

## Begründung

zum Bebauungsplan Poppenbüttel 26

6.6.1986

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Nr. W 5/84 vom 19. Juni 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 1041) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. Oktober 1984 und 17. Mai 1985 (Amtlicher Anzeiger 1984 Seite 1650, 1985 Seite 985) 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 Einundsechzigsten Änderung stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie als Wohnbauflächen und Grünflächen dar.

Der Saseler Damm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Der östliche Planbereich wird von einer Schnellbahntrasse, der westliche von der Alster und dem Alstergrünzug begrenzt.

### 3. Anlaß der Planung

Einer der Ausgangspunkte für das Bebauungsplanverfahren Poppenbüttel 26 ist das Interesse des Betreibers des AEZ, dieses seit 1970 bestehende Einkaufszentrum durch eine Anpassung und Ergänzung der Branchenstruktur sowie durch Modernisierung und großzügigere Anlage der Verkaufs- und Angebotsflächen an veränderte Kundenbedürfnisse anzupassen. Bereits seit 1977 erscheint dem Betreiber eine Verkaufsflächenerweiterung wirtschaftlich tragfähig und nunmehr auf Grund gewandelter Marktverhältnisse in den letzten Jahren zunehmend geboten.

Das AEZ steht einerseits in Konkurrenz zu den von ihrer Konzeption vergleichbaren Einkaufszentren in Farmsen und Rahlstedt sowie zu den Zentren Norderstedts und Ahrensburgs im Hamburger Umland. Neuansiedlungen von Verbrauchermärkten und SB-Warenhäusern im Umland verschärfen die Konkurrenzsituation.

Das AEZ beinhaltet derzeit 119 Einzelhandelsgeschäfte, zwei Kaufhausfilialen, drei Großraumläden und zwei Großtextil- und Bekleidungshäuser. Die Verkaufsfläche beträgt ca. 34 000 m<sup>2</sup>.

Entsprechend einer neueren Konzeption ist eine Strukturanpassung und Modernisierung vorhandener Angebote geplant. Außerdem soll hinsichtlich der Ergänzung der Branchenstruktur eine Nachfrage bestehen; der Betreiber verspricht sich von entsprechenden Angebotserweiterungen u.a. eine langfristig wirksame Attraktivitätssteigerung für das AEZ.

Zudem geht es dem Betreiber auch um die Ausschöpfung unternehmerischer Entwicklungsmöglichkeiten am Standort Hamburg. Da das Unternehmen sich auch im außerhamburgischen Rahmen mit der Planung und dem Betrieb von Einkaufszentren befaßt, hat das AEZ als Demonstationsprojekt eines vorbildlichen Einkaufszentrums am Firmensitz besondere Bedeutung. Der Betreiber ist nach-

haltig daran interessiert, gerade dieses Objekt, das in den vergangenen Jahren auch über Hamburg hinaus den Ruf eines gelungenen Einkaufszentrums für sich in Anspruch nehmen konnte, durch Modernisierung und Umstrukturierung auf dem einkaufstechnisch neuesten Stand zu halten. Aus diesem besonderen unternehmerischen Interesse heraus ist für das Erweiterungsvorhaben auch besonderer Aufwand für bauliche Gestaltung im Inneren und Äußeren des Zentrums sowie für das städtebauliche Umfeld zu erwarten.

Der Erhalt der Attraktivität des AEZ ist über diese privatwirtschaftlichen Gesichtspunkte hinaus in mehrfacher Hinsicht von öffentlichem Interesse:

Die 1970 erfolgte Ansiedlung dieses Einkaufszentrums am heutigen Standort in direkter Nachbarschaft zum S-Bahnhof Poppenbüttel und den dortigen öffentlichen Einrichtungen war Ergebnis zäher Verhandlungen zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Investor, der ursprünglich ein großes Einkaufszentrum in Meiendorf auf der "grünen Wiese" am Standtrand bauen wollte.

Diese Verhandlungen wurden seinerzeit aus Hamburger Sicht mit dem Ziel geführt, die Investitionsabsichten nach Poppenbüttel zu lenken, um das als Bezirksentlastungszentrum im hamburgischen Zentrensystem seit langem vorgesehene Einkaufszentrum zu realisieren.

Das AEZ hat die mit seiner Ansiedlung verbundenen Erwartungen in bezug auf regionale Versorgungsfunktionen bisher voll erfüllt.

Die besondere, von großflächigen Verbrauchermärkten zu unterscheidende innere Struktur mit kleinen Ladengeschäften war und ist mit der hier sehr viel höheren Anzahl von Arbeitsplätzen darüber hinaus von arbeitsmarktpolitischer Bedeutung. Sie stützt damit eine Vielzahl mittelständischer Handelsunternehmen.

Die als Stadt/Umlandwanderung umschriebene Siedlungs-

entwicklung der letzten 15 Jahre hat seit Eröffnung des AEZ zu wesentlichen Veränderungen in dessen Einzugsbereich geführt, die sich insbesondere in einem Einwohnerzuwachs der Umlandgemeinden nördlich Hamburgs niederschlugen. So stiegen die Einwohnerzahlen im Einzugsbereich des AEZ außerhalb des Hamburger Staatsgebietes von 60 258 auf 73 288 um 13 030. Dies bedeutet einen Einwohnerzuwachs um 21,6 %. Hier knüpft der entsprechende Verkaufsflächenzuwachs außerhalb Hamburgs an. Ein drohender Abfluß von Kaufkraft aus dem AEZ ins Umland bedeutet zusätzlich zu privatwirtschaftlichen Verlusten auch eine akute Gefährdung der Arbeitsplätze innerhalb des betroffenen Einzelhandels.

Es muß davon ausgegangen werden, daß auch zukünftig Investitionsinteresse an der Ausweitung von Ladenflächen außerhalb Hamburgs bestehen wird, selbst wenn die bisherige Siedlungsentwicklung nicht in gleichem Maße fortschreibbar ist. Entsprechende Zentrumserweiterungen beispielsweise in Norderstedt oder Ahrensburg werden um so eher realisiert, je weniger Hamburg bereit ist, sich auch in diesem Bereich dem Wettbewerb mit dem Umland zu stellen.

Hamburg muß zur Wahrnehmung seiner Metropolfunktion darüber hinaus auch zukünftig bestrebt sein, einen möglichst hohen Kaufkraftzufluß aus dem Umland zu erhalten bzw. zurückzugewinnen. Die geplante Attraktivitätssteigerung des AEZ kann hierzu erheblich beitragen und gleichzeitig im Sinne der erwähnten Versorgungsfunktion im Rahmen des hamburgischen Systems der zentralen Standorte die Ansiedlung großflächiger Verbrauchermärkte außerhalb der stadtentwicklungspolitisch sinnvollen Zentren verhindern.

Ein zusätzlicher wirtschaftspolitischer wie arbeitsmarktpolitischer Aspekt ist die Tatsache, daß mit der beabsichtigten Umgestaltung und Erweiterung des AEZ

ein hohes Bau- und Folgeinvestitionsvolumen verbunden sein wird. Dabei ist von Bedeutung, daß bei einer Ablehnung des Erweiterungs- und Modernisierungsvorhabens durch Hamburg das Unternehmen in der Lage wäre, die zur Verfügung stehenden Investitionsmittel auch in das Hamburger Umland zur Gründung weiterer moderner, konkurrierender Einkaufszentren zu lenken. Damit würde einer zusätzlichen Abwanderung von Kaufkraft in das Umland Vorschub geleistet, anstatt daß ihre Rückgewinnung betrieben würde.

Abschließend sind städtebauliche Gesichtspunkte zu nennen, die dem betreffenden Vorhaben im Hinblick auf eine Verbesserung des gegenwärtig nicht befriedigenden Erscheinungsbildes des AEZ und der umgebenden Stellplatzanlagen erforderlich machen. Mit einer neuen Erschließungskonzeption können darüber hinaus Verkehrsprobleme im öffentlichen Straßenraum gelöst werden.

In der Öffentlichkeit bestanden schon bei Gründung des AEZ Befürchtungen, daß der örtliche Einzelhandel einer übermächtigen Konkurrenz ausgesetzt sein werde und daß neue Ladenflächenangebote im AEZ die Existenz vieler Einzelhändler gefährden könnten. Damit sei die Versorgung insbesondere der weniger mobilen Bevölkerung (ältere Menschen und Familien mit kleinen Kindern) ernsthaft gefährdet.

Die befürchteten Entwicklungen sind nicht eingetreten. Vielmehr hatte sich nach Untersuchungen der GEWOS und des PRISMA-Instituts bereits in den ersten acht Jahren nach Eröffnung des AEZ die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in dessen engerem Einzugsbereich um ca. 28 % erhöht. Diese Entwicklung ist u.a. darauf zurückzuführen, daß diese Einzelhändler auf Grund ihrer auf die örtliche Versorgung der gestiegenen Einwohnerzahl ausgerichteten Angebots- und Käuferstruktur nicht in Konkurrenz zum AEZ stehen und zum Teil von dessen regionaler Anziehungskraft profitieren konnten.

Es ist nicht davon auszugehen, daß sich diese eindeuti-

ge Entwicklung mit dem Erweiterungs- und Modernisierungsvorhaben für das AEZ ins Gegenteil verkehrt.

Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels in der Hamburger Innenstadt wird von den geplanten Änderungen im AEZ nicht betroffen sein, zumal dem in der Innenstadt überwiegenden Angebot des spezialisierten und gehobenen Bedarfs zur überregionalen Versorgung aus einer teilweisen Erweiterung des regionalen Versorgungsangebots im AEZ eine insbesondere qualitative Konkurrenz nicht erwachsen muß.

Die Einrichtung zusätzlicher Kauf- und Warenhäuser ist mit der Modernisierung und Erweiterung des AEZ nicht vorgesehen, so daß nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung dieses Teils des Einzelhandels in der Innenstadt nicht zu erwarten sind.

#### 4. Angaben zum Bestand

Der östliche Teil der Fläche zwischen Heegbarg und Poppenbüttler Landstraße ist mit dem in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Gebäudekomplex des AEZ bebaut. Im südlichen Abschnitt dieses zweigeschossigen Komplexes ist eine vier- bzw. zehngeschossige Büro- und Wohnbebauung in das AEZ integriert worden. Rund um diesen Gesamtkomplex sind Stellplätze in z.T. zweigeschossigen Parkplätzen untergebracht. Zu- und Abfahrt dieser Stellplätze erfolgt über die Straßen Kritenbarg und Heegbarg.

Die westlich an das AEZ zur Poppenbüttler Landstraße angrenzende Fläche besteht in ihrem südlichen Teil aus einer nicht gärtnerisch angelegten Grünfläche mit z.T. erhaltenswertem Baumbestand. Auf dieser Fläche befinden sich noch drei Behelfsheime, von denen eines die "Gedenkstätte Plattenhaus Poppenbüttel" (Erinnerungsstätte an das Außenlager Sasel des Konzentrationslagers Neuengamme) ist, eines zu Wohnzwecken und eines

als Kinderhaus genutzt werden. Außerdem ist in diesem Bereich ein z.Z. nicht genutzter, ungepflegter Bolzplatz vorhanden. Der vom Kritenbarg in Richtung Norden verlaufende Pfefferminzkamp ist ein provisorisch hergerichteter Privatweg mit einer Straßenkehre. Beiderseits des Pfefferminzkamps hat sich auf den aufgelassenen Gartenflächen der ehemaligen Siedlung eine Ruderalvegetation eingestellt. In der Biotopkartierung der Hamburger Umweltbehörde ist diese Fläche als wertvoller Biotop gekennzeichnet.

Die nördlich angrenzende Fläche bis hin zum Saseler Damm ist öffentliche Grünfläche. Durch beide Grünflächen verläuft eine Fußwegverbindung (zwischen Alstertal und S-Bahnhof Poppenbüttel), die im AEZ fortgesetzt wird und am Wentzelplatz vor dem S-Bahnhof Poppenbüttel endet.

An der Poppenbüttler Landstraße sind beidseitig große Bäume auf einem Knickwall vorhanden. Zwischen Poppenbüttler Landstraße und Alster verläuft ein öffentlicher Grünzug. Entlang des Saseler Dammes hat sich inzwischen ein dichtgewachsener Gehölzbestand entwickelt.

In den Straßen Saseler Damm, Heegbarg, Kritenbarg und Poppenbüttler Landstraße liegen Schmutzwasser- und Regenwassersiele. Entlang der Ostgrenze des Plangebiets bis zur Nordgrenze des Flurstücks 4515 des Plangebiets verläuft ein unterirdisches Datenübermittlungskabel der Hamburgischen Wasserwerke.

Auf den Flächen östlich des Heegbarg und nördlich des Wentzelplatzes befinden sich ein Postamt, ein Ärztehaus, Wohn- und Ladennutzungen, ein Büro- und Geschäftshaus sowie ein als Baumarkt genutztes zweigeschossiges Gebäude. Auf der südlich an den Baumarkt grenzenden Fläche befindet sich eine auf diese Nutzung bezogene, ebenerdige Stellplatzanlage mit Zu- und Abfahrt zum Heegbarg und zum Saseler Damm. Neben den bebauten Flächen

besteht hier eine verwilderte Gartenfläche mit alten Obstbäumen, Beerensträuchern und einer artenreichen Hochstaudenflur.

Am Wentzelplatz ist die Busumsteiganlage S-Bahn-Poppenbüttel angelegt, die von mehreren Buslinien angefahren wird.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Allgemeines

Wesentlichste städtebauliche Zielsetzung des Bebauungsplans ist, für das AEZ eine angemessene Erweiterung um 8.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche und eine damit im Zusammenhang stehende Vergrößerung des Stellplatzangebots um rd. 350 Stellplätze planungsrechtlich zu ermöglichen. Hierfür werden die Baugrenzen im Kerngebiet westlich Heegbarg neu festgesetzt, eine erhöhte Geschoßfläche ausgewiesen und die Flächen für Stellplätze und Garagen verändert.

Der Bereich östlich des Heegbargs soll durch Baukörperfestsetzungen und ein durch Untertunnelung des Heegbargs mit dem AEZ verbundenes privates Parkhaus baulich-räumlich und funktional als Gesamtanlage mit dem Zentrum verbunden werden. Gleichzeitig werden auf den Flächen östlich Heegbarg Ladenflächen zukünftig ausgeschlossen, die als qualitativ neuer Einkaufsbereich in besonderem Maße Bestand und Entwicklung der Versorgungsfunktion benachbarter Ortszentren gefährden könnten. Die Versorgungsfunktion dieser lokalen Zentren sowie ebenfalls bedrohter Läden in Streulage ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung.

Westlich an das AEZ angrenzend setzt der Bebauungsplan auf der im bisher verbindlichen Bebauungsplan Poppenbüttel 7 für Gemeinbedarf "Badeanstalt und Freizeitein-

richtungen" vorbehaltenen Fläche ein Sondergebiet zur Errichtung eines privaten Freizeitzentrums fest. In diesem Bereich ist außerdem der bestehende Denkmalschutz für ein von KZ-Häftlingen errichtetes Plattenfertigteilhaus zu berücksichtigen. Hier ist eine Gedenkstätte eingerichtet worden.

Der Bebauungsplan berührt auch wesentliche Belange der Landschaftsplanung.

Im Auftrag des Senats hat die Umweltbehörde im Oktober 1984 ein landschaftsplanerisches Gutachten an eine Arbeitsgemeinschaft freier Landschaftsplaner vergeben, das dem Senat seit April 1985 vollständig vorliegt. Während der Gutachtenbearbeitung sind Zwischenergebnisse laufend in das Bebauungsplanverfahren und die Entwurfsbearbeitung eingeflossen.

Das landschaftsplanerische Gutachten gibt einen ausführlichen Überblick über den Zustand von Natur und Landschaft, bewertet die ökologische Qualität des Plangebiets und schlägt Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen vor. Durch entsprechende landschaftsplanerische Festsetzungen sollen die nachteiligen Auswirkungen der vorgesehenen Erweiterung des AEZ, der Errichtung eines Freizeitzentrums und der verkehrsplanerischen Maßnahmen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gemindert und weitestgehend ausgeglichen werden. Die landschaftsplanerischen Festsetzungen nehmen Einfluß auf die qualitative Ausgestaltung der im Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen, soweit nach dem Hamburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege gestalterische und funktionale Ziele betroffen sind.

Die Festsetzungen betreffen Begrünungsmaßnahmen der Gebäude und Parkplätze, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen für den Erhalt und die Neuanlage von Vegetationsflächen, Maßnahmen zur Entwicklung von neuen Biotopen sowie Maßnahmen zum Schutz der Gewässer (Alster) und des Boden-

wasserhaushaltes.

## 5.2 Kerngebiet westlich Heegbarg

Das Einkaufszentrum und die in die Gebäudegruppe integrierten Wohn- und Büroflächen sind nach Art und Maß der zulässigen Nutzung bestandsbezogen als Kerngebiet mit entsprechenden Geschößzahlen festgesetzt. In der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans wurden die westlichen Teile des zehngeschossigen Hochhauses und des viergeschossigen Baukörpers auf dem Flurstück 4065 nach der öffentlichen Auslegung entsprechend dem Bestand korrigiert. Als Bezugsebene für die Zahl der Vollgeschosse ist die auf NN bezogene Geländeoberfläche (26,3 m über Normalnull) maßgeblich.

Für die vorgesehene Erweiterung der Verkaufsflächen ist nördlich an den vorhandenen Baukörper anschließend eine überbaubare Grundstücksfläche durch Erweiterung der Baugrenzen ausgewiesen. Insgesamt wurde für das Einkaufszentrum das Maß der zulässigen Geschoßfläche im Untergeschoß und den beiden darüberliegenden Vollgeschossen auf 79.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Erweiterung um 19.000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche gegenüber dem Bestand ermöglicht etwa 8.000 m<sup>2</sup> zusätzlicher Verkaufsfläche und einen Ausgleich für 1.500 m<sup>2</sup>, durch Umstrukturierung innerhalb des bisherigen Einkaufsbereichs, entfallender Verkaufsfläche. Die Anteile der Verkaufs- und Nebenflächen (wie Lager, Nebenräume, Verkehrswege usw.) an der Bruttogeschoßfläche stehen nach vergleichbaren Objekten im Verhältnis 1 : 1.

Zur Verbesserung des Erscheinungsbildes der Fassade des Einkaufszentrums aus Richtung Heegbarg ist eine 5,0 m breite Arkade als durchlaufend einheitliches Architekturelement festgesetzt. Zur Betonung einer neu zu schaffenden Haupteingangszone und als Witterungsschutz für die Fußgängerverbindung zum östlich des Heegbarg gelegenen privaten Parkhauses ist eine weitere Arkade senkrecht zur Gebäudefront ausgewiesen.

Nördlich des AEZ-Gebäudes ist zur Sicherung des Bodenwasserhaushalts die Anlage einer Sickerfläche vorgesehen, um zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser sammeln zu können, im Anschluß daran mit Hilfe von Wasserpflanzen zu reinigen und schließlich im Untergrund zu versickern. Die Einrichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf dieser mit (F) bezeichneten Fläche widersprüche dieser Funktion und ist deshalb ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4).

### 5.3 Kerngebiet östlich Heegbarg

Diese Kerngebietsausweisung wird als Weiterentwicklung der bisher verbindlichen Baustufenplandarstellung (Geschäftsgebiet) mit der städtebaulichen Zielsetzung begründet, im Hinblick auf die Nachbarschaft zum AEZ sowie die Lage am äußeren Straßenring und zum S-Bahnhof Poppenbüttel die Möglichkeit der Ansiedlung zusätzlicher Büro- und Dienstleistungsbetriebe zu schaffen. Das Gebiet soll außerdem das mit dem AEZ durch eine Untertunnelung des Heegbargs verbundene Parkhaus aufnehmen. Bestehende Einrichtungen, insbesondere das viergeschossige Ärztehaus auf den Flurstücken 1185 und 4514 sowie der Baumarkt auf dem Flurstück 5127 sind in diese Kerngebietsausweisung einbezogen worden.

Mit der Festsetzung in § 2 Nummer 1 sollen Einzelhandelsbetriebe sowie Nutzungen nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschlossen werden. Dies gilt nicht für die im Bebauungsplan mit (B) bezeichnete Fläche des Baumarkts, der in seinem Bestand gesichert werden soll. Weitere Ladenflächen oder eine andere Einzelhandelsnutzung anstelle des Baumarkts, die hier nach bisher geltendem Planrecht zulässig waren, sind wegen des Schutzbedürfnisses (siehe Ziffer 5.1) umliegender, gleichartiger Einrichtungen und zur Vermeidung zusätzlichen Verkehrsaufkommens an diesem Standort nicht zugelassen und infolgedessen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen worden. Auf Grund der hohen Verkehrslärmbe-

lastung im Eckbereich Saseler Damm/Heegbarg werden darüber hinaus für die mit (B) bezeichnete Fläche Wohnungen ausgeschlossen.

Die nach Art und Maß nicht lageentsprechende, bestehende Nutzung der Flurstücke 1186, 1187 und 1188 ist mit einer zusammenhängenden viergeschossigen Baukörperausweisung überplant, um hier Möglichkeiten für eine einheitliche Neubebauung zu schaffen. Die Geschoßanzahl wurde hier wie südlich des Baumarktes in Anlehnung an die bis zu dreigeschossige bestehende Bebauung auf den Flurstücken 1185 und 4944 festgesetzt.

Durch die Baukörperausweisungen sollen auch Gebäudestellungen mit rechtwinkligem Bezug zum AEZ und zum Postgebäude erreicht werden. Dies dient der Vereinfachung des straßenbegleitenden Stadtraumes und damit der Erfassbarkeit einer städtebaulichen Gesamtanlage trotz unterschiedlicher Gebäudehöhen sowie wenig abgestimmter Gestaltung und Materialwahl im Bestand.

Unter Beachtung des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde der viergeschossige Baukörper auf dem Flurstück 4515 nach der öffentlichen Auslegung auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen um 5,0 m nach Norden verschoben, um die Bebauung auch bei derzeitigen Grundstücksverhältnissen, ohne Inanspruchnahme von Teilflächen des Flurstücks 1188, zu ermöglichen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die Ausweisung von sechs Vollgeschossen für einen zentralen Baukörper (Flurstück 1191) dient der Betonung und Markierung der Verbindungsachse zwischen Haupteingang AEZ und privatem Parkhaus östlich Heegbarg.

In Fortführung der Festsetzungen westlich Heegbarg sind 5,0 m breite Arkaden bis zum Eingang in das Parkhaus

ausgewiesen. Sie dienen auch hier dem Witterungsschutz für den Fußgängerverkehr und sollen durch Aufnahme des gleichen architektonischen Elements die funktionale Zugehörigkeit des Parkhauses sowie des sechsgeschossigen Gebäudes zum Einkaufszentrum verdeutlichen.

Um eine in Maßstab und Gesamterscheinung gleichwertige Gebäudegruppe gegenüber der zusammenhängenden Architektur des AEZ zu sichern, ist festgesetzt, daß die Bebauung auf den Flurstücken 1186 bis 1188 sowie 1191, 4515, 761 und 3029 durch Materialien, Farbgebung, Fassadengliederung und Dachformen einheitlich gestaltet werden soll (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch Unterbrechung der straßenbegleitenden Baukörperfestsetzung an der Fußgängerachse und Absetzen des Parkhauses soll eine Platzanlage ermöglicht werden, deren städtebauliche Bedeutung als Aufenthaltsbereich aus der Dominanz der Fahrverkehrsflächen und Stellplatzanlagen an dieser Seite des AEZ abgeleitet wird.

#### 5.4 Kerngebiet am Wentzelplatz

Die Ausweisung eines Kerngebiets soll die hier bestehenden Ladeneinrichtungen und die Gaststätte planungsrechtlich sichern und ermöglichen, daß bei dem Bau einer Fußgängerbrücke über den Heegbarg bauliche Veränderungen sowie ggf. eine Verlagerung dieser Einrichtungen auf die Ebene der Überbrückung vorgenommen werden können.

Die Ausweisung entspricht der vorhandenen städtebaulichen Situation und soll eine angemessene Grundstücksnutzung mit gestalterischem Bezug zum Platzraum ermöglichen. Dieser Zielsetzung dient auch die Ausweisung von zwei Vollgeschossen, die direkt an den Brückenverlauf angeschlossen werden können. Ein Teil des Erdgeschosses ist als Luftgeschoß auszuführen, um für den Treppenaufgang einen ausreichend Vorplatz zu erreichen.

## 5.5 Sondergebiet

Nördlich Kritenberg/östlich Poppenbüttler Landstraße wird ein Sondergebiet "Freizeitzentrum" ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird auf zwei Vollgeschosse sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auf dieser im bisher verbindlichen Bebauungsplan Poppenbüttel 7 für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Badeanstalt und Freizeiteinrichtungen" vorbehaltenen Fläche soll ein Freizeitzentrum durch einen privaten Träger errichtet werden können. Mit dieser Ausweisung wird die planerische Zielvorstellung des Bebauungsplans Poppenbüttel 7 weitgehend übernommen.

Eine Nutzung für Freizeit Zwecke ist an diesem zentralen und mit vielfältiger Infrastruktur ausgestatteten Standort aus städtebaulicher Sicht weiterhin sinnvoll. Das Flurstück ist nach Lage und Zuschnitt für die entsprechenden Anlagen geeignet. Das Freizeitzentrum soll deshalb gewerbliche Freizeiteinrichtungen (insbesondere Squash- und Badeanlagen, Sauna und Fitnessräume), Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebswohnungen aufnehmen (vgl. § 2 Nummer 3). Die noch im Bebauungsplan Poppenbüttel 7 vorgesehene öffentliche Trägerschaft einer entsprechenden Anlage läßt sich jedoch unter gegenwärtigen Rahmenbedingungen bzw. nach Fortschreibung der betreffenden Fachplanungen nicht mehr aufrechterhalten.

Die bauliche Nutzung des Sondergebiets wird nach vergleichbaren Objekten eine Ausstattung mit etwa 200 Stellplätzen erforderlich machen, die auf dem Baugrundstück selbst untergebracht werden können. Deshalb werden auf den nicht überbaubaren mit (C) bezeichneten Flächen Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4). Damit kann an der Poppenbüttler Landstraße ein Übergang zum Grünbereich des Alstertals mit einer durchgängig gärtnerisch gestalte-

ten Freifläche gesichert werden.

Wegen der besonderen Nachbarschaft zwischen Freizeit-  
zentrum und Gedenkstätte soll im Baugenehmigungsverfah-  
ren gegenüber dem Denkmalschutzbereich ein angemessener  
Abstand etwaiger lärmintensiver Außenanlagen und eine  
entsprechende gärtnerische Gestaltung der an das Sonderge-  
biet angrenzenden Bereiche gesichert werden.

Eine Anbindung des Freizeitentrums an das öffentliche  
Straßennetz erfolgt über eine Stichstraße vom Kriten-  
barg aus. Der Anschluß an die Geh- und Radwege entlang  
der Poppenbüttler Landstraße soll nur von Norden her  
über die öffentliche Parkanlage erfolgen. Aus Gründen  
der Verkehrssicherung sowie zum Schutz des bestehenden  
Grüns sind Gehwegüberfahrten am Kritenbarg ausge-  
schlossen.

#### 5.6 Gemeinbedarfsfläche

Das Postamt östlich Heegbarg wird seinem Bestand ent-  
sprechend als Gemeinbedarfsfläche mit einem dreigeschos-  
sigen Baukörper ausgewiesen. Die festgesetzten Baugren-  
zen bieten geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten.

#### 5.7 Erschließung

Mit der Erweiterung des AEZ und seiner umliegenden  
Stellplatzanlagen, die auch für neue Nutzungen östlich  
der Straße Heegbarg bestimmt sind, ist eine Zunahme des  
vorhandenen Verkehrsaufkommens im umgebenden Straßen-  
netz verbunden. Wie Untersuchungen über die künftige  
Verkehrsentwicklung, die u.a. durch die Erweiterung  
der Verkaufsfläche des AEZ, die zusätzliche Büronut-  
zung, die Verlegung des Baumarktes und die Wohnungs-  
bau- und Siedlungstätigkeit im näheren und weiteren Ein-  
zugsbereich des AEZ beeinflußt wird, ergeben haben, ist  
in Teilen des bestehenden Straßennetzes der zu erwarten-

de Verkehr ohne Veränderungen an den Verkehrsanlagen nur unter Inkaufnahme erheblicher Störungen abzuwickeln. Ausbaumaßnahmen sind deshalb im näheren Umgebungsbereich des AEZ erforderlich.

Das Verkaufsaufkommen im Nahbereich des Alstertal-Einkaufszentrums (AEZ mit Ortsamt, Post, Polizei, S-Bahnhof) liegt an einem Werktag mit normalen Verkehrsaufkommen zur Zeit bei rund 28 000 Kraftfahrzeugfahrten/24 Stunden. Hiervon sind etwa 20 000 Fahrten auf das AEZ bezogen.

Die Besucher des AEZ kommen zu fast 50 % über die Bäckerbrücke aus westlicher Richtung, zu knapp 20 % über die Poppenbüttler Landstraße aus Richtung Süden, zu rund 25 % über den Saseler Damm aus Richtung Osten und zu etwa 5 % aus nördlicher Richtung über den Heegbarg. Eine wesentliche Veränderung dieser Besucherströme wird infolge der geplanten Erweiterung des AEZ nicht erwartet.

Nach einer im September 1984 vorgelegten "Untersuchung über die verkehrlichen Auswirkungen einer Erweiterung des AEZ" werden für den Nahbereich des AEZ zukünftig rund 37 000 Kraftfahrzeugfahrten erwartet mit einem Anteil von etwa 27 000 Fahrten, die auf das AEZ bezogen sind (Prognosewerte 1995). Der rechnerisch prognostizierte Zuwachs von insgesamt ca. 9 000 Kfz/Tag resultiert mit täglich rund 5 000 Kraftfahrzeugfahrten aus künftig eventuell noch möglichen Siedlungstätigkeiten im weiteren Umkreis des AEZ (ca. 3 000 Kfz/Tag) und Wohnungsneubau nahe des AEZ (ca. 2 000 Kfz/Tag) sowie zum zahlenmäßig kleineren Anteil von zusammen rund 4 000 Kfz/Tag aus der geplanten Erweiterung der AEZ-Angebotsflächen um 8 000 m<sup>2</sup> auf zukünftig ca. 42 000 m<sup>2</sup> und aus der geplanten Errichtung von Bürogebäuden östlich des Heegbarg (ca. 10 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschosfläche).

Bei den prognostizierten Werten handelt es sich um

Durchschnittswerte, mit denen in dieser Höhe dann zu rechnen ist, wenn die der Prognose zugrunde gelegten Annahmen, wie der zusätzliche Wohnungsbau im engeren und weiteren Umfeld des AEZ, die Zunahme des Kundenaufkommens und der auf die geplanten Bürogebäude gerichtete Verkehr tatsächlich auch in ihrer Gesamtheit eintreten.

Die Bemessung der Straßenverkehrsflächen wurde nicht nach den absoluten Spitzenwerten des Verkehrs vorgenommen, sondern wie in Hamburg allgemein üblich darauf abgestellt, daß in der Zeit des überwiegenden Wirtschaftsverkehrs zwischen 9 Uhr und 15 Uhr die Verkehrsabwicklung gut funktioniert. Darüber hinaus wurde den Erfordernissen des Einkaufsverkehrs und einer durchschnittlichen Spitzenverkehrsbelastung durch Aufweitung der Knotenpunkte soweit wie möglich Rechnung getragen. Ein wesentliches Ziel ist, so gering wie möglich in den bestehenden Landschafts- und Straßenraum einzugreifen.

In der Poppenbüttler Landstraße überschreitet die künftige Verkehrsbelastung im Abschnitt nördlich Kritenbarg die Leistungsfähigkeitsgrenze des hier vorhandenen Straßenquerschnitts. Entsprechend vorliegender Verkehrsprognosen ist die Realisierung eines Straßenquerschnitts mit zwei durchgehenden Fahrstreifen und verlängerten gesonderten Abbiegestreifen an den benachbarten Knotenpunkten erforderlich. Der Einmündungsbereich vor dem Saseler Damm bleibt unverändert. Der Ausbau der Poppenbüttler Landstraße ist im vorhandenen Straßenraum unter Schonung der Bäume und Grünanlagen möglich. Die Rad- und Gehwege werden jenseits der vorhandenen Baumreihe in einer öffentlichen Parkanlage angeordnet.

Weitere Straßenverbreiterungsflächen werden zur sicheren Abwicklung des Zu- und Abfahrtverkehrs zu den Stellplatzanlagen des AEZ im Heegbarg notwendig. Im Einmündungsbereich Saseler Damm werden zwei gesonderte Rechtsabbiegestreifen zu den Stellplatzanlagen west-

lich Heegbarg und ein Linksabbiegestreifen zum Parkhaus östlich Heegbarg eingerichtet. Mit den beiden Einfahrten und den zugehörigen Abbiegestreifen kann der Parkverkehr vom Heegbarg zügig abgenommen werden, womit sich die Gefahr des Rückstaus verringert. In Fahrtrichtung Saseler Damm erhält der Heegbarg einen Fahrbahnquerschnitt mit insgesamt drei Fahrstreifen, wobei zwei gesonderte Linksabbiegestreifen eingerichtet werden. Im übrigen Bereich des Heegbarg sind zusätzliche Straßenverkehrsflächen für die Verbesserung der Rad- und Gehwegflächen erforderlich. Auf Grund der Gestaltung der Nebenflächen wurden die Straßenbegrenzungslinien des Heegbarg nach der öffentlichen Auslegung im Bereich des Flurstücks 1191 um ca. 2 m und auf der Westseite um ca. 1,5 m erweitert. Diese Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Im Saseler Damm wird im Bereich des Baumarktes ein gesonderter Rechtsabbiegestreifen eingerichtet. Unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde die Straßenbegrenzungslinie des Saseler Damms nördlich des Baumarkts auf der Grundlage der im Rahmen des Erschließungsverfahrens festgelegten verkehrstechnischen Gestaltung der Grundstückszu- und -abfahrt östlich des Baumarkts korrigiert. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Der neue Verlauf der südlichen Straßenbegrenzungslinie im Saseler Damm zwischen den Einmündungen mit der Poppenbüttler Landstraße und des Heegbarg wird den vorhandenen Gegebenheiten unter Berücksichtigung des Grünbereichs südlich des Saseler Damms angepaßt.

Die Erschließung der Fläche für das geplante Freizeitzentrum westlich des AEZ erfolgt über die Stellplatzein- und -ausfahrt am Kritenbarg. In diesem Bereich werden in geringem Umfang zusätzliche Straßenverkehrs-

flächen ausgewiesen, um für das Freizeitzentrum eine ausreichende Belegenheit herzustellen. Die Straße Krietenburg wird in ihrer östlichen Hälfte mit einer Kehre abgeschlossen. Der Straßenabschnitt östlich dieser Kehre ist als Fußgängerbereich vorgesehen.

Im Rahmen der Verkehrsplanung vom Juni 1985 wurde auch die Verkehrsabwicklung außerhalb des Plangebiets überprüft. Dabei hat sich ergeben, daß für die Erreichung eines befriedigenden Verkehrsablaufs Ausbaumaßnahmen in beschränktem Umfange erforderlich werden.

Eine lärmtechnische Überprüfung hat ergeben, daß eine wesentliche Änderung von Verkehrsflächen, die einen Lärmpegelanstieg um 3 dB(A) oder eine Überschreitung des Mittelungspegels auf mehr als 75 dB(A) am Tage bzw. mehr als 65 dB(A) in der Nacht bewirkt, nicht gegeben ist. Die prognostizierten Verkehrszunahmen im Nahbereich des AEZ bewirken im Grundsatz keine "hörbare" Erhöhung des Verkehrslärms. Erst eine Verdoppelung der Verkehrsbelastung würde zu einer Erhöhung der Mittelungspegel um 3 dB(A) führen und wäre wahrnehmbar. Ansprüche auf Lärmschutz im Sinne der §§ 41 und 42 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes bestehen im Bereich des Bebauungsplans daher nicht. Die ermittelten Lärmpegel wurden als Beurteilungsgrundlage für planerische Entscheidungen hinsichtlich der Lärmbelastung herangezogen. Ansprüche auf Lärmschutz für Wohnungen außerhalb des Plangebiets werden auf der Grundlage des 1979 der Bürgerschaft vorgelegten "Sofortprogramms für Straßenlärmschutz in Hamburg" geprüft.

Die Festsetzung der 5,0 m bzw. 6,0 m breiten Gehrechte dient der Sicherung einer direkten und nicht straßenbegleitenden Fußwegverbindung zwischen dem S-Bahnhof Poppenbüttel und dem Alstertal (vgl. § 2 Nummer 7). Bei Ausgestaltung der Gehrechte werden auch Bestimmungen

über die lichte Höhe der Brücke am Wentzelplatz zu treffen sein.

#### 5.8 Stellplatzanlagen

Die für das AEZ vorgesehenen Stellplätze sind größtenteils dem Bestand entsprechend auf den Flurstücken 4063 bis 4066 direkt um das Gebäude des Zentrums herum festgesetzt. Sie sind demgemäß als eingeschossige Garage mit Dachbeparkung bzw. im östlichen Teil als Tiefgarage mit ebenerdigen Stellplätzen ausgewiesen. Die Stellplatzumfahrt um die Nordwestecke des Erweiterungsbaues wurde auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung um ca. 6 m in Richtung Norden verbreitert, um eine verkehrsgerechte Anbindung des Kundenverkehrs in der unteren Ebene der Stellplatzanlage zu gewährleisten. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Die für die Erweiterung des AEZ festgesetzte zusätzliche Baufläche überlagert bestehende Stellplatzanlagen nördlich des heutigen Baukörpers. Weitere Stellplätze sind wegen der ebenfalls in diesem Bereich vorgesehenen Sicherfläche zu verlagern. Schließlich entfallen Stellplätze durch die Neugestaltung des Eingangsbereichs am Heegbarg und durch weitere Maßnahmen zur Verbesserung der äußeren Erscheinung des AEZ. Die genaue Anordnung der Flächen für Stellplätze und die Begrenzung der Stellplatzanzahl ist unter Berücksichtigung der städtebaulichen und ökologischen Belange, die auf einen Schutz des privaten und öffentlichen Grüns gerichtet sind, erfolgt.

Als Ersatz für die westlich des Heegbarg entfallenden 250 Stellplätze sowie zur Deckung des zusätzlichen aus dem Erweiterungsvorhaben resultierenden Stellplatzbedarfs (ca. 350) sollen Stellplätze in einem privaten Parkhaus östlich Heegbarg errichtet werden. Die Zuge-

hörigkeit des Parkhauses zu den Stellplatzanlagen des AEZ ist in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichnet. Die östliche und die südliche Baugrenze des Parkhauses wurden auf Grund vorgebrachter Bedenken und Anregungen nach der öffentlichen Auslegung um ca. 4 m nach Osten bzw. 2 m nach Süden verschoben, da der innere Aufbau ein geringfügig vergrößertes Gebäude erfordert. Diese Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Dieses Parkhaus mit drei Ebenen soll durch eine private Untertunnelung des Heegbarg, die von dem Betreiber des AEZ hergerichtet und unterhalten wird und über eine halbkreisförmige Rampe mit den bestehenden Parkdeckebenen am AEZ verbunden werden. Für diese Untertunnelung des öffentlichen Grundes (Heegbarg) ist der Abschluß eines Sondernutzungsvertrages erforderlich. Da in der Straße Heegbarg je ein Schmutzwasser- und Regenwassersiel liegen, darf die geplante Untertunnelung mit der Oberkante nicht höher als NN + 21,0 m sein, damit die vorhandenen öffentlichen Abwasseranlagen nicht gefährdet werden.

Das Parkhaus östlich Heegbarg soll außerdem die notwendigen Stellplätze des Baumarkts (ca. 150) auf dem Flurstück 5127 sowie die notwendigen Stellplätze der dem Parkhaus vorgelagerten Gebäude (ca. 250) auf dem Flurstück selbst aufnehmen.

Direkt am AEZ sollen somit ca. 1 750 Stellplätze und im Parkhaus ca. 1 000 Stellplätze verfügbar sein. Ein Ausgleich für die entfallenden ca. 250 provisorischen Stellplätze für Angestellte des AEZ soll durch zeitweise Doppelnutzung der Kundenparkplätze ermöglicht werden.

Die Stellplatzanzahl ist entsprechend der vorgenannten

Berechnungen auf den Flurstücken 761, 1191, 3029, 4515 und 4063 bis 4066 auf 2 750 Stellplätze begrenzt worden (vgl. § 2 Nummer 5); derzeit sind auf den betreffenden Flächen etwa 2 400 Stellplätze **-teils** provisorisch - angelegt. Die Festsetzung der Höchstzahl der Stellplätze erfolgt im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit umgebender Nutzungen. Eine Begrenzung der Stellplatzanzahl ist auch erforderlich, da eine wesentliche und - auf das Erweiterungsvorhaben bezogen - **unverhältnismäßige** Erhöhung des Stellplatzangebots zu einem **zusätzlichen** Bedeutungsgewinn für das Zentrum führen und dadurch die bestehenden örtlichen Versorgungsstrukturen gefährden könnte.

Die festgesetzte Höchstgrenze zulässiger Stellplätze ermöglicht eine erheblich über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinausgehende Stellplatzanzahl.

Die Haupteinfahrt in die Stellplatzanlagen am AEZ soll vom Heegbarg aus nördlich des durch die Arkadenausweitung festgesetzten Eingangsbereichs erfolgen. Von dieser Einfahrt aus ist auch das **Parkhaus** über Rampe und Tunnel erreichbar. Das Parkhaus kann auch vom Heegbarg über eine **neueinzurichtende** Linksabbiegespur und über die Einfahrt am Saseler Damm angefahren werden. Von Bedeutung ist außerdem die Einfahrt in die Stellplatzanlage westlich AEZ vom Kritenbarg aus.

Ausfahrten aus dem Parkhaus sind vorgesehen an der Einfahrt am Heegbarg in Richtung Norden und am Saseler Damm in Richtung Osten. Mit der Anbindung durch den Tunnel stehen diese Ausfahrten auch für die Anlagen westlich Heegbarg zur Verfügung. Von diesen Stellplätzen kann am Heegbarg nach Süden gefahren werden, darüber hinaus ist die angesprochene Einfahrt am Kritenbarg mit einer Ausfahrt kombiniert.

Die Überschaubarkeit des Zentrums und der Stellplatzanlagen soll durch ein neues internes Erschließungs- und

Parkverkehrslenkungssystem gesichert werden, bei welchem u.a. bisherige Gegenverkehrs- und Kreuzungssituationen durch Einrichtungsverkehre ersetzt werden. In diesem Zusammenhang werden auch die im gegenwärtigen Zustand kombinierten Ein- und Ausfahrten räumlich getrennt. Insgesamt wird hierdurch ein gegenüber dem derzeitigen Zustand wesentlich sicherer Betriebsablauf gewährleistet.

#### 5.9 Ausschluß von Werbeanlagen

Der festgesetzte Ausschluß von Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhen sichert den Vorrang der Architekturformen im Rahmen des städtebaulichen Gesamtbildes (vgl. § 2 Nummer 8).

#### 5.10 Überschreitung der Baugrenzen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gesimse, Vordächer und Treppenhäuser bis zu 3,0 m soll zur Sicherung einer Flexibilität, insbesondere bei den engen bestandsbezogenen Ausweisungen am AEZ beitragen (vgl. § 2 Nummer 2).

#### 5.11 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen beiderseits der Poppenbüttler Landstraße sind gemäß ihrer gegenwärtigen Zweckbestimmung als Parkanlagen ausgewiesen. Sie stellen die räumliche Verbindung zum Alstertal dar und haben deshalb nicht nur Bedeutung als Freizeit- und Erholungsflächen, sondern dienen außerdem der Stadtgliederung. Sie haben darüber hinaus stadtökologische Bedeutung im Hinblick auf Klimaausgleich und Staubfilterung. Die Grünfläche zwischen Sondergebiet und Straßenverkehrsfläche dient zusätzlich der Aufnahme der straßenbegleitenden Geh- und Radwege. Dies ist insbesondere wegen landschaftspflegerischer Belange notwendig, da bei Erweiterung der Poppenbüttler Landstraße um eine Fahrspur die Flächen für straßenbe-

gleitende Geh- und Radwege sonst nur nach Beseitigung wertvollen Baumbestands zur Verfügung ständen.

## 5.12 Begrünungsmaßnahmen

### 5.12.1 Allgemeines

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Gutachtens sind Messungen der Lufttemperatur stichprobenartig im gesamten Plangebiet durchgeführt worden. Dabei haben sich deutliche Temperaturzonungen herausgestellt:

- Kühle Zonen, die der Lufttemperatur des Tages entsprachen, lagen im durch Baumbestand verschatteten Bereich des Alstergrünzugs und des Waldgürtels am Saseler Damm sowie im Bereich Kritenbarg und unterhalb der Platanen am südlichen AEZ-Eingang.
- Etwas höhere Temperaturen gab es im besonnteren Bereich der Grünanlage und Wildflächen westlich des AEZ und im Bereich der Wildfläche und der Gartenfläche östlich Heegbarg sowie in verschatteten Bereichen der Parkpaletten.

Im besonnten Bereich der Parkpaletten, vor allem im Osten, stiegen die Temperaturen wesentlich stärker an; auf diesem Stand blieben ebenso alle sonstigen versiegelten Flächen am AEZ, östlich Heegbarg und am Saseler Damm.

- Als extrem erhöht werden die Temperaturen im Bereich der Flachdächer im Planungsraum eingestuft, insbesondere dann, wenn diese mit Kies bedeckt sind.

Die Messungen wurden an zwei Sommertagen (17.08. und 21.08.1985) bei einer durchschnittlichen Lufttemperatur von 20 Grad C, leichter Bewölkung und zeitweisen kühlen Brisen durchgeführt. Es wurden nur Flächen ge-

messen, die der vollen Sonneneinstrahlung ausgesetzt waren. Zwischen befestigten und begrünten Flächen ergab sich eine Temperaturdifferenz von ca. 8 bis 10 Grad C.

Die Begrünungsfestsetzungen begründen sich nicht ausschließlich aus der festgestellten thermischen Aufheizung im Plangebiet. Bereits im Bebauungsplan Poppenbüttel 7 war ein allgemeines Anpflanzungsgebot für Bäume festgesetzt worden. Dieses Anpflanzungsgebot wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan Poppenbüttel 26 präzisiert. Weitere Grundlagen für die Begrünungsfestsetzungen bilden landschaftsplanerische und städtebauliche Ziele wie,

- Einbindung des AEZ in die Landschaft,
- Gestaltung des Übergangsbereichs zwischen AEZ, Freizeitzentrum und Alstertal,
- städtebauliche und landschaftsplanerische Durchgrünung der bebauten Bereiche (Parkpalette, Stellplätze).

#### 5.12.2 Erhaltungsgebote

Der bestehende dichte Gehölzbestand südlich des Säesler Damms und innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich Poppenbüttler Landstraße ist mit einem flächigen Erhaltungsgebot bzw. mit Erhaltungsgeboten für Einzelbäume geschützt, das längs der Poppenbüttler Landstraße und am Alsterhang fortgesetzt wird, um den Zusammenhang des Grünraums in seiner heutigen Gestalt zu sichern.

Angesichts der großflächigen Überbauung im Bereich des Einkaufszentrums, der hohen Nutzungsintensität auf den umgebenden Freiflächen durch Stellplätze, Zu- und Abfahrten sowie weitere Verkehrsanlagen sind vorhandene Einzelbäume innerhalb der Kerngebiete, des

Sondergebiets und der Gemeinbedarfsfläche als Natur-  
elemente im städtebaulichen und ökologischen Zusam-  
menhang von besonderer stadtgestalterischer und land-  
schaftsplanerischer Bedeutung und werden deshalb mit  
Erhaltungsgeboten gesichert.

### 5.12.3 Anpflanzungsgebote

Aus der besonderen städtebaulichen Situation und öko-  
logischen Problematik der direkten Nachbarschaft des  
Alstertals als bedeutender innerstädtischer Grünzug  
sowie des AEZ mit seinen ausgedehnten bebauten Flä-  
chen wird das Erfordernis von Begrünungsmaßnahmen an  
den Gebäuden sowie von Ersatzpflanzungen für abgän-  
gige Bäume infolge weiterer Bebauung abgeleitet.

Der Einordnung des AEZ-Erweiterungsbaus, der direkt  
an den dichten Baumbestand am **Saseler Damm** angrenzt,  
dient die Festsetzung einer Wandbegrünung sowie die  
Begrünung des Flachdachs. Mit der Wand- und Dachbe-  
grünung wird die bessere städtebauliche und land-  
schaftsgestalterische Einbindung des AEZ, insbeson-  
dere im Übergangsbereich zum Alstertal, erreicht.

Auf der mit (E) bezeichneten Dachfläche ist eine  
flächendeckende Einfachbegrünung mit Pflanzenarten,  
die Hitze- und Trockenperioden überstehen (sog. xero-  
morphe Pflanzen) vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 9).  
Zur Fortführung einer städtebaulichen und stadtöko-  
logisch notwendigen Durchgrünung auch auf der Ost-  
seite des Heegbargs wird für das dort vorgesehene  
Parkhaus ebenfalls eine Wandbegrünung festgesetzt.  
Durch das Festsetzen der Wandbegrünungen am Erweite-  
rungsbau des AEZ und an der Ostseite der geplanten  
Parkpalette soll darüber hinaus einer weiteren ther-  
mischen Aufheizung im Bereich des AEZ vorgebeugt und  
eine Staubbildung und -verfrachtung von versiegelten  
Flächen entgegengewirkt werden. Dem gleichen Ziel

dient auch die oben angeführte Dachbegrünung. Der Pflanzenabstand der Schling- und Kletterpflanzen der Wandbegrünung ist so gewählt, daß bereits nach 2 bis 4 Vegetationsperioden ein nahezu vollständiger Bewuchs erreicht und der gewünschte Effekt wirksam wird (vgl. § 2 Nummer 14).

Für die Abschirmung der Gebäude und Stellplätze der Freizeitanlage zur öffentlichen Parkanlage soll an der westlichen Grenze des Sondergebiets ein neuer 5,0 m breiter Knick mit dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern auf einem Knickwall aufgebaut werden. Dieser Knick dient auch als Ersatz im Sinne des § 9 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes für einen wegfallenden Knick am Pfefferminzkamp. Er ist so auszubilden, daß auf der Gesamtfläche ein Strauch pro m<sup>2</sup> zu pflanzen ist. Im Abstand von maximal 15 m ist in die Strauchpflanzung hinein ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, der als sogenannter Überhälter im Knick stehen soll.

Die Ersatzpflanzungen für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume im Sondergebiet sind so vorzunehmen, daß das Erscheinungsbild der vorhandenen, ausgewachsenen Bäume wertgleich erhalten werden kann. Dazu wird in § 2 Nummer 10 festgesetzt, daß für jeden infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigenden Baum drei großkronige Bäume auf demselben Grundstück neu zu pflanzen sind.

Die Festsetzung eines 5,0 m breiten Anpflanzungsgebots für dichtwachsende Bäume und Sträucher entlang der östlichen Plangebietsgrenze dient der Abschirmung zwischen dem S-Bahngelände und dem Gebiet östlich Heegbarg.

Zur optischen Einbindung von ebenerdigen Stellplatzanlagen in die gärtnerische Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist festgesetzt, daß

für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum gepflanzt werden muß (vgl. § 2 Nummer 12). Die Bemesung der Flächen für die Anlage von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist unter Berücksichtigung der vorstehenden Festsetzung erfolgt. Landschaftsplanerisches und städtebauliches Ziel dieser Festsetzung ist es, ein grünes geschlossenes Dach über den Stellplatzflächen zu erreichen. Dafür ist ein Kronenschluß der Bäume erforderlich, der nur bei ca. 10 m Baumabstand erreicht werden kann (d.h. etwa nach jedem vierten Stellplatz).

Die Errichtung von begrünten Pergolen ist auf der obersten Parkebene so vorzunehmen, daß die Maßnahme ein Drittel der Fläche erfaßt. Anstelle der Errichtung der Pergolen können für je 10 Stellplätze kleinkronige Laubbäume gepflanzt werden (vgl. § 2 Nummer 11).

Für alle im Plangebiet zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind standortgerechte einheimische Pflanzenarten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 17), damit sie neben ihren sonstigen Wirkungen auch für einheimische Tierarten als Lebensraum dienen können. Zwischen Pflanzen und Tieren bestehen in diesem Zusammenhang zum Teil sehr enge Verflechtungen; so können sich z.B. bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Zwischen fremdländischen Pflanzenarten und der einheimischen Tierwelt bestehen diese Beziehungen nicht oder nur sehr eingeschränkt. Diese Festsetzung dient deshalb unmittelbar dem Artenschutz. Die Bestimmung, daß nur standortgerechte Arten und Bäume einer bestimmten Mindestgröße verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine optimale landschaftsgestalterische Einbindung des Baugebiets in den Naturraum Alstertal zu erreichen.

Die Verwendung der in § 2 Nummer 16 vorgeschriebenen Baumgrößen garantiert eine schon nach kurzer Zeit optisch wahrnehmbare Begrünung innerhalb der Bauflächen und insbesondere auf den Stellplatzanlagen des AEZ. Das entsprechende Grünvolumen hat positive Wirkung auf das Kleinklima (Schatten, Kühlung aufgeheizter Luft im Sommer).

Um eine langfristige Sicherung des Baumbestands zu erreichen, ist als weitere Vorschrift in den Gesetzestext ein Verbot von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen aufgenommen worden (vgl. § 2 Nummer 13). Dadurch wird erreicht, daß Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume weitgehend ausgeschlossen werden können. Als Schutzmaßnahme für den Wurzelbereich der neu zu pflanzenden Bäume sind zusätzlich Mindestflächen von 12 m<sup>2</sup> offenen Bodens als Vegetationsflächen anzulegen (vgl. § 2 Nummer 15 Satz 1). Diese sind wichtige Bereiche für den Luftaustausch im Boden, die Versickerung von Oberflächenwasser und damit auch für die Wasserversorgung der Bäume sowie für die Sicherung und Erneuerung von für das Bodenleben wichtigen Humusschichten.

Eine wesentliche Voraussetzung für das Funktionieren dieser Fläche ist, daß sie vor Verdichtungen durch Befahren geschützt werden. Die Vegetationsflächen sollen deshalb, sofern sie sich in direkter Nachbarschaft zu Straßenverkehrsflächen oder befahrbaren Flächen auf Privatgrund befinden, durch die für den Schutz von Baumstämmen üblichen Baumschutzbügel oder ähnliche Maßnahmen geschützt werden (vgl. § 2 Nummer 15 Satz 2).

Um eine für den Baumbestand schädliche Verdichtung des Bodens zu vermeiden und um den Wasserhaushalt nicht zu beeinträchtigen, ist die Durchlässigkeit des Bodens nach einer baubedingten Verdichtung wiederherzustellen (vgl. § 2 Nummer 19). Bei Aufgrabun-

gen im Wurzelbereich sowie bei der Bearbeitung des humosen Oberbodens sind die DIN 18915

- "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke" -  
in der Fassung vom November 1973

und die DIN 18920

- "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" - in der Fassung vom Oktober 1973

sowie die "Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen (RSBB)" der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen (Ausgabe 1973) zu beachten.

#### 5.13 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Für das gesamte Plangebiet gilt das Ziel, das anfallende Oberflächenwasser nach Möglichkeit im Gebiet selbst wieder zur Versickerung zu bringen, um die Grundwasserverhältnisse so wenig wie möglich zu verändern. Damit die Menge des abzuleitenden Oberflächenwassers aus dem Sondergebiet gering gehalten wird, werden für die privaten Gehwege, Terrassen und sonstige befestigte Flächen, die nicht mit Kraftfahrzeugen befahren werden dürfen, ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau vorgeschrieben und bodenversiegelnde Befestigungen (Betonunterbau, Fugenverguß mit Bitumen etc.) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 18). Diese Maßnahmen sollen sicherstellen, daß der Grundwasserstand nicht absinkt und zu Schädigungen des wertvollen Baumbestands im Sondergebiet und in der angrenzenden Parkanlage führt.

Ebenfalls soll das im Neubaubereich des Plangebiets anfallende Oberflächenwasser - soweit möglich - einer Sickerfläche zugeleitet werden, die nördlich des Erweiterungsbaus des AEZ auf dem Flurstück 4063 vorgesehen ist. In diese Fläche sollen der Erweiterungsbau AEZ (Dachfläche und befestigte Nebenflächen) und

der Bereich der geplanten Parkpalette entwässern.

Die Sickerfläche wird so angelegt, daß mit Hilfe der Pflanzen eine weitgehende Reinigung des zufließenden Wassers erfolgt, bevor eine Versickerung stattfindet.

Um für die Vegetation der Sickerfläche eine große ökologische Stabilität (Widerstandsfähigkeit gegen Belastungen aus dem Oberflächenwasser) zu erreichen, wird eine artenreiche Bepflanzung, d.h. die auf den Standort abgestimmt, größtmögliche Artenzahl in der Bepflanzung, festgesetzt. Die ebenfalls festgesetzte Bestimmung einer naturnahen Gestaltung besagt, daß - neben der großen Artenvielfalt - eine möglichst lange Uferlinie durch das Ausbilden von zahlreichen Buchten und eine unterschiedliche Ausbildung der Uferneigungen (Flachufer, Steilufer) erreicht werden soll (vgl. § 2 Nummer 20). Dadurch ergeben sich unterschiedliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere; damit dient diese Festsetzung unmittelbar der Erhöhung der Artenvielfalt und dem Artenschutz.

Die Funktionsfähigkeit der Sickerfläche als Abwasserreinigungsanlage mit Hilfe von Wasserpflanzen und Röhrichten kann nur sichergestellt werden, wenn auf die Anwendung von Tausalzen und tausalzhaltigen Mitteln auf privaten Stellplatzanlagen und deren Zufahrten sowie die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln - insbesondere von Herbiziden - verzichtet wird (vgl. § 2 Nummer 21).

#### 5.14 Zuordnung der Grünfestsetzungen

Aus den in den Abschnitten 5.1, 5.12 und 5.13 genannten Gründen enthält der Bebauungsplan-in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen- in § 2 Nummern 9 bis 12 und durch das Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher an der Westgrenze des Sondergebiets Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in Verbindung mit

§ 9 Absatz 4 des Bundesbaugesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 13 bis 21 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 5.15 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Knicks. Für sie gelten die Beschränkungen der Landschaftsschutzverordnung (siehe Ziffer 6) und außerhalb des Landschaftsschutzgebiets die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Infolge der baulichen Maßnahmen werden auf den Flurstücken 5127 und 5129 insgesamt 5 Bäume, auf dem Flurstück 1191 15 Bäume, auf dem Flurstück 4063 17 Bäume und auf den Flurstücken 1187, 1186 je 1 Baum den Neuausweisungen des Bebauungsplans weichen müssen. Innerhalb der Baugrenzen für das Freizeitzentrum befinden sich 25 Bäume, die ggf. einer Bebauung weichen müssen. Damit ergibt sich eine Gesamtzahl von 64 Bäumen, die maximal innerhalb der Baugrenzen gefällt werden müssen. Im Bebauungsplan sind für diesen potentiellen Verlust entsprechende Regelungen durch Festsetzung von Anpflanzungs- und Ersatzpflanzungsgeboten getroffen worden. Nach Realisierung aller festgesetzten Anpflanzungsgebote wird eine erheblich größere Anzahl von Bäumen im Plangebiet vorhanden sein, deren Grünvolumen und ökologische Leistungsfähigkeit in ca. 5 bis 10 Jahren nach der Pflanzung das der beseitigten Bäume erreichen wird.

#### 5.16 Luftsituation

Im betroffenen Gebiet wurden 1983 Immissionsmessungen über ein Jahr in einem Meßraster von 1 x 1 km gemäß der "Technischen Anleitung zur Reinhaltung

der Luft (TA-Luft)" von 1974 durchgeführt. Die Ergebnisse der Messungen wurden unter dem Titel "Ergebnisse der Stichprobenmessungen gasförmiger Luftverunreinigungen im Hamburger Norden (Meßjahr 1983)" veröffentlicht. Die ermittelten Werte liegen erheblich unter den zulässigen Werten der TA-Luft und deutlich unter dem hamburgischen Durchschnitt. Sie sind als Kennzeichen einer für den Ballungsraum geringen Belastung einzustufen. Es ist davon auszugehen, daß die planungsbedingten Emissionen zu einer nur geringfügigen Erhöhung der vorgenannten Luftschadstoffsituation führen werden, so daß sich hieraus keine unmittelbaren Auswirkungen auf die beabsichtigte Planung ergeben.

#### 5.17 Denkmalschutz

Nördlich Kritenbarg innerhalb der Sondergebietsausweisung ist für eine Teilfläche des Flurstücks 1169 und das auf dieser Fläche befindliche Gebäude (Pfefferminzkamp Nr. 5 bis 7) der bestehende Denkmalschutz als nachrichtliche Übernahme in den Plan aufgenommen worden. Für diese dem Denkmalschutz unterliegende Anlage gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61).

Es handelt sich bei diesem Objekt um eines der letzten erhaltenen Plattenhäuser der ehemals hier befindlichen Behelfsheimsiedlung. Das aus vorgefertigten, im Konzentrationslager Neuengamme hergestellten Betonteilen errichtete Doppelhaus ist als Dokument der Wohnungspolitik des "Dritten Reiches" in den letzten Kriegsjahren und der damit verbundenen Ausbeutung der Arbeitskraft von Häftlingen von geschichtlicher Bedeutung. Im Gebäude ist eine Gedenkstätte eingerichtet worden. Der umgebende Hausgarten soll entsprechend

seinem ursprünglichen Aussehen als Nutzgarten hergerichtet werden.

Ein gesonderter Stellplatzbedarf für den Besuch der Gedenkstätte besteht nur zeitweise. Es ist beabsichtigt, diesen Stellplatzbedarf bei einer Realisierung des Freizeitzentrums zu berücksichtigen. Zu diesem Zeitpunkt wird auch die Frage der endgültigen Zuwegung geklärt. Bis dahin kann die Zuwegung über den Pfefferminzkamp erfolgen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Der Bebauungsplan Poppenbüttel 26 ersetzt für das Plangebiet insbesondere folgende Pläne:

- Baustufenplan Poppenbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 13. September 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 295)
- Bebauungsplan Poppenbüttel 7 vom 24. März 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 144)
- Teilbebauungsplan TB 994 vom 17. Mai 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 324).

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Poppenbüttel vom 8. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 161 und 165), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung. Im Rahmen einer späteren Überarbeitung der Landschaftsschutzverordnung werden die Gebietsgrenzen des Landschaftsschutzgebiets innerhalb des Bebauungsplangebiets neu festgelegt.

Die Anlage der Sickerfläche bedarf einer verbindlichen Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 212 000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 43 000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3 100 m<sup>2</sup>), für Flächen für Gemeinbedarf etwa 9 200 m<sup>2</sup> und Grünflächen etwa 29 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5 750 m<sup>2</sup>) benötigt. Die neu für Straßenzwecke benötigten Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen Kosten durch Straßenbaumaßnahmen einschließlich des Sielbaus und die Herrichtung von öffentlichen Grünflächen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünftens Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

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.

**Begründung**  
**zur Änderung des Gesetzes**  
**über den Bebauungsplan Poppenbüttel 26**

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 vom 6. Juni 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 122) ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076), in Verbindung mit § 1 Absatz 2 und § 2 Absatz 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 mit der Änderung vom 1. November 1996 (Bundesgesetzblatt 1993 I Seite 623, 1996 I Seiten 1626, 1629).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 7/93 vom 13. Dezember 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2562) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 BauGB durchgeführt. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden; es wurde aber nach der Geschäftsordnung für die Bezirksversammlung Wandsbek am 23. März 1994 ein öffentliches Anhörverfahren durchgeführt. Ferner wurde den Eigentümern der von den Änderungen betroffenen Grundstücke und den von den Änderungen berührten Trägern öffentlicher Belange nach § 13 Absatz 1 Satz 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Soweit danach die Planung in Einzelheiten geändert wurde, sind die Grundzüge der Planung nicht berührt. Den von den Planänderungen Betroffenen wurde neuerlich Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben; es gingen keine Einwendungen ein.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Poppenbüttel 26“ hervorgeht.

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 des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch beson-

dere Festsetzungen gesichert werden soll; außerdem ist das Symbol „Freibad“ enthalten. Ferner sind Wohnbauflächen mit dem Symbol „P+R-Anlage“ und Grünflächen dargestellt. Der Saseler Damm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Mit der Änderung des Bebauungsplans soll abweichend von den Darstellungen des Flächennutzungsplans auf einer westlich des Alstertal-Einkaufszentrums liegenden ca. 2,2 ha großen Fläche, die bislang als gemischte Baufläche vorgesehen war, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, Wohnungsbau ermöglicht werden. Diese Planung soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen und ist Bestandteil des Wohnungsbauprogramms des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird durch die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht beeinträchtigt. In dem vom Flächennutzungsplan aufgezeigten Verhältnis zwischen Bau- und Nichtbauflächen tritt nur eine unwesentliche Veränderung ein, wichtige örtliche bzw. überörtliche Grünverbindungen sind nicht betroffen. Die Versorgung mit Gemeinbedarfseinrichtungen ist durch vorhandene Einrichtungen in unmittelbarer Nähe sichergestellt. Die vorhandenen 15 Kindertagesheimplätze auf dem Gelände sind in ihrem Bestand im Plangebiet gesichert; daneben sind weitere Kindertagesheimplätze vorgesehen. Veränderungen der überörtlichen Verkehrsanbindung werden nicht erforderlich. Auf die bisher vorgesehene Nutzung kann verzichtet werden. Das bereits erweiterte Alstertal-Einkaufszentrum erfüllt als Standort für zentrale Einrichtungen die Zielsetzungen der bisherigen Planungen; eine zusätzliche Erweiterung durch ein Freizeitzentrum ist im Hinblick auf die veränderte Bedarfssituation nicht mehr beabsichtigt; der Hamburger Nordosten wird durch die öffentlichen Bäder in Volksdorf, Rahlstedt, Bramfeld und Ohlsdorf versorgt.

Damit sind die Voraussetzungen des § 1 Absatz 2 BauGB-MaßnahmenG erfüllt, so daß eine dem Bebauungsplan vorausgehende Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich ist. Der Flächennutzungsplan wird durch den Beschluß über die Änderung des Bebauungsplans im Wege der Berichtigung angepaßt. Die zeichnerische Darstellung der Siebten Berichtigung des Flächennutzungsplans ist dieser Begründung als Anhang beigelegt. Damit werden gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, in Wohnbauflächen umgewandelt sowie das Symbol „Freibad“ aufgegeben.

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

- 3.1 Auf der nördlich Krittenbarg/östlich Poppenbüttler Landstraße als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum“ ausgewiesenen Fläche konnte eine plangemäße Nutzung durch eine gewerbliche Freizeiteinrichtung nicht realisiert werden, da die am

Standort bestehende Problematik konkurrierender Nutzungsansprüche nicht überzeugend gelöst werden konnte. Die Errichtung von öffentlichen Freizeiteinrichtungen ist insbesondere aufgrund fehlender Finanzierungsmöglichkeiten verworfen worden.

Angesichts des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung und des Mangels an planungsrechtlich gesicherten Flächen für den Geschößwohnungsbau sowie der guten Eignung der Fläche für Wohnnutzung aufgrund ihrer unmittelbaren Nähe zur Alster und der kurzen Entfernung zum S-Bahnhof und zum Zentrum Poppenbüttel wird die bisherige Planweisung durch allgemeines Wohngebiet ersetzt.

3.2 Außer dem Wohnungsneubau und einer neuen Kindertagesheimrichtung sollen Veranstaltungsräume für die Öffentlichkeit geschaffen werden. Vorgesehen ist, dabei auch Ersatzplätze für das auf dem Flurstück Pfefferminzkamp gegenwärtig noch bestehende Kindertagesheim in die neue Einrichtung zu integrieren; der Nachweis erforderlicher Freiflächen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren. Der Veranstaltungsbereich kann mit Freizeiteinrichtungen und einer betreuten Wohneinrichtung kombiniert werden. Für die Realisierung dieser neuen Nutzungsvorstellungen, die im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs entwickelt wurden, sind Änderungen des geltenden Bebauungsplans Poppenbüttel 26 erforderlich:

- Unbedingte planerische Voraussetzung ist, daß die Festsetzung „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum“ in allgemeines Wohngebiet umgewandelt wird; die Bezeichnung „©“, die Linie „sonstige Abgrenzung“ sowie das festgesetzte 5 m breite Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher werden gestrichen. Zulässig sind im allgemeinen Wohngebiet als Maß der baulichen Nutzung nunmehr sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschöß als Höchstmaß sowie eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschößflächenzahl von 1,2 jeweils als Höchstmaß. Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479). Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (vgl. hierzu das in der „Anlage zum Gesetz zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Poppenbüttel 26“ schraffiert dargestellte Gebiet und die dazu in § 2 Nummern 22.1 und 22.2 getroffenen Festsetzungen). Dies ist erforderlich, um die für Wohnungen und damit in Einklang stehenden Nutzungen nicht durch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und andere gewerbliche Einrichtungen zu beeinträchtigen. Im unmittelbaren Zusammenhang hiermit steht auch die in § 2 Nummer 4 vorgenommene Streichung der Textstelle „C und“. Die Aufhebung des 5 m breiten Anpflanzungsgebots für dichtwachsende Bäume und Sträucher wird erforderlich, damit Einblicke vom öffentlichen Weg zur Wohnbebauung und umgekehrt gegeben sind und sich keine strenge Abgrenzung ergibt.

- Die westliche Baugrenze parallel zur Poppenbüttler Landstraße wird um 13 m in westlicher Richtung versetzt ausgewiesen. In einer Breite von 20 m wird der östliche Teilabschnitt der nördlichen Baugrenze um 23 m in nördlicher Richtung versetzt ausgewiesen und davon ausgehend werden auf der Westseite eine Baugrenze und auf der Ostseite eine Baulinie festgesetzt. Statt der östlichen Baugrenze wird eine gekrümmte Baulinie festgesetzt, die ein Kreissegment mit einem Radius von 213 m darstellt. Der Scheitelpunkt des Kreissegmentes liegt auf der neu festgesetzten Baulinie im Abstand von 68 m zur neuen nördlichen Baugrenze (vgl. hierzu § 2 Nummer 22.3 und die als Anlage zur Begründung beigefügte nicht bindende graphische Darstellung zu dieser getroffenen Festsetzung). Mit dieser Ausweisung wird hier eine städtebaulich notwendige Ausrichtung des Baukörpers in Nord-Süd-Richtung festgesetzt, um eine deutliche Nutzungsabgrenzung des Wohnquartiers zum unmittelbar angrenzenden Alstertal-Einkaufszentrum zu erzielen. Mit der Baukörperausrichtung an der östlichen Grundstücksgrenze ergibt sich eine lärmabweisend wirkende Baukörperstellung. Außerdem werden durch die festgesetzten sechs Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoß als Höchstbegrenzung die westlich angrenzende Wohnbebauung vor Lärmemissionen geschützt und somit die Wohnqualität im lärmabgewandten Blockinnenbereich erhöht. Die Zahl der Vollgeschosse soll den beiden Bezugspunkten des Alstertal-Einkaufszentrums und des Landschaftsraumes an der Alster Rechnung tragen. Darüber hinaus soll aufgrund der günstigen Infrastruktur ein hohes Maß an baulicher Dichte für das Wohnquartier erreicht werden. Dadurch wird auch das Gebot, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, unterstrichen. Die getroffenen Baukörperausweisungen im Rahmen des Bebauungsplans Poppenbüttel 26 sind zusammen mit den nun festgesetzten Baulinien als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 310), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung. Die Festsetzung der in § 2 Nummer 22.3 beschriebenen Baulinien wurde unter Beachtung der Vorschrift des § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen. Die Änderungen wurden erforderlich, um den aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Entwurf realisieren zu können.
  
- In Gebäuden an der Ostgrenze des allgemeinen Wohngebietes sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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 (vgl. § 2 Nummer 22.4). Ein aktiver Lärmschutz im Bereich des als Emmissionsquelle wirkenden Alstertal-Einkaufszentrums,

beispielsweise durch Errichtung von Lärmschutzwänden und/oder -wällen, ist nicht möglich, da der geltende Bebauungsplan Poppenbüttel 26 von 1986 keine diesbezüglichen Festsetzungen enthält und im Rahmen der Planänderung keine Regelungen für Bereiche getroffen werden können, die außerhalb der Gebietsabgrenzung der Planänderung liegen. Aufgrund des durch die Belieferung der Geschäfte im Alstertal-Einkaufszentrum sowie den Kundenverkehr auf der östlich angrenzenden Parkpalette verursachten Lärms wird stattdessen ein passiver Lärmschutz an den direkt westlich angrenzenden Wohngebäuden erforderlich. Für diese Baukörper sind geschlossene Laubgänge vorgesehen. Die Festsetzung des § 2 Nummer 22.4 wurde unter Beachtung des § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen.

- Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze zugelassen werden, wenn Wohnruhe und Gartenanlage nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten oder Pergolen zu versehen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 22.5). Aufgrund des hohen Verdichtungsgrades des geplanten Wohnungsbaus sind Stellplätze vorrangig in Tiefgaragen unterzubringen. Zur Deckung des notwendigen Stellplatzbedarfs können ausnahmsweise oberirdische Stellplätze zugelassen werden, da aufgrund der verhältnismäßig geringen Größe des Baugrundstücks, der auf dieser Fläche vorhandenen Gedenkstätte Plattenhaus Poppenbüttel, der vorhandenen Bäume und der zu realisierenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, die jeweils nicht unterbaut werden dürfen, sowie der zusätzlich getroffenen Grünfestsetzungen auf dieser Fläche nur zwei Tiefgaragen einschließlich Zufahrten errichtet werden können. Die Begrünung über den Tiefgaragenzufahrten ist festgesetzt worden, um diese Zufahrten in das Landschaftsbild einzubinden und den begrüneten Freiraum optisch zu vergrößern. Die Mindeststärke der durchwurzelbaren Überdeckung garantiert auch ohne zusätzliche Bewässerungsmaßnahmen während einer längeren Trockenzeit, daß keine nachhaltigen Schäden an der Vegetation auftreten.
- Im Kerngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Gesimse, Vordächer und Treppenhäuser bis zu 3 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung werden die im Bebauungsplan Poppenbüttel 26 ansonsten zulässigen Überschreitungen für das allgemeine Wohngebiet ausgeschlossen. Die Flächenausweisung läßt für die Realisierung der geplanten Bebauung entsprechend den Ergebnissen des Wettbewerbs genügend Spielraum.

3.3 Für die Erschließung des allgemeinen Wohngebiets sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich; ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in

der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 4. März 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 35), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt (vgl. § 2 Nummer 3). Diese Festsetzung ist erforderlich, weil die Lage der Baukörper und die Zuordnung aufgrund der nicht feststehenden Nutzergruppen und der sich möglicherweise noch verändernden Eigentumsstruktur zum Zeitpunkt der Planaufstellung nicht bekannt war. Gegenüber der Verkehrsbelastung, die bei einer Realisierung des durch die bisherige Ausweisung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeitzentrum“ ermöglichten Vorhabens zu erwarten gewesen wäre, ist im Rahmen der durch die Planänderung ermöglichten Errichtung von etwa 270 Wohneinheiten, einer Kindertagesheimeinrichtung sowie eines Veranstaltungsbereichs für die Öffentlichkeit, der mit Freizeiteinrichtungen und einer betreuten Wohneinrichtung kombiniert werden kann, nur mit einem äußerst geringfügigen Anstieg der Verkehrsbelastung zu rechnen. Das in der Abstimmung befindliche Verkehrskonzept enthält folgende wesentliche Bestandteile:

- Zu- und Abfahrt zum/vom Alstertal-Einkaufszentrum sind gegenüber der Zu- und Abfahrt zum/vom Wohnpark Alstertal vorfahrtsberechtigt.
- In dem Bereich der neu zu schaffenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden eine Geradeausspur zum Alstertal-Einkaufszentrum, eine Linksabbiegerspur zum Wohnpark Alstertal und eine Geradeausspur vom Alstertal-Einkaufszentrum, jeweils in einer Breite von 3 m, gebaut.
- Fahrbahntrennungen werden weder durch Verkehrsinseln noch durch aufstehende Verkehrszeichen, sondern lediglich durch Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet.
- Im Bereich der Straßenverkehrsfläche Kritenbarg wird eine zusätzliche Linksabbiegerspur geschaffen und die Ampelphasenschaltung an der Kreuzung Poppenbütteler Landstraße/Kritenbarg entsprechend der neuen Situation angepaßt.

3.4 Die vorgesehene Wohnbebauung führt zu einer Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen, ohne daß hieraus eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts in diesem Bereich zu befürchten ist. Insgesamt wird das Verhältnis der bebaubaren Flächen zu den Nichtbauflächen, welche sich bereits aus dem verbindlichen Bebauungsplan Poppenbüttel 26 von 1986 ergibt, durch die Planänderung nur unwesentlich berührt. Die parallel zur Poppenbüttler Landstraße in Nord-Süd-Richtung verlaufende Grünverbindung bleibt erhalten. Eine Durchlässigkeit zum neuen Wohngebiet ist gewährleistet. Zur Minderung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Für je 500 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche sind ein großkroniger oder zwei kleinkronige Laubbäume zu pflanzen. Mindestens 30 vom Hundert der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit Sträuchern und Stauden zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 22.6). Die Begrünung soll die durch die Bebauung verursachten Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbilds mindern. Die Lebensmöglichkeiten der Tier- und Pflanzenwelt, das Kleinklima, das Landschaftsbild und somit die Verzahnung mit dem benachbarten Grünzug werden durch die Durchgrünung der Bauflächen verbessert.
  - Im allgemeinen Wohngebiet wird das Erhaltungsgebot für Bäume innerhalb der überbaubaren Fläche aufgehoben. Für jeden dieser Bäume sind drei großkronige Bäume auf dem Grundstück neu zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Vorschrift ist notwendig, um über neue Pflanzungen die wertvollen Großbäume, die einen Verlust für das Landschafts- und Stadtbild darstellen, zu ersetzen. Da dem Wohnungsbau in der Abwägung Priorität eingeräumt worden ist, soll dieser Verlust durch das Ersatzpflanzgebot gemindert werden.
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen sowie in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 18). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind daher unzulässig. Die Begrünung mit Hecken dient dazu, die Stellplatzanlage in das Landschaftsbild einzubinden und den begrünten Freiraum optisch zu vergrößern. Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand, Natursteinpflaster und Klinker, die eine Erhöhung des Anteils durchwurzelbarer Flächen zulassen.
  - Um das anfallende Oberflächenwasser des allgemeinen Wohngebiets möglichst lange im Gebiet zu halten, soll es durch Gräben und Mulden dezentral zur Versickerung gebracht werden. Diese Maßnahme soll sicherstellen, daß das Regenwasser der Vegetation zur Verfügung steht und das Grundwasser an Ort und Stelle angereichert wird.
- 3.5 Der für die vorhandene „Gedenkstätte Plattenhaus Poppenbüttel“ im Bebauungsplan Poppenbüttel 26 nachrichtlich übernommene Denkmalschutz bleibt durch die Planänderung unberührt. Die Gedenkstätte soll behutsam in das Gesamtkonzept eingebunden werden.
- 3.6 Nordwestlich des Änderungsgebiets befindet sich eine Altlasten-Verdachtsfläche. Die Hangkante Saseler Damm/Ecke Poppenbüttler Landstraße wurde in den 1950er Jahren abgetragen und teilweise mit Hausmüll verfüllt; es bestehen keine Bedenken gegen das geplante Wohnbauvorhaben.

Das Gebiet der Planänderung umfaßt eine Größe von ca. 22.000 m<sup>2</sup>.

Aus der Planänderung werden der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den Straßenausbau entstehen.

Anlage  
zum Gesetz zur Änderung  
des Gesetzes über den Bebauungsplan

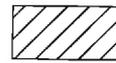
**Poppenbüttel 26**



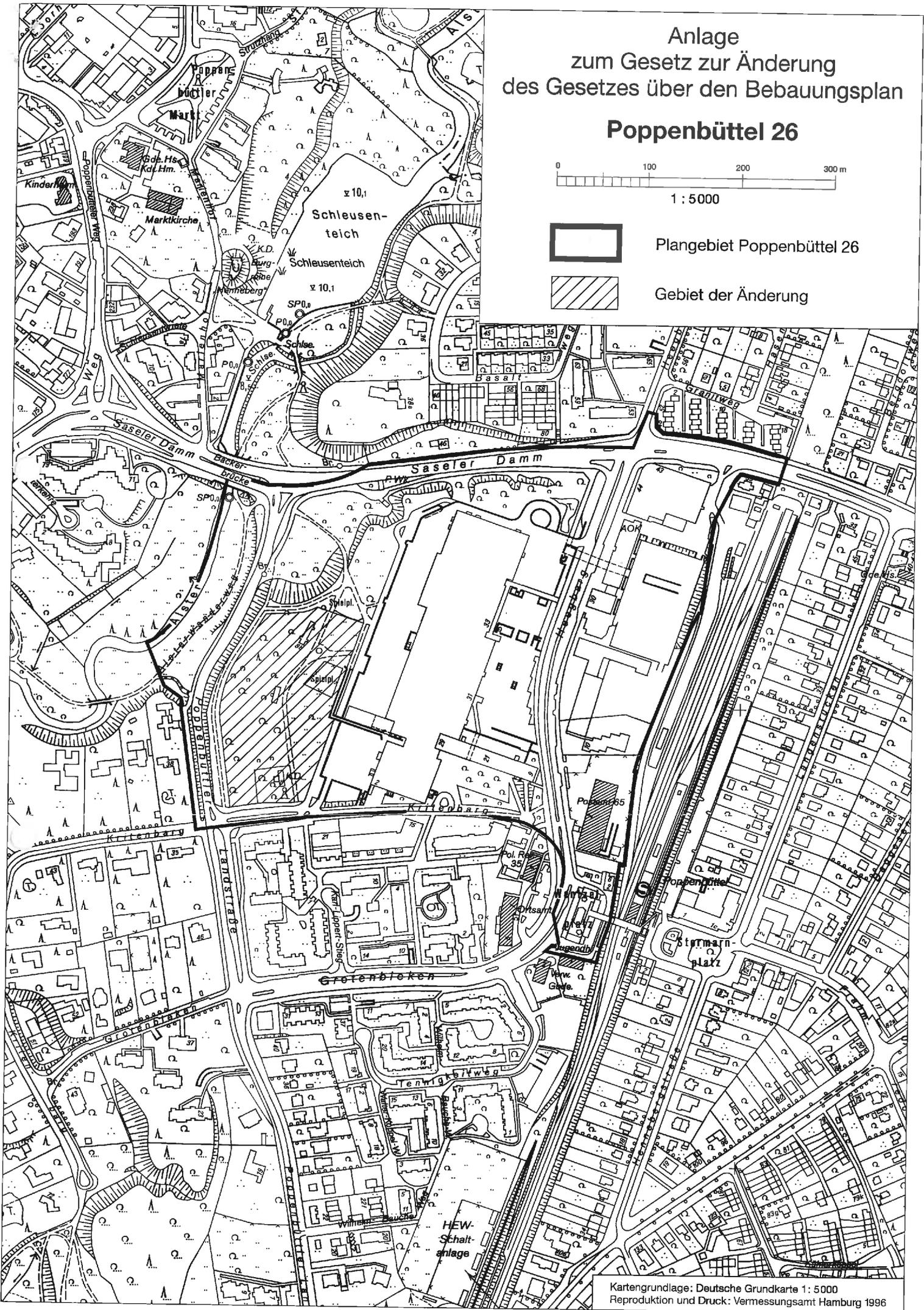
1 : 5 000

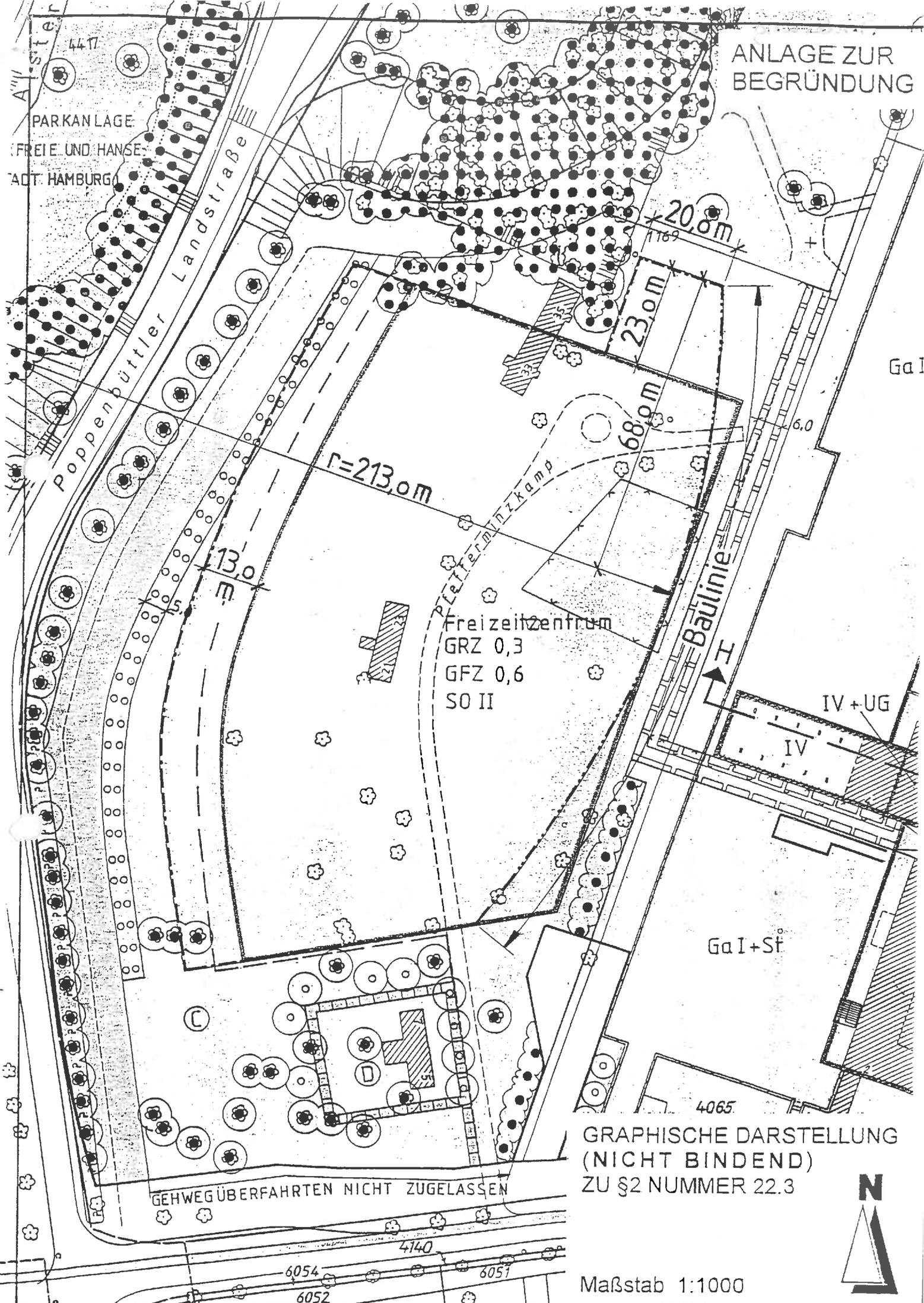


Plangebiet Poppenbüttel 26



Gebiet der Änderung





GRAPHISCHE DARSTELLUNG  
 (NICHT BINDEND)  
 ZU §2 NUMMER 22.3

