absatz 5 der Baunutzungsverordnung angewandt.

Die Zahl der Vollgeschosse in den mit - B - bis - C - gekennzeichneten überbaubaren Flächen ist nach einer Untersuchung der Oberpostdirektion Hamburg so bemessen worden, daß eine Fernseherschattung der Einfamilienhäuser am südlichen Teil des Stofferkampfs vermieden wird. Eine dem städtebaulichen Entwurf entsprechende höhere Bebauung bis zu acht Geschossen soll zugelassen werden, wenn der Fernsehempfang auf diesen Grundstücken anderweitig sichergestellt wird.

Mit Rücksicht auf die unterschiedlichen Gebäudehöhen muß eine Belästigung durch Heizungsabgase in den Obergeschossen vermieden werden. Dies geschieht durch die Vorschrift der Sammelheizwerke.

Die Verwendung von Flachdächern wird in Gebieten geschlossener Bauweise vorgeschrieben, damit die erwünschte Differenzierung in der Durchbildung der Baukörper, die durch besonders tiefe bebaubare Flächen ausdrücklich ermöglicht wird, in der Dachzone nicht zu gestalterisch unbefriedigenden Anschlüssen führt.

Die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 3 bis 6 der Baunutzungsverordnung werden zur Erhaltung der Wohnqualität in den allgemeinen Wohngebieten ausgeschlossen. Abweichend davon wird zur Versorgung der Bewohner im allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 2071 der Gemarkung Hummelsbüttel eine Tankstelle ausdrücklich zugelassen.

Im nördlichen Teil des Plangebiets ist eine kleinere Fläche als Siedlungsgebiet ausgewiesen.

Die vorhandene Anlage eines kirchlichen Gemeindezentrums am Poppenbütteler Weg ist berücksichtigt. Weitere Gemeinbedarfsflächen sind für ein Kindertagesheim im zentralen Bereich und eine Fernsprechortsvermittlungsstelle südlich der Sammelstraße vorgesehen.

Im Westen des Plangebiets ist, zur Hummelsbüttler Feldmark hin gelegen, eine zusammengefaßte Fläche für Parkanlagen, Spielplätze und sonstige Freizeiteinrichtungen ausgewiesen, die vom Einkaufszentrum her direkt zugänglich ist und dem überwiegenden Teil der Wohnbebauung unmittelbar benachbart liegt. Innerhalb der Wegefläche sollen auch Leitungen verlegt werden. Der Übergang zu den privaten Freiflächen ist fließend auszubilden. Die Zugänge aus den Wohngebieten werden durch Gehrechte gesichert.

Die Unterteilung der öffentlichen Anlagen entsprechend den verschiedenen Nutzungsarten wird nach der beabsichtigten Gestaltung der Gesamtanlage vorgenommen.

Im Nordteil des Plangebiets sind Flächen für Dauerkleingärten vorgesehen.

Der Poppenbütteler Weg als Teilstück des Äußeren Straßenringes hat überörtliche Bedeutung. Er wird unter weitgehender Berücksichtigung des wertvollen Baumbestandes auf vier Fahrspuren verbreitert und in eine zügige Linienführung gebracht.

Das Neubaugebiet wird durch zwei Sammelstraßen erschlossen, von denen eine als Teilstück untergeordneter Bedeutung in das Netz der Hauptverkehrsstraßen eingefügt werden kann. Von den Sammelstraßen gehen versetzt einmündende, kurze Stichstraßen aus, die das Gebiet in übersichtlicher Weise erschließen. Es ist beabsichtigt, die Wohnsammelstraße an einer Stelle durch eine Fußgängerbrücke zu überspannen. Im Norden des Plangebiets wird eine Querverbindung nach Osten zum Stofferkamp hergestellt. Die im Plangebiet vorhandenen Straßen Müssen und Eichenhorst, sowie Teilstücke der Straßen Tegelsberg und Müssenredder werden nicht mehr als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesen.

Die Gehwege werden nicht als selbständiges Netz konzipiert, sie verlaufen neben den Fahrstraßen. Gegen Beeinträchtigungen vom Fahrverkehr wird der überwiegende Teil der Gehwege um ca. 1,20 m über Fahrbahnhöhe angehoben. Der Höhenunterschied wird in einer Wallhecke aufgenommen. Wegen des hochgelegten Fußweges können die Wohngebäude so ausgebildet werden, daß das Kellergeschoß auf der Hofseite in ganzer Höhe über Gelände liegt und auch für Wohnzwecke, Hobbyräume usw. nutzbar ist. In den Stichstraßen liegen die Stellplätze zwischen Fahrbahn und Gehweg. Wesentliches Gestaltungselement für die Straßenräume ist eine durchgehende alleeartige Baumbepflanzung, die die Stellplätze mit einbezieht. Soweit möglich wird der im Plangebiet vorhandene wertvolle Baumbestand erhalten.

An den Einmündungen der Stichstraßen in die Sammelstraßen und in den Gartenhofhaus-Gebieten am Ende der Stichstraßen liegen Plätze auf Privatgrund; sie bilden eine Ausweitung der Fußgängerbereiche.

Die durch das Einkaufszentrum führende Passage, die gleichzeitig einen Zugang zu den öffentlichen Grünanlagen bildet, wird durch ein Gehrecht gesichert.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 728 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 134 200 qm (davon neu etwa 108 200 qm), für Parkanlagen etwa 79 800 qm, für Dauerkleingärten etwa 48 100 qm, für ein Kindertagesheim 6 000 qm, für eine Fernsprechvermittlungsstelle etwa 2 100 qm und für kirchliche Einrichtungen etwa 8 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen bis auf ca. 9 500 qm durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf den Straßenflächen müssen drei Gebäude einer Hofanlage beseitigt werden. Im übrigen sind die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedlungsbau, die Herrichtung der Grünflächen, den Ausbau der Susebek und den Bau des Kindertagesheims entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

# B e g r ü n d u n g

## zur Änderung des Bebauungsplans

### Hummelsbüttel 4/Poppenbüttel 8

#### 1. Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Hummelsbüttel 4/Poppenbüttel 8 ist das Bundesbaugesetz (BBauG) 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). Die Änderung des Bebauungsplans wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 5/80 vom 16. Juli 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1185) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 20. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1745) stattgefunden.

Von der Bürgerbeteiligung nach § 2 a Bundesbaugesetz wurde abgesehen, weil sich die zu treffenden Festsetzungen auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken.

#### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

#### 3. Anlaß der Planung und Planinhalt

Der Bebauungsplan Hummelsbüttel 4/Poppenbüttel 8 (Blatt I) wurde geändert, da Untersuchungen über den Bedarf an Kindertagesheimen in diesem Bereich Hamburgs ergeben haben, daß auf den Standort dieser städtischen Einrichtung am Ende des Christian-Koch-Weges verzichtet werden kann. Für das Wohngebiet Tegelsberg sind sowohl innerhalb des Siedlungsgefüges als auch in Fußwegentfernung entsprechende Einrichtungen durch private, kirchliche und staatliche Träger in ausreichender Größe bereits realisiert bzw. geplant. So ist

zusätzlich zu den vorhandenen Einrichtungen Poppenbütteler Weg 97 und Poppenbütteler Stieg 25 die Einrichtung eines Kindertagesheims am Gymnasium Müssenredder vorgesehen. Vorübergehende Lösungen sind durch die Einrichtung einer Kinderkrippe im Säuglingsheim Poppenbütteler Weg 184 und eines Kindergartens am Gymnasium Müssenredder geschaffen worden.

Bei Aufstellung des Bebauungsplans war auf der Grundlage der damaligen Prognosen über die Bevölkerungsentwicklung für das Neubaugebiet mit einem gegenüber heute größeren Kinderanteil gerechnet worden. Neuere Untersuchungen haben dies nicht bestätigt. Zur Zeit werden zwar die in den vorhandenen Einrichtungen angebotenen Kindertagesheimplätze voll ausgeschöpft, es muß aber dabei berücksichtigt werden, daß erfahrungsgemäß der Anteil an Kindern, bezogen auf die Gesamtbewohner, in einem Neubaugebiet allgemein höher ist als in einem älteren Wohngebiet.

Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß der Kinderanteil an der Bevölkerung des Plangebiets in den kommenden Jahren abnehmen wird und ein zusätzliches Kindertagesheim am Gymnasium Müssenredder geplant ist, ist ein weiteres Kindertagesheim am Christian-Koch-Weg nicht mehr gerechtfertigt. Mitbestimmend für den Verzicht auf diesen Standort war, daß unter pädagogischen und auch wirtschaftlichen Gesichtspunkten für ein Kindertagesheim am Müssenredder der geeignetere Standort ist, weil dort ein Zusammenhang hergestellt werden kann mit den vorhandenen schulischen Einrichtungen und dem dort ebenfalls geplanten Jugendheim. Außerdem liegt der Standort Müssenredder zentraler als der Standort Christian-Koch-Weg.

Die Flächen am Christian-Koch-Weg sollen daher in Anlehnung an den angrenzenden Bestand einer Wohnbebauung zugeführt werden. Die Festsetzung reinen Wohngebiets in geschlossener Bauweise und die Erhöhung der Geschoßzahl von 2 auf 4 entspricht der städtebaulichen Struktur des Gesamtgebiets. Die bisher hier festgesetzte Zweigeschossigkeit ergab sich aus dem Raumbedarf für das

geplante Kindertagesheim Die Nutzungsänderung und die Erhöhung der Geschoszahl erfolgt in Anpassung an die Nachbarbebauung. Die Neubebauung soll in ihrer Gestaltung - sowohl Dachform als auch Außenwände - der vorhandenen, anschließenden Bebauung angepaßt werden. Geplant sind ca. 44 Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues.

Die Grundkonzeption des Bebauungsplans wird durch die Planänderung nur unwesentlich berührt. Auch auf die Nachbargebiete wirkt sich die Nutzungsänderung nicht wesentlich aus.

#### 4. Flächen- und Kostenangaben

Das von der Planänderung erfaßte Gebiet ist insgesamt 6 410 m<sup>2</sup> groß.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.