

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Poppenbüttel 24

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landsplanungsamt
B Hamburg 36, Stadthausbrücke 6
Ref 35 10 71

Archiv

5. Mai 1982

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß W 8/78 vom 21. Dezember 1978 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 2) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. Dezember 1978 und 20. Februar 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 21, 1980 Seite 289) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner **Neunundzwanzigsten** Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um das Gelände dem Dichtemodell (Konzept für die an der Verkehrsgunst orientierte Wohndichteverteilung im Einzugsbereich von Schnellbahnhaltestellen entsprechend als Wohngebiet zu nutzen und seiner hervorgehobenen Lage auch zum Landschaftsschutzgebiet des Alstertals gerecht zu werden. Damit wird ein Beitrag zum Wohnungsbauprogramm gegeben und ein weiterer Schritt zur Entwicklung des Alstertal-Einkaufszentrums zu einem integrierten Zentrum im Sinne des Systems der zentrale Standorte eingeleitet. Das städtebauliche Grundkonzept wurde einem Architekten-

wettbewerb ermittelt. Der Bebauungsplan stellt im wesentlichen den Entwurf des ersten Preisträgers dar, der unter 60 Teilnehmern ermittelt worden ist. Durch das Alstertal-Einkaufszentrum und die intensive Nutzung des Wentzel- und Stormarnplatzes als Busbahnhof ist ein Teil der eingeleiteten Entwicklung bereits eingetreten und hat diesen Bereich zum städtebaulichen Schwerpunkt werden lassen.

4. Angaben zum Bestand

Ein Teil des Plangebiets ist mit Behelfsheimen sowie einigen Einzelhäusern bebaut. Im östlichen Planbereich befinden sich das Ortsamt Alstertal und eine Polizeirevierwache. Die Versorgung mit Schulen und Kindertagesstätten ist durch die in der Nachbarschaft vorhandenen Einrichtungen sichergestellt bzw. kann durch deren Erweiterung geschaffen werden.

5. Planinhalt

Der überwiegende Teil des Plangebiets wird im Zuge der Neuordnung als reines bzw. allgemeines Wohngebiet ausgewiesen; Gemeinbedarfsflächen für Postamt und Ortsamt werden am Wentzelplatz festgesetzt. Im nördlichen Randbereich entlang der Straße Kritenbarg sind Wohngebäude mit vier Vollgeschossen und zwei Staffelgeschossen ausgewiesen. Sie stellen einen höhen- und massenmäßigen Bezug zum Alstertal-Einkaufszentrum dar und tragen durch die abgewinkelte Form zur räumlichen Begrenzung des Vorplatzes zum Einkaufszentrum bei.

Die Festsetzungen der einzelnen Baukörper und ihre mögliche Höhenentwicklung erfolgte in Angleichung an die Baumkronenhöhe der vorhandenen Linden in der Straße Kritenbarg.

Die Bebauungs-Struktur (abgewinkelte Form der Randbebauung im Plangebiet und Hofbildung) setzen sich bewußt von der großflächigen Formensprache des Alstertal-Einkaufszentrums und des Appartement ses ab. Trotzdem

wird noch ein gewisser Höhen- und Massenbezug genommen, da eine völlig gegensätzliche Bauweise eine städtebauliche Isolierung des Zentrums bewirken würde.

Eine von Einwendern geforderte zentrale Grünfläche im Baugebiet wurde nicht vorgesehen, weil dadurch, um die erforderliche Dichte zu erreichen, eine erhebliche Bau-masse an den stark frequentierten Straßen angeordnet werden müßte.

Um möglichst viel Freiheit für die Gestaltung des Hochbaus zu lassen, wurden die Baukörpertiefen auf bis zu 14,5 m festgesetzt.

Die städtebaulich und wegen des Wohnungsbedarfs in Hamburg erforderliche Dichte soll durch verschiedene Maßnahmen der besonderen Situation im Übergangsbereich zwischen städtischer Verdichtung und ausgeprägter Landschaftsstruktur angepaßt werden. So wurde ergänzend zum Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen erstellt, in dem generalisierte Aussagen zu besonders prägenden Elementen im Plangebiet, wie z.B. Material der Fassaden und Dächer, Gliederung der Dachzonen, Caragendächer, Hauseingänge, Balkone sowie der Freibereiche usw. gemacht worden sind. Ästhetische Bezugsgröße ist dabei das Leitthema "Städtische Verdichtung und Alsterlandschaft". Die zukünftigen Bauträger haben sich freiwillig bereiterklärt diesen Gestaltungsrahmen einzuhalten, der als Grundlage für die Beurteilung der ortstypischen Gestaltung dienen soll.

Durch die Beschränkung auf 4 Geschosse und 2-geschossig unterbrochene Staffeln wurde den Belangen der Bewohner des Appartementhauses Rechnung getragen. Die Transparenz im Bereich der Dachzone der Randbebauung wurde dadurch gefördert. Eine weitere Reduzierung der Randbebauung ist nicht erforderlich. Eine von Einwendern befürchtete Verschattung des Spielplatzes vor dem Ap-

partementhaus wird sich nicht verstärken, da die neuen Gebäude im Plangebiet die Baumreihen am Kritenbarg nur geringfügig überragen.

Gegen die in der Schnittzeichnung dargestellte Hochlage des östlichen Baukörpers wurden Einwendungen erhoben. Diese Darstellung steht im Zusammenhang mit der erforderlichen Höhe des Brückenbauwerkes über die Straße Heegabarg und der notwendigen lichten Höhe über dem Stellplatz der Polizei. Die Brückenebene stellt gleichzeitig die Erdgeschoßebene des Wohngebäudes dar, weil unterhalb der Brücke keine Wohnräume möglich sind. Dadurch ergibt sich gegenüber dem Straßenniveau Kritenbarg an der Stirnseite des Baukörpers eine Überhöhung von ca. 4,40 m, die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt dort dann ca. 16,30 m (einschließlich einer Brüstung über dem 4. Obergeschoß). Die 2 Staffelgeschosse sind hier nicht berücksichtigt, da sie ca. 4 m zurückgesetzt sind und bei der Bemessung der Abstandsfläche nicht angerechnet werden. Das Herausheben der Keller wird durch Anheben des Geländes um das Gebäude oder an der Nordseite durch ein Garagenbauwerk, dessen Dach gärtnerisch gestaltet wird, ausgeglichen.

Im Erdgeschoß der Baukörper am Kritenbarg sind nach Süden eingeschossige Wohnungen mit Gartenhöfen vorgeplant. Für die in der Planzeichnung mit (a) gekennzeichneten Flächen ist eine Vorschrift in § 2 Nummer 1 aufgenommen worden, die eine Überbauung auf der Grundlage des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung* vorsieht; mit der weiteren Voraussetzung für die Ausnahmegewährung hinsichtlich der Ausbildung von Dachflächen soll ein von Einblicken geschützter Aufenthalt in den so gebildeten Gartenhöfen ermöglicht werden. Die eingeschossigen Gartenhofhäuser stellen ein städtebauliches Element dar, daß einen maßstäblichen Übergang von der höhergeschossigen Randbebauung im Norden über die zentrale Fußgängerzone zur niedrigeren Bebauung

* in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt 1 Seite 1764)

ermöglichen soll. Ein Fortfall, wie er von Einwendern gefordert wurde, würde einen erheblichen Qualitätsverlust für die Gesamtkonzeption bedeuten.

Im Anschluß an die nördliche Randbebauung folgen Gebäudegruppen, deren Geschoszahl im Westen und Süden bis auf drei Geschosse abnimmt. Es wird damit das nach Südwesten fallende Gelände aufgenommen und ein Übergang zum Einfamilienhausgebiet jenseits der Poppenbüttler Landstraße geschaffen.

Eine kleine Teilfläche nördlich der Straße Grotenbleken soll mit zwei- und dreigeschossigen Reihenhäusern bebaut werden. Dadurch wird ein Übergang zu den noch freien Bauflächen im Süden der Straße Grotenbleken geschaffen und die nach dem Baustufenplan Poppenbüttel dort zulässige zweigeschossige Wohnbebauung berücksichtigt.

Unmittelbar westlich des Ortsamtes soll eine private Altenwohnanlage entstehen, daher ist für diesen Teilbereich allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden. Für den im allgemeinen Wohngebiet nordsüd gerichteten Baukörper sind die Werte der Baunutzungsverordnung für 4-geschossige Gebäude eingesetzt worden. Sollte die hier vorgesehene Altenwohnanlage nicht realisiert werden, könnten sich für den allgemeinen Wohnungsbau andere Grundstückszuschnitte ergeben. Die Zulassung eines Staffelgeschosses ist nicht möglich. Von einem Einwender wurden für diesen Bereich detailliertere Ausweisungen gefordert, die sich einem vorliegenden Architektenentwurf anpassen sollen. Dem wurde nicht gefolgt, weil über geringfügige Überschreitungen der Baugrenzen bei Beachtung der Vorschrift des § 23 der Baunutzungsverordnung, den Nachweis der notwendigen Stellplätze und die Anordnung der Feuerwehrezufahrt im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden kann.

In Teilbereichen des Plangebiets werden die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung u-

lässigen Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung überschritten. Die Überschreitung ist nach § 17 Absatz 10 der Baunutzungsverordnung zu vertreten, weil dadurch die erforderliche Dichte im unmittelbaren Einzugsbereich der Schnellbahnhaltestelle erreicht und das städtebauliche Konzept sichergestellt werden kann. Bei den Erwägungen zur Dichte wurde auch berücksichtigt, daß große Flächen mit geringer Dichte im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltestelle liegen (Ortsamt und Polizei, Freizeitanlage westlich des Einkaufszentrums sowie Einfamilienhausgebiet östlich der Haltestelle). Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Den Bedürfnissen des Verkehrs hinsichtlich des öffentlichen Personennahverkehrs und der Unterbringung des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Verkehrsraum und auf den Baugrundstücken wird Rechnung getragen. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Aus den gleichen Gründen werden in geringfügigem Umfang die Abstandsflächen nach § 6 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) unterschritten. Durch die Festsetzung von Baukörpern bei gleichzeitigem Verzicht einer zwingenden Festlegung von Gebäudehöhen soll noch eine gewisse Variabilität für den Hochbauentwurf erreicht werden. Insbesondere sollen die Dachgeschosse der fünfgeschossigen Nord-Südbauzeilen und der Randbebauung an der Straße Kritenbarg besonders gegliedert und ausgestaltet werden. Diese Vorgaben sind im Gestaltungsrahmenplan enthalten, der von den beteiligten Bauträgern anerkannt wurde.

Zur Einbeziehung von alstertaltypischen Landschaftsmerkmalen sind Baumreihen vorgesehen, die in Form von Anpflanzungsgeboten die Hauptwegeführungen markieren. Dabei ist der erhaltenswerte Baumbestand z.T. berücksichtigt. Soweit vorhandene Bäume nicht in die Neuordnung einbezogen werden können, sollen sie durch Um-

pflanzungen erhalten werden. Eine völlige Erhaltung des Grünbestandes wäre auch bei einer anderen Konzeption nicht möglich gewesen. Diese Maßnahme stellt einen Ausgleich zur räumlichen Verdichtung und eine erhebliche Qualitätsverbesserung gegenüber in der baulichen Dichte vergleichbaren Gebieten dar.

Die Baumkronen von ca. 16 bis 18 m Höhe werden zum Teil um ca. 2 m nur durch die Staffelgeschosse überragt.

Durch die Staffelung der Geschosse wird die tatsächliche Baukörperhöhe jedoch optisch erheblich gemindert, so daß die Baumhöhen aus der Fußräumperspektive als dominierend empfunden werden.

Die Geländeformation (Höhenunterschied von Osten nach Westen um 6 m abfallend) kann durch Versätze innerhalb der Gebäude berücksichtigt werden. Gestalterisch wurde diese landschaftliche Eigenart durch die von Osten nach Westen ebenfalls abfallenden Geschoßzahlen aufgenommen und in ihrer Wirkung verstärkt. Die Überschaubarkeit dieser Anlage, die Kleinmaßstäblichkeit der Wohnbebauung und der unmittelbare Bezug zum Alstertal bieten die Voraussetzungen für ein menschenwürdiges Wohnumfeld, das die Möglichkeit zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel bietet.

Auf Grund von vorgebrachten Bedenken wurde untersucht, ob sich zwischen dem bestehenden Appartementhaus und der Neubebauung verstärkt Windturbulenzen ergeben können. Die Untersuchung hat ergeben, daß eine Änderung der Windgeschwindigkeit und der Böigkeit spürbar sein werden. Eine solche Änderung tritt jedoch bei jeder Bebauung auf und muß deshalb hingenommen werden.

Zur Minderung von Straßenverkehrslärm in den Freiräumen vor den Wohngebäuden ist parallel zur Poppenbüttler Landstraße sowie im Einmündungsbereich der Straßen Kritenbarg und Grotenbleken ein 1,5 m hoher bepflanzter Wall mit einem 1,5 m hohen Lärmschutzzaun ausgewiesen. Damit wird die Bedeutung der Freiflächen in den

Randbereichen des Plangebiets als Erholungs- und Kinderspielbereich hervorgehoben. Durch die vorgesehene Bepflanzung wird der Wall zu einem positiven Gestaltungselement. Durch den geplanten Ausbau der Poppenbüttler Landstraße sind keine größeren Niveauveränderungen zu erwarten, die sich nachteilig auf das Erscheinungsbild des Lärmschutzwalls auswirken könnten. Darüber hinausgehende aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht möglich wegen der beengten örtlichen Verhältnisse und des vorgesehenen vierspurigen Straßenausbaus. Es ist deshalb eine Ergänzung durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig (vgl. § 2 Nummer 2); die Flächen sind im Bebauungsplan mit (b) gekennzeichnet.

Die Stellplätze für die Wohnbebauung werden zum überwiegenden Teil als Tiefgaragen angelegt. Einige davon können auf Grund des Geländegefälles von Norden nach Süden ebenerdig angefahren werden. Um den Anteil an ebenerdigen und damit lärmverursachenden Stellplätzen so gering wie möglich zu halten, sind weitere Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen dann zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 4). Für die höhergeschossige nördliche Randbebauung sind neben Tiefgaragen unter den Gebäuden auch Stellplätze und eingeschossige Garagen entlang der Straße Kritenbarg ausgewiesen. Die Garagenanlage ist als geschlossenes Bauwerk auszuführen, um gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung im Norden und Süden Lärmentwicklungen aus dem ruhenden Verkehr zu vermeiden, die sonst aus der Anordnung von Einzelgaragen entstehen würden. In Anlehnung an die übrigen Anpflanzungsgebote im Plangebiet sowie unter Berücksichtigung der besonderen Bedeutung des nördlich angrenzenden Vorplatzes des Alstertal-Einkaufszentrums sind auf der gärtnerisch anzulegenden Dachfläche der Garage (dieser Bereich ist im Plan mit (d) gekennzeichnet) keine Stellplätze zulässig. Für die in der Planzeichnung mit (c) gekenn-

...

zeichneten Flächen sind an den Nordseiten der Randbebauung in den vier Vollgeschossen bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Fenstern von Wohn- und Schlafräumen vorzusehen, um einen Lärmschutz gegenüber den unmittelbar an den Wohngebäuden befindlichen Stellplätzen zu schaffen (vgl. § 2 Nummer 3).

Die notwendigen Stellplätze für die Bediensteten des Ortschaftes und der Polizeirevierwache werden im rückwärtigen Bereich der Gebäude ausgewiesen. Als Sichtschutz ist auf der westlich angrenzenden Wohnbaufläche entlang der Grundstücksgrenze ein 6 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Eine genaue Aussage über Höhe und Dichte der Bäume und Sträucher im Anpflanzungsgebot zwischen Ortschaft und Altenwohnanlage erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Die Zufahrt für die Stellplätze der Polizei erfolgt von der Straße Kritenbarg, die des Ortschaftes von der Straße Grotenbleken aus.

Der Anregung von Einwendern, über Rampen und Tunnel eine Tiefgarage anzudienen, die statt der jetzt vorgesehenen Stellplätze am Kritenbarg vorgesehen werden solle, kann nicht gefolgt werden, weil dadurch ein erheblicher Teil der Linden an der Straße Kritenbarg gefährdet und der Kostenaufwand für das Gesamtvorhaben unverhältnismäßig erhöht würde. Eine gemeinsame Zufahrt über das Grundstück der Polizei ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht möglich.

Die vorhandenen Besucherstellplätze am Wentzelplatz bleiben erhalten. Die dort vorhandene Abwasserleitung wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet, weil sie zur Entwässerung dieses Platzes notwendig ist.

Für die Gemeinbedarfseinrichtung der Polizei im Osten des Plangebiets soll durch Ausweisung eines zusätz-

lichen Geschosses eine Aufstockung ermöglicht werden.

Als äußere Erschließung dienen die bestehenden Straßen, die das Plangebiet umgeben. Dabei werden die Poppenbüttler Landstraße und die Straße Grotenbleken auf vier Spuren ausgebaut. Die Poppenbüttler Landstraße wird im Verflechtungsbereich zwischen Grotenbleken und Kritenbarg erweitert, um den Bau von Abbiegespuren zu ermöglichen. In der Straße Grotenbleken verbleibt im vorhandenen Straßenverlauf eine Fahrspur und ein Parkstreifen. Südlich der bestehenden Straße sind drei Fahrspuren vorgesehen, von denen zwei ausschließlich dem Busverkehr vorbehalten bleiben.

Die Verbreiterungen sind erforderlich, um der Nutzungserhöhung im Plangebiet und dem gegenwärtig vorhandenen Aufkommen der angrenzenden zentralen Funktionen und weiterer Planungen (z.B. Bebauung südlich der Straße Grotenbleken, Ausbau einer P+R-Anlage und der vorgesehenen Freizeiteinrichtungen) durch ein entsprechendes Erschließungsangebot gerecht zu werden. Darüber hinaus soll die Straße Kritenbarg für den Durchgangsverkehr geschlossen werden. Neben der Erschließung der Wohngebäude im Plangebiet soll sie künftig nur noch für das nördlich angrenzende Einkaufszentrum Bedeutung haben. In Höhe des Kaufhauses am Einkaufszentrum soll deshalb der Fahrverkehr in einer Kehre enden, um für die Fußgänger einen störungsfreien Übergang zum Wohngebiet zu ermöglichen. Dadurch ergibt sich auch eine erhebliche Verminderung des Lärms vor dem Appartementhaus. Durch das Brückenbauwerk und die Verteilerplattform über dem Stellplatz der Polizei ergibt sich eine weitere Beruhigung. Die von Einwendern beklagte Zunahme der Busfrequenz am Heegbarg soll reduziert werden. Durch den Ausbau der Straße Grotenbleken wird wegen bestehender Engpässe im Kreuzungsbereich Heegbarg/Saseler Damm ein erheb-

...

licher Teil des Busverkehrs über Grotenbleken abgewickelt werden. Diese Maßnahmen zeigen, daß sich ein erhebliches Maß an Immissionsschutz - auch für das Appartementhaus - durch den Bebauungsplan ergibt. Ein weiterer Grund für die Verbreiterung der Straßen Grotenbleken und Poppenbüttler Landstraße ergibt sich aus der Umstellung der Zu- und Abfahrt des Busverkehrs zum Omnibusbahnhof am Wentzelplatz. Wegen der bestehenden Verkehrsengpässe im Kreuzungsbereich Saseler Damm/Heegbarg soll der Busverkehr über Grotenbleken und Poppenbüttler Landstraße umgelenkt werden.

Zum Schutz der vorhandenen Eichen auf der Poppenbüttler Landstraße wird ein Mittelstreifen angelegt. Der vorhandene Baumbestand an der Straße Grotenbleken kann dadurch erhalten werden, daß südlich des vorhandenen Straßenverlaufs ebenfalls ein ausreichend bemessener Mittelstreifen vorgesehen wird. Eine Gefährdung des Baumbestandes in der Straße Kritenbarg ist nicht gegeben; die hier vorhandenen Linden sollen in die Gestaltung des Straßenbegleitgrüns einbezogen werden.

Die innere Erschließung erfolgt über eine Stichstraße, die von der Straße Grotenbleken in das Plangebiet hineinführt. Um dem Bedarf an öffentlichen Parkplätzen nachzukommen, sind in der Stichstraße beidseitig Parkstreifen vorgesehen. Dementsprechend ist die Gesamtbreite der Stichstraße mit 15,5 m festgesetzt.

Die vielfältigen Fußweg-Beziehungen zwischen dem Alstertal-Einkaufszentrum, der Schnellbahnhaltestelle und den Grünanlagen des Alstertals werden im Plangebiet ergänzt und durch die Festsetzung von öffentlichen Wegeflächen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Die Hauptverbindung erfolgt dabei im östlichen

...

Planbereich über eine Fußgängerbrücke. Diese endet nördlich der Polizeirevierwache als Verteilerplattform mit Zugang zum Alstertal-Einkaufszentrum und dem Wohngebiet. Die genaue Planung der Treppen und Rampen erfolgt erst in der Ausbauplanung. Der Bebauungsplan setzt lediglich den Bereich fest, in dem bauliche Anlagen errichtet werden sollen; geringfügige Abweichungen sind möglich. Störende Auswirkungen auf die Wohnbebauung sind durch diese Anlage nicht zu erwarten.

Die Fußgängerbrücke soll einen störungsfreien Übergang zum Alstertal-Einkaufszentrum, dem neuen Wohngebiet und den weiterführenden Fußwegen zum Alstertal bieten und den Fußgänger vor den aus dem Verkehrsaufkommen in diesem Bereich entstehenden Gefahren schützen. Das Bauwerk soll so gestaltet werden, daß der Wentzelplatz dadurch eine ästhetische Aufwertung erhält. Für die Verteilerplattform wurde eine lichte Höhe von 3,50 m festgesetzt, damit auch Einsatzwagen der Polizei mit Überhöhe dort untergestellt werden können.

Eine von Einwendern geforderte ebenerdige Verbindung zwischen Wentzelplatz und Stormarnplatz würde durch die damit verbundene Verlegung der S-Bahntrasse in Tieflage extrem hohe Kosten verursachen. Außerdem bleibt es fraglich, ob sich daraus tatsächlich städtebauliche Verbesserungen ergeben könnten.

Bei einer Beibehaltung des Busbahnhofs in seiner jetzigen Form ergeben sich Überschneidungen zwischen Bus- und Individualverkehr sowie Fußgängern. Das würde zu erheblichen Behinderungen im Verkehrsablauf führen.

Der Anregung von Einwendern, statt der Fußgängerbrücke einen Tunnel vorzusehen, kann nicht gefolgt werden, weil Tunnelbauwerke einen wesentlich höheren Kostenaufwand erfordern als Brückenbauwerke. Darüber hinaus würde

...

ein Landschaftsbezug für die Fußgänger völlig entfallen.

Eine von Einwendern geforderte Verlegung der Fußgängerbrücke nach Norden hätte erheblichen Einfluß auf die innere Organisation des Alstertal-Einkaufszentrums und die Verkehrsabwicklung am Wentzelplatz. Am Bahnhof würde sich eine verkehrshemmende Überschneidung zwischen Fußgängern und dem Bus- bzw. Individualverkehr ergeben, der durch die jetzige Brückenlösung entfällt. Darüber hinaus würde der Vorplatz negativ beeinträchtigt und die dortigen Geschäfte in eine existenzgefährdende Randlage gedrängt.

Für die an Wohnwegen liegenden Grundstücksflächen kann der Nachweis nach § 56 der Hamburgischen Bauordnung nur über Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße im Einmündungsbereich in die Erschließungsstraßen erfüllt werden. Die genaue Lage und Größe dieser Gemeinschaftsanlagen werden bei der Realisierung von Bauvorhaben über das Baugenehmigungsverfahren geregelt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Poppenbüttel 7 vom 24. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144), des Baustufenplans Poppenbüttel vom 4. November 1952 (Amtlicher Anzeiger Seite 975), erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Teilbebauungspläne TB 743 vom 22. September 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 136) und TB 994 vom 17. Mai 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 324) geändert.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 68 800 m² groß. Hiervon werden

für Straßen etwa 22 500 m² (davon neu 11 600 m²) und für Gemeinbedarfseinrichtungen etwa 8 200 m² benötigt.

Bei Verwirklichung des Plans müssen die neu ausgewiesenen Straßenflächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Vor dem Ausbau der Straßen und Errichtung der Wohnbauten müssen etwa 20 Behelfsheime und 5 Einzelhäuser beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau sowie durch die Anlage der Fußgängerbrücke entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. 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. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet, das nahezu den gesamten Planbereich erfaßt, ist im Plan gekennzeichnet.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Freie und Hansestadt Hamburg wird zu gegebener Zeit mit den Eigentümern und Nutzungsberechtigten der neu für öffentliche Zwecke zugunsten Hamburgs festgesetzten Flächen Verhandlungen über die Räumung der betroffenen Grundstücksteile und der Baulichkeit führen. Sie wird darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen vermieden oder doch gemildert werden. Ham-

burg wird im Rahmen der Rechtsordnung Entschädigung leisten, Ersatzwohnraum nachweisen sowie Finanzierungs- und sonstige Hilfen gewähren (z.B. durch Wohngeld, bei der Selbstbeschaffung von Wohnraum und beim Umzug). Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden privaten Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Wandsbek.

