

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Poppenbüttel 39 / Hummelsbüttel 27

Inhalt

1	Grundlagen und Verfahrensablauf	1
2	Anlass und Ziele der Planung	1
2.1	Städtebauliche Zielvorstellung	1
3	Planerische Rahmenbedingungen	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	2
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2.1	Baustufenpläne	3
3.2.2	Bebauungspläne.....	3
3.2.3	ATAG-Klauseln	4
3.2.4	Baumschutz	4
3.2.5	Landschaftsschutzverordnung.....	4
3.2.6	Naturschutzrechtlich geschützte Biotope	4
3.2.7	Bodendenkmalpflege	4
3.2.8	Bodenschutz	5
3.2.9	Denkmalschutz	5
3.2.10	Hinweis aus dem Fachinformationssystem Altlasten	5
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	5
3.3.1	Lärmtechnische Untersuchung.....	5
3.3.2	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag.....	5
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand.....	5
4	Umweltbericht.....	8
4.1	Vorbemerkungen.....	8
4.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans	8
4.1.2	Standort und Untersuchungsraum.....	8
4.1.3	Alternativen	9
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	9
4.2.1	Schutzgut Mensch	9
4.2.2	Schutzgut Luft / Lärm.....	10
4.2.3	Schutzgut Klima	10
4.2.4	Schutzgut Wasser.....	11
4.2.5	Schutzgut Boden	12
4.2.6	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	13
4.2.7	Schutzgut Landschaft / Stadtbild	14
4.2.8	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	16
4.3	Monitoring (Überwachung).....	16
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichts	16
4.4.1	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	16

4.4.2	Naturschutzfachliche Abwägung	17
4.4.3	Kenntnis- und Prognoselücken.....	17
5	Planinhalt und Abwägung	17
5.1	Reines Wohngebiet.....	17
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	18
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	18
5.2	Einzelne Festsetzungen.....	20
5.3	Straßenverkehrsflächen/ Erschließung.....	22
5.4	Grün- und Wasserflächen	23
5.5	Lärmschutz.....	23
5.6	Oberflächenentwässerung	25
5.7	Boden- und Grundwasserschutz.....	26
5.8	Baumschutz.....	26
5.9	Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen.....	26
5.9.1	Wasserflächen	26
5.9.2	Denkmalschutz	26
5.9.3	Naturschutzrechtliche Biotope, Überschwemmungsgebiet	26
5.9.4	Überschwemmungsgebiet	27
5.9.5	Landschaftsschutzgebiet	27
5.9.6	Archäologische Vorbehaltsfläche	27
5.9.7	Elektrizitätsleitung.....	27
6	Maßnahmen zur Verwirklichung.....	27
7	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen.....	27
8	Flächen- und Kostenangaben	27
8.1	Flächenangaben.....	27
8.2	Kostenangaben	27

1 Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/06 vom 25. April 2006 (Amtl. Anz. S. 795) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14.06.2006 und 28.09.2007 (Amtl. Anz. S. 1150 und S. 2133) stattgefunden.

Der Bereich der Strenge-Siedlung (Strengesweg) wird nach der öffentlichen Plandiskussion auf Grund eines Bürgerbegehrens als eigenes Bebauungsplan-Verfahren mit der Bezeichnung Poppenbüttel 40 weitergeführt.

2 Anlass und Ziele der Planung

Durch den Bebauungsplan mit der beabsichtigten Bezeichnung Poppenbüttel 39 / Hummelsbüttel 27 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Erhalt der gewachsenen städtebaulichen Struktur des Gebiets, die überwiegend von straßenparallelen Einfamilienhäusern geprägt ist, geschaffen werden. Zum Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung soll insbesondere die höchstzulässige Zahl der Wohnungen und die Lage der überbaubaren Flächen der Wohngebäude festgesetzt werden. Gleichzeitig soll eine maßvolle städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der noch intakten Einfamilienhausstruktur ermöglicht werden. Das im Aufstellungsbeschluss benannte Ziel, rückwärtige Bebauung zu ermöglichen, wird im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht weiter verfolgt.

2.1 Städtebauliche Zielvorstellung

Zu beiden Seiten der Alster und des Alstergrünzuges entstanden seit Beginn des 20. Jahrhunderts Wohngebiete mit besonderen städtebaulichen Qualitäten: Großzügige und villenartige Bebauung, starke Durchgrünung und ein Bezug zur Alster machen die Wohnlagen zu geschätzten und nachgefragten Wohnquartieren.

Das Plangebiet umfasst Teile dieser besonders attraktiven Lagen: Im Bereich zwischen Alter Landstraße und Alstergrünzug liegen bis heute viele große, villenartig bebaute Grundstücke, die zum Großteil an den Flusslauf der Alster heranreichen. Diese Lagen gewährleisten für die Bewohner besonders hohe Wohnqualitäten. Besondere Gebäude und Gärten, die von den Straßen oder vom Alsterwanderweg aus einsehbar sind, dienen zudem als Identifikationspunkte – auch für Hamburger aus anderen Stadtteilen. Der Grundcharakter der Bebauung ist damit unter städtebaulichen Gesichtspunkten erhaltenswürdig.

Der Fortbestand der gebietstypischen Merkmale ist jedoch nicht gesichert: In den letzten Jahren entstanden im Rahmen des geltenden Baustufenplans Poppenbüttel in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) südlich der Alten Landstraße einige Mehrfamilienhäuser, die in ihren Ausmaßen gebietsuntypisch sind. Weitere Bauten dieser Art sind bei geltendem Planrecht zulässig und zu erwarten. Darum ist es Anlass und Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes, die gebietstypischen Merkmale des Gebietes zu schützen und maßstabssprengende Bebauungen zukünftig zu verhindern. Gleichzeitig sollen, um einer hohen Nachfrage nach attraktivem Wohnraum in den durchgrünten Wohnquartieren entsprechen zu können, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gemäßigte städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauungsstruktur und der Grundstücksgrößen geschaffen werden: Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Wohneinheiten je Gebäude sollen zulässig sein.

Im Unterschied zum Bereich südlich bzw. östlich der Alten Landstraße umfasst das Plangebiet nördlich der Straße überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser, die unterschiedliche Qualitäten aufweisen: Die Häuser stehen in unregelmäßigen Abständen zur Alten Landstraße, so dass der Bereich ein uneinheitliches Bild abgibt. Die Aufstellung des Bebauungsplans soll hier zukünftig eine straßenparallele Bauflucht entstehen lassen und rückwärtige Bereiche von Bebauung freihalten. Um auch hier eine gemäßigte städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, sollen Mehrfamilienhäuser mit bis zu fünf Wohneinheiten zulässig sein.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Davon abweichend sind die Flächen entlang des Alsterlaufes und die von Nord nach Süd verlaufende Fußwegeverbindung in Verlängerung des Bilsenkrautwegs als Grünflächen dargestellt. Dies gilt auch für einen südlich der Alten Landstraße, in der Verlängerung des Bilsenkrautwegs liegenden Bereich, wo heute keine Fußwegeverbindung besteht. Die Alte Landstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm nördlich bzw. östlich des Alstergrünzuges das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Die Alte Landstraße ist als „Hauptverkehrsstraße“ eingetragen. Der Alstergrünzug als städtisches

Naherholungsgebiet ist mit dem Milieu „Parkanlage“ und „Auenentwicklungsbereich“ dargestellt. Er hat auch für die angrenzenden Siedlungsgebiete wichtige Funktionen für wohnungs- und siedlungsnahe Erholung. Die Grünverbindung von der Alten Landstraße über Bilsenkrautweg zum Grünzug Silberdistelweg (außerhalb des Plangebietes) nördlich der Alten Landstraße ist als Milieu „Parkanlage“ dargestellt. Für den Bereich beiderseits der Alten Landstraße ist die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Für die Anbindung der Stadtteile Hummelsbüttel und Poppenbüttel stellt die Alte Landstraße, die als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt ist, eine starke Barriere dar und erhält im Landschaftsprogramm die milieuübergreifende Funktion „Einbinden der Hauptverkehrsstraße“ mit dem Entwicklungsziel, dass hier die Trennwirkung auf Landschaftsachsen und Grünverbindungen zu reduzieren ist.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm wird für das Plangebiet der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen“ (11a) dargestellt. Weite Teile des Alstergrünzuges sind als Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10a) und „Auen der übrigen Fließgewässer“ (3b) dargestellt. Die Grünverbindung von der Alten Landstraße zum Silberdistelweg (außerhalb des Plangebiets) ist Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10a). Die Flächen östlich Grevenau und Alte Landstraße sowie westlich Langwisch sind als „Wälder und waldartige Flächen in Parks“ (8) dargestellt. Als wertvolle Einzelbiotope sind westlich Langwisch „Geestquellen und Geestquellmoore“ und „Kleinflächige Trockenrasen und Heideflächen“ gekennzeichnet.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Baustufenpläne

Der Baustufenplan Poppenbüttel und der Baustufenplan Hummelsbüttel in der Fassung ihrer erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) weisen südlich und östlich der Alten Landstraße in einem Streifen von etwa 40 m Tiefe W2o (Wohngebiet, 2 Vollgeschosse, offene Bauweise) und den Lauf der Alster als Grünfläche aus. Auf Flächen östlich der Straße Hollenbek (im Bereich der heutigen Flurstücke 495 bis 497) sowie in rückwärtigen Teilbereichen der Flurstücke 490 sowie 492 und 493 besteht eine Ausweisung als W1o (Wohngebiet, 1 Vollgeschoss, offene Bauweise). In südlicher Verlängerung des Goldröschenweges ist im Bereich des Hauses Alte Landstraße 250 eine geplante Straßenverbindung durch den Alstergrünzug nach Wellingsbüttel eingetragen. Diese Planung ist bereits durch die festgestellten Bebauungspläne Wellingsbüttel 9 und 15 obsolet. Bei einigen am Alsterufer belegenen besonders bezeichneten Flächen soll die Mindestgrundstücksgröße 2.500 m² betragen. Der Bereich zwischen Alter Landstraße und der Straße Grevenau ist als W1o ausgewiesen. Die Grundstücke nördlich der Alten Landstraße sind als W2o festgesetzt, mit der Ausnahme der Flurstücke 1699 und 1778, auf denen W1o ausgewiesen ist.

3.2.2 Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Hummelsbüttel 18 / Poppenbüttel 13 vom 25. August 1970 (HmbGVBl. S. 236) setzt Straßenverkehrsflächen entlang der Alten Landstraße fest.

Der Teilbebauungsplan 917 vom 7. Februar 1961 (HmbGVBl. S. 29) setzt im Bereich nördlich Grevenau bis Hinsbleek entlang der Alten Landstraße Straßenflächen sowie östlich hiervon öffentliche Park- und Grünanlagen fest. Außerdem ist der ehemalige Trassenverlauf der Alten Landstraße südlich Hinsbleek noch als Straßenfläche festgesetzt.

3.2.3 ATAG-Klauseln

Durch die sogenannten ATAG-Klauseln sind im Jahre 1913 planerische Grundzüge zwischen den Gründern der Alsterthal-Terrain-Aktien-Gesellschaft in Liquidation (ATAG) und den Besitzern der Güter Wellingsbüttel, Sasel und Poppenbüttel im Benehmen mit der Stadt Hamburg entwickelt worden. Diese privatrechtlichen Regelungen dienten wegen fehlender Bebauungspläne einer geordneten baulichen Entwicklung des Alstertales. Insbesondere mit dem Instrument der Mindestgrundstücksgröße konnte sichergestellt werden, dass Villengebiete entstanden, die dem besonderen landschaftlichen Charakter im Bereich des Alsterlaufes entsprachen. Nach der Liquidation der ATAG im Jahre 1947 ist die Stadt Hamburg als Rechtsnachfolger im Grundsatz bis heute gehalten, bei ihren planerischen Entscheidungen die ATAG-Klauseln zu berücksichtigen.

3.2.4 Baumschutz

Im Plangebiet gilt außerhalb der Landschaftsschutzverordnung die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt S. 167).

3.2.5 Landschaftsschutzverordnung

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet Hummelsbütteler Feldmark/ Alstertal vom 8. März 2005 (HmbGVBl.S.60, 61). Dieses deckt den Alstergrünzug ab und reicht bis an die Straßen Hinsbleek und Grevenau sowie im Bereich Alte Landstraße 202 bis 276 an die Straße heran. Im Abschnitt Alte Landstraße 176 bis 200 und im Bereich der Straße Hollenbek gehören nur die rückwärtigen Grundstücksbereiche zum Landschaftsschutzgebiet. Innerhalb des Landschaftsschutzgebiets findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

3.2.6 Naturschutzrechtlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Teiche und weitere flächenhafte Biotope (z.B. Auwälder) in den Bereichen der Privatgärten und der Parkanlagen (FHH) entlang des Alsterlaufs, die als geschützte Biotope gemäß § 28 HmbNatSchG in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119) im Bebauungsplan gekennzeichnet werden.

3.2.7 Bodendenkmalpflege

Der gesamte Bereich zwischen Alter Landstraße bzw. Grevenau und der Alster ist archäologische Vorbehaltsfläche.

3.2.8 Bodenschutz

Das Flurstück 5979 (Alte Landstraße 202-206), die südlichen Bereiche der Flurstücke 484 und 4418 (Alte Landstraße 194 und 196) sowie der Alster zugewandte Bereiche der Flurstücke 1654 und 1657 (Gemarkung Poppenbüttel; öffentliche Grünflächen) sind im Fachplan schützenswerte Böden nach dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214) registriert.

3.2.9 Denkmalschutz

Das Ensemble Alte Landstraße 260, bestehend aus dem zweigeschossigen Wohngebäude in Backsteinbauweise und dem direkt an der Straße stehenden Remisengebäude, steht seit dem 20.08.1998 unter Denkmalschutz und ist in der Denkmalliste unter der Nr. 1191 eingetragen. Das Einfamilienwohnhaus Alte Landstraße 242 ist ein erkanntes Denkmal.

3.2.10 Hinweis aus dem Fachinformationssystem Altlasten

Das Grundstück Grevenau 1, 1a-b wird im Altlastenkataster unter der FIS-Nr. 7046-001/00 geführt. Für die Fläche besteht gemäß Bundesbodenschutzgesetz kein Handlungsbedarf.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung

Im Jahr 2006 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Mehr zu den Einzelheiten unter Punkt 5.4.

3.3.2 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Im Jahr 2006 wurde ein landschaftsplanerischer Fachbeitrag für den Bereich des Bebauungsplans in Auftrag gegeben, der die Belange von Natur und Landschaft darstellt.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Bezirk Hamburg-Wandsbek in den Stadtteilen Poppenbüttel und Hummelsbüttel, es grenzt im Süden an den Stadtteil Wellingsbüttel. Das Gebiet umfasst Bereiche beiderseits der Alten Landstraße und der Straße Grevenau. Nördlich der Alten Landstraße gehört zwischen Alter Landstraße 169 (Straßeneinmündung Am Hehsel) und Alter Landstraße 267 jeweils die Blockhälfte zum Plangebiet. Im Süden und Osten der Alten Landstraße reicht das Plangebiet bis zum Flusslauf der Alster und wird von der Straßeneinmündung Hinsbleek im Nord-Osten und der Straße Hollenbek im Westen begrenzt. Es umfasst zudem drei angrenzende Grundstücke der Straße Hollenbek. Das Plangebiet hat eine Fläche von insgesamt ca. 45,6 ha.

Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Hauptverkehrsstraße Alte Landstraße, welche die Stadtteile Poppenbüttel, Hummelsbüttel und Fuhlsbüttel verbindet und eine über die Stadtteile hinausgehende wichtige Verbindung, insbesondere zwischen Poppenbüttel und dem Flughafen, darstellt. Die Alte Landstraße wird von der Buslinie 179 befahren, die zwischen der U-Bahn-Haltestelle Borgweg, bzw. Alsterdorf und dem S-Bahnhof Poppenbüttel verkehrt. Haltestellen befinden sich an den Einmündungen der Straßen Hinsbleek, Emekesweg und Vogtskamp. Weitere Buslinien (Metrobus 24, 174) verkehren auf dem etwa 500 m in nördlicher Richtung entfernten Poppenbütteler Weg. Südlich der Alster liegen in 700 – 1000 m Fußweg-Entfernung die S-Bahnhaltestellen Poppenbüttel, Wellingsbüttel und Hoheneichen. An den Straßeneinmündungen Vogtskamp, Goldröschenweg, Emekesweg und Hinsbleek befinden sich Verkehrsampeln mit Fußgängerüberwegen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Alsterwanderweg von Norden kommend im Bereich der Parkanlage östlich Alte Landstraße/ Grevenau und quert in Verlängerung des Fußweges Grevenau die Alster. Im weiteren Verlauf führt der Wanderweg außerhalb des Plangebietes durch die dem Gewässerverlauf folgenden Parkanlagen und erstreckt sich zu großen Teilen entlang der Südseite der Alster, parallel zur südlichen Plangebietsgrenze. Die Wegeverbindung westlich Alte Landstraße 260 und die Wegeverbindung Langwisch sind weitere Alsterquerungen im Plangebiet.

Topografie

Die Alte Landstraße liegt zwischen 80 – 250 m vom Flusslauf der Alster entfernt. An der westlichen Plangrenze liegt die Straße bei ca. 16,50 m über Normalnull (NN), steigt bei Höhenschwankungen von ca. 2 m bis zur Einmündung Goldröschenweg auf 18,20 m und von dort bis zur nördlichen Plangrenze auf 26,50 m über NN an. Die Bereiche nördlich der Alten Landstraße steigen teilweise bis zu 3 m über das Niveau der Straße an, teilweise liegen sie auf Straßenniveau, teilweise wurde das Gelände um die Gebäude künstlich aufgehöhht. Die Uferbereiche des Alsterflusses liegen an der westlichen Plangrenze bei ca. 8,40 m und an der nordöstlichen Plangrenze bei ca. 9,60 m über NN. Die Höhendifferenz zwischen Alsterufer und Alter Landstraße liegt damit an der westlichen Plangrenze bei rund 8 m, in Höhe Goldröschenweg bei ca. 10 m und bei der nordöstlichen Plangrenze bei rund 16 m. Die südlich der Alten Landstraße sowie südlich und östlich der Straße Grevenau gelegenen Grundstücke sind darum je nach Grundstückssituation von deutlichem Gefälle und unterschiedlichen Höhenprofilen gekennzeichnet.

Gebäude und Nutzungsbestand

Das Plangebiet ist im Wesentlichen durch Wohnnutzungen geprägt, nur wenige kleine Büronutzungen sind vorhanden. Die Bebauung setzt sich aus einfach gestalteten Siedlungshäusern der Nachkriegszeit mit überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten, großzügiger villenartiger Bebauung unterschiedlichen Baudatums und Mehrfamilienhäusern mit gehobenem Standard, überwiegend jüngeren Datums zusammen. Trotz Unterschieden in der Geschossigkeit (ein- und zweigeschossig mit Staffel- bzw. Dachgeschoss), unterschiedlicher Dachformen und der vermehrten Bebauung mit Mehrfamilienhäusern setzt sich das relativ einheitliche Erscheinungsbild eines middle-

ren bis gehobenen Wohngebietes durch, was vor allem der starken Durchgrünung entlang der Alten Landstraße und in den rückwärtigen Bereichen zu verdanken ist.

Das Plangebiet lässt sich in verschiedene Bereiche unterteilen:

Nördlich der Alten Landstraße umfasst der Großteil der Gebäude ein bis zwei Wohneinheiten, nur wenige Gebäuden liegen darüber (z.B. vier und acht Wohneinheiten). Die Gebäude weisen ein bis zwei Geschosse aus und ihre Dachgeschosse sind in vielen Fällen ausgebaut. Die Grundstücksgrößen betragen meistens zwischen 800 und 1.500 m². Die Abstände der Gebäude zur Straße sind uneinheitlich: Westlich der Einmündung Vogtskamp betragen sie zwischen 10 und 25 m. Östlich davon schwanken die Abstände stark und liegen im Wesentlichen zwischen 30 bis 45 m. In vielen Fällen bilden Garagengebäude einen Schutz zur Straße, Balkone und Loggien zur Straße sind zum Teil verglast. Bebauung in zweiter Reihe ist nur in zwei Fällen jüngeren Baudatums vorhanden. Beidseitig der Straßeneinmündungen Vogtskamp und Goldröschenweg stehen auf kleineren Grundstücken je zwei Gebäude, die zu den einmündenden Straßen orientiert sind.

Die Bereiche südlich der Alten Landstraße sowie südlich und westlich der Straße Grevenau stellen sich heute uneinheitlich dar: Bildeten bis vor 15 Jahren Häuser mit mehr als zwei Wohneinheiten die Ausnahme, so hat sich der Charakter des Gebietes in Teilbereichen verändert: Neben den ursprünglich überwiegend vorhandenen eingeschossigen 1-2 Familienhäusern entstanden ca. 12 Mehrfamilienhäuser mit bis zu 12 Wohneinheiten pro Gebäude, die sich in Maß und Charakter deutlich von der ursprünglichen Bebauung unterscheiden. Die Mehrfamilienhausbebauung entstand in den Bereichen, die durch sehr große Grundstücke (bis zu 10.000 m²) gekennzeichnet sind (vgl. 3.2.3). Die Bebauung auf den übrigen, kleineren, schmalen Grundstücken (1.500 - 2.500 m²) ist noch überwiegend von der 1-2 Familienhaus-Bebauung mit Villencharakter geprägt. Fast alle Grundstücke reichen bis an den Alsterfluss heran und damit in den Alstergrünzug hinein, sind zum Teil dicht bewaldet und weisen zur Alten Landstraße oft dichten Grünbewuchs auf. Einige Grundstücke sind von außen nicht einsehbar. In drei Fällen gibt es südlich der Alten Landstraße bzw. der Straße Grevenau Bebauung in zweiter Reihe, die weit in den Alstergrünzug hineinragt: Das Grundstück Alte Landstraße 214a ist über einen privaten Stichweg erschlossen, die Grundstücke Grevenau 10 und 12 sind über einen in der öffentlichen Parkanlage liegenden Weg angebunden.

Im Bereich zwischen der Alten Landstraße und der Straße Grevenau liegen südlich eines Fußweges zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser: Diese Wohnungen werden an Mitarbeiter des Hospitals zum Heiligen Geist vermietet. Nördlich des Fußweges liegen eingeschossige Einfamilienhäuser.

Umgebende Bebauung

In der direkten Umgebung liegen Gebiete, die ebenfalls im Wesentlichen dem Wohnen dienen: Im Nordwesten schließt sich ein orthogonales Straßennetz mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern an, dahinter liegt nördlich ein Gewerbegebiet. In ca. 250 m Entfernung von der westlichen Plangrenze befindet sich das Naturdenkmal Sievertsche Tongrube. Im Südwesten liegen hinter der Wohnbau-

ung in einer Entfernung von ca. 300 m von der Plangrenze Sportplätze und –hallen. Im Bereich des Strengeswegs und des Windröschenwegs liegt die Strengesiedlung der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft. Nördlich und westlich der Alten Landstraße im Bereich der Straßen „Müllerweide“, „Am Anschluss“ und „Beim Kugelwechsel“ schließt sich ein Gebiet mit Reihenhauszeilen an. Nördlich davon befinden sich die Anlagen des Altenheims „Hospital zum Heiligen Geist“, die Kindertagesstätte Poppenbütteler Weg und die Grundschule Hinsbleek. Südlich der Alster und des Alstergrünzuges liegen im Stadtteil Wellingsbüttel Wohngebiete mit Villencharakter und das teilweise von Grundstücken an der Alten Landstraße aus sichtbare Wellingsbütteler Tor- und Herrenhaus.

Leitungen

In der öffentlichen Parkanlage östlich der Straße Grevenau (Flurstück 1654) befindet sich im Bereich des Fußweges zwischen der Straße Grevenau und der Alsterbrücke eine 25 kV-Elektrizitätsleitung. In der Alte Landstraße befinden sich teilweise beidseitig der Fahrbahn Gasleitungen im öffentlichen Straßenraum. In den öffentlichen Grünanlagen sind keine Gasleitungen vorhanden.

4 Umweltbericht

4.1 Vorbemerkungen

Bezüglich des Anlasses und den Zielsetzungen der Planung wird auf Ziffer 2 verwiesen. Angaben zu den Flächengrößen können Ziffer 8 entnommen werden. Bezüglich der Quellen bei der Bearbeitung der Umweltprüfung siehe Ziffer 3.

4.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Die Art der baulichen Nutzung wird zur planungsrechtlichen Sicherung der vorwiegenden Wohnbebauung als reines Wohngebiet festgesetzt. Es sind Einzelhäuser in offener Bauweise zum Erhalt der Siedlungsstruktur und Sicherung des landschaftsbezogenen Charakters zulässig. Eine maßvolle städtebauliche Entwicklung unter Berücksichtigung des Bestandes wird durch die differenzierte Festsetzung einer höchst zulässigen Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden sowie unterschiedlicher Grundflächenzahlen und Geschossflächenzahlen erreicht. Der Alstergrünzug wird durch die Festsetzung der rückwärtigen Bereiche der Grundstücke südlich der Alten Landstraße als private Grünfläche oder als öffentliche Parkanlage gesichert.

4.1.2 Standort und Untersuchungsraum

Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind unter Ziffer 3.3 dargelegt. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen mit einbezogen.

4.1.3 Alternativen

Standortalternativen

Eine maßvolle bauliche Nachverdichtung durch die Nutzung bereits siedlungsgeprägter Flächen ist aus Sicht der Umweltbelange Neuentwicklungen von Wohngebieten "auf der grünen Wiese" vorzuziehen. Alternativen sind im Nahbereich nicht bzw. nur kleinflächig vorhanden und wurden bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung diskutiert.

Nutzungs- und Planungsalternativen

Stärkere städtische Verdichtungen oder die Ansiedlung von Gewerbebetrieben würde zu einer Aufhebung der gebietseigenen Wohn- und Grünqualitäten führen, so dass dahingehende planerische Überlegungen nicht weiter verfolgt wurden. Eine geringere als die geplante bauliche Verdichtung anzusetzen, wurde ebenfalls verworfen, da so nicht alle baulichen Potenziale in bereits vorbelasteten Bereichen genutzt würden.

Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ("Nullvariante")

Bei Nichtdurchführung der Planung wird eine bauliche Entwicklung in den Alstergrünzug sowie eine gebietsuntypische Verdichtung der Bebauung mit Verlust landschaftsprägender Grünstrukturen prognostiziert. Die Möglichkeiten zur nachhaltigen Sicherung und Entwicklung der Grünachse „Alstertal“ werden nicht ausgeschöpft.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Mensch

4.2.1.1 Bestandsbeschreibung

Die überwiegend großen und gut durchgrünzten privaten Gartenflächen der Bebauung Alte Landstraße dienen der örtlichen Naherholung der jeweiligen Bewohner. Die Gartengrundstücke der Bebauung südlich der Alten Landstraße bilden zusammen mit den abschnittsweise beidseitig der Alster angrenzenden Parkanlagen den Alstergrünzug als großräumige Grünachse mit Erholungs- und Freizeitfunktion. Der Alsterwanderweg und die drei Alsterquerungen im Plangebiet sind wesentliche Bestandteile des Grünzuges. Die Bebauung nördlich der Alten Landstraße wird durch drei Grünverbindungen gegliedert, die an die übergeordnete Grünverbindung „Silberdistelweg“ anbinden.

4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

In Teilbereichen kann bauliche Verdichtung zur kleinräumigen Aufgabe von Grün- und Freiflächen mit Bedeutung für die örtliche Naherholung der Bewohner führen. Die Grün- und Freiflächen am Alsterlauf dagegen werden freigehalten und vor einer baulichen Entwicklung geschützt, so dass insgesamt positive Auswirkungen der Planung für den Alstergrünzug bestehen.

4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Gliederung der Siedlungsstruktur nördlich der Alten Landstraße wird durch Festsetzung der durchgrünten Fußwegeverbindungen Bilsenkrautweg, Grasnelkenweg und Golddistelweg als öffentliche Grünfläche gesichert. Auch die südlich der Alten Landstraße liegenden zum Alsterwanderweg führenden Wegeverbindungen Langwisch und der Fußweg westlich der Gebäude Alte Landstraße 260 sowie die Wege im Bereich des Alstergrünzuges bleiben erhalten. Der überörtlich bedeutende Alstergrünzug wird durch die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen mit Ausschluss von Nebenanlagen gesichert.

4.2.2 Schutzgut Luft / Lärm

4.2.2.1 Bestandsbeschreibung

Entsprechend der Lage des Plangebiets an der Alstergrünachse im von Einzelhausbebauung geprägten nördlichen Stadtgebiet ist von einer relativ geringen Grundbelastung durch emittierende Luftschadstoffe und Stäube aus Hausbrand und Verkehr auszugehen. Die parkartige Begrünung des Gebietes mit Großbäumen und das Alstertal wirken als lufthygienischer Entlastungsraum. Ein lokaler Emittent von Luftschadstoffen ist der Straßenverkehr auf der Alten Landstraße.

Im Hinblick auf den Lärm sind Vorbelastungen durch den Straßenverkehr vorhanden: Die Verkehrsbelastung der Alten Landstraße im Plangebiet liegt derzeit je nach Straßenabschnitt zwischen 15.200 und 17.700 Kfz/24h.

4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Durch Nutzungsintensivierungen ist im Plangebiet keine wesentliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens und der Luftbelastung zu erwarten. Die durch die Planung verursachten Immissionen zusätzlichen Wohngebietsverkehrs führen zu keiner wahrnehmbaren Mehrbelastung der betroffenen bebauten Bereiche hinsichtlich des Verkehrslärms und verkehrstypischer Luftschadstoffe.

4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Sicherung des Alstergrünzuges durch private, gut durchgrünte Gartenflächen und waldbestandene öffentliche Grünflächen trägt zum Erhalt der lufthygienischen Funktionen des Plangebietes bei.

4.2.3 Schutzgut Klima

4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Der Alstergrünzug ist ein bioklimatischer Entlastungsraum von sehr hoher Bedeutung und wichtiges Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet im überörtlichen Zusammenhang. Die natürlichen Klimaausprägungen sind nicht bis nur gering verändert. Der Gewässerverlauf besitzt darüber hinaus eine wichtige Verbindungsfunktion als klimatischer Ausgleichsraum.

4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die überörtlichen Klimafunktionen des Alstergrünzuges werden durch die Planung nicht erwartet.

Die mit der Planung mögliche maßvolle Nachverdichtung kann zu einem Verlust kleinklimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen durch Reduzierung des Grünvolumens in geringem Umfang führen. Insgesamt werden keine erheblich negativen Umweltauswirkungen für das Schutzgut Klima prognostiziert.

4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Der Erhalt klimatisch wirksamer Vegetationsstrukturen durch Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen im Alstergrünzug trägt zur Aufrechterhaltung der Klimafunktionen bei. Die Herstellung der Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. §2 Nummer 1) verhindert eine zu starke Aufheizung befestigter Flächen.

4.2.4 Schutzgut Wasser

4.2.4.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächenwasser und oberflächennahes Grundwasser des Plangebietes liegen im direkten Einzugsgebiet der Alster. Im Überschwemmungsgebiet der Alster sind 22 Kleingewässer / Teiche, gesetzlich geschützte Biotope gem. § 28 Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatschG), vorhanden (vgl. 5.9.2).

Der Grundwasserleiter in ca. 125 -175 m unter NN ist als schwer durchlässiger Glimmerton ausgebildet. Die höheren Lagen sind durch tiefe Grundwasserstände gekennzeichnet, während im Alstertal grundwasserbeeinflusste Standorte mit deutlich ausgeprägtem oberflächennahen Bodenwasserhaushalt verbreitet sind. Die Grundwasserempfindlichkeit ist in den Hanglagen der Geest durch schwer durchlässige Bodenschichten gering, während im Alstertal eine hohe Empfindlichkeit durch die gute Wasserdurchlässigkeit des Bodens kennzeichnend ist. Die Feuchtgebiete und Auen am Alsterlauf gelten als „grundwasserabhängige Ökosysteme“ gemäß Europäischer Wasserrahmenrichtlinie (WRRL; Richtlinie 2000/60/EG).

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt dezentral über eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken. Das anfallende Oberflächenwasser der Siedlungsflächen wird zentral in das bestehende Mischwassersielsystem eingeleitet.

4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Alstertal mit den überwiegend extensiv und naturnah ausgeprägten Randnutzungen wird durch die bestandsorientierte Abgrenzung der baulichen Entwicklung gesichert. Die Gewässeraue in der bestehenden Ausdehnung wird erhalten und eine Einschränkung der Gewässerachse durch bauliche Verdichtung unterbunden.

Die mit der Planung verbundene Neuversiegelung in Teilbereichen wirkt sich negativ auf die Versickerungsfähigkeit von Niederschlägen aus. Grundsätzlich ist eine Verringerung der Versickerungsleistung, eine Erhöhung des Oberflächenabflusses und eine weitere Einschränkung der dezentralen Grundwasserneubildung zu erwarten. Da jedoch durch den großen Anteil von Versickerungs- und Retentionsflächen in der Gesamtbilanz mit keiner Erhöhung des Wasserabflusses oder Verringerung der

Grundwasserneubildung zu rechnen ist, wird das Schutzgut Wasser nicht erheblich negativ durch die Planung beeinflusst.

4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken und die verzögerte Ableitung in dafür vorgesehene Anlagen führen zu einer Niederschlagsrückhaltung im Plangebiet und Stärkung der Grundwasserneubildung. Der oberflächennahe Wasserhaushalt wird durch die Herstellung der Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 1) positiv beeinflusst.

4.2.5 Schutzgut Boden

4.2.5.1 Bestandsbeschreibung

Die geologische Ausgangssituation des in der Geest liegenden Plangebietes ist durch quartäre eiszeitliche Ablagerungen von Grundmoränen und Schmelzwassersedimenten gekennzeichnet. Der Untergrund des Plangebietes ist im Hang- und Außenbereich des Alstertales durch Tal- und Flugsande geprägt, die in höheren Lagen in Geschiebesande sowie Geschiebelehm und -mergel übergehen.

Die Bodenfunktionen im Plangebiet sind durch die geringe Überprägung der Flächen in besonderem Maße ausgebildet. Die Bodenflächen im Alstertal erfüllen wertvolle Lebensraumfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt und übernehmen mit der überwiegend naturnah ausgebildeten Vegetation wertvolle ökologische Bodenfunktionen (vgl. 4.2.6). Aufgrund des geringen Anteils versiegelter oder verdichteter Flächen im Plangebiet und der guten Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden werden die Teilfunktionen „Bestandteil des Wasserkreislaufs“ und „Bestandteil des Nährstoffkreislaufs“ in hohem Maße erfüllt.

Im Fachplan „Schutzwürdige Böden in Hamburg“ sind die Grundstücke Alte Landstraße 202-206 westlich Langwisch (ca. 3,7 ha) und Flächen im Bereich des Alstertals östlich und südlich Grevenau (ca. 1,75 ha) als schützenswerte Böden nach dem BBodSchG registriert. Die historische Wald- und Wiesenflächen haben Funktionen als Archiv der Naturgeschichte und kulturgeschichtliche Bedeutung.

Eine Vorbelastung des Bodens durch Altlasten befindet sich auf dem Grundstück Grevenau 1, 1a-b (FIS-Nr. 7046-001/00).

4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Bodenfunktionen werden durch Zunahme des Versiegelungsanteils in Teilbereichen, Verdichtungen sowie Bodenab- und Auftragungen verändert und beeinträchtigt. Die Überbauung von Böden führt zu einem Funktionsverlust für den Wasserhaushalt durch eine verschlechterte Aufnahmefähigkeit für Niederschläge. Das Schutzgut Boden wird durch die Planung insgesamt nicht erheblich beeinflusst.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Erkenntnisse zu der bestehenden Bodenbelastung sind keine sanierungsrelevanten Gefährdungen für das Schutzgut Boden zu erwarten.

4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Eine Minderung der Einschränkung von Bodenfunktionen wird durch die Festsetzung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus für Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen erreicht (vgl. § 2 Nummer 1), die auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser erhält.

Die schutzwürdigen Böden werden durch die Festsetzung als Private Grünfläche und Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sowie dem Ausschluss von Nebenanlagen (§2 Nr. 2) gesichert.

Ein Sanierungsbedarf für die bestehende Altlastenfläche ist nach bisherigem Kenntnisstand nicht gegeben.

4.2.6 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

4.2.6.1 Bestandsbeschreibung

Die Biotopstruktur im Plangebiet ist überwiegend durch extensiv genutzte naturnahe Grünflächen und Parkanlagen im Alstertal sowie gärtnerisch geprägte Biotoptypen der Siedlungsflächen gekennzeichnet.

Der Flusslauf der Alster ist als naturnahes Gewässer mit charakteristischen Ufergehölzsäumen und Uferstaudenfluren ausgebildet. In der zum Teil sehr sumpfigen und nassen Talniederung sind überwiegend naturnahe Erlen-Bruchwälder nährstoffreicher Standorte verbreitet, die kleinflächig mit Röhrichten, feuchten Hochstaudenfluren, Weidengebüschen, Baumweiden sowie Quellfluren verzahnt sind. Der Auenbereich der Alster bildet ein großflächiges naturnahes Band in nord-südlicher Richtung und besitzt eine übergeordnete Funktion als Biotopverbundsystem. An den Alstertalhängen westlich Langwisch und nördlich Grevenau sind bodensaure, mäßig feuchte Eichen-Mischwälder verbreitet. Naturnahe Wälder, Feuchtbiotope und Teiche sind geschützte Biotope gem. § 28 HmbNatSchG.

Die privaten Gartenflächen der Bebauung Alte Landstraße sind mehr oder weniger als Ziergärten ausgebildet. Südlich der Alten Landstraße sind extensive und naturnahe Gartenflächen im Wechsel mit Ziergärten verbreitet.

Der Straßenraum Alte Landstraße wird auf der Nordseite teilweise durch Einzelbäume gegliedert, während auf der Südseite eine mehr oder weniger durchgehende Baumreihe mit überwiegend prägenden Charakter zur Alsterseite überleitet. Im Bereich Alte Landstraße 216 bis 226 wird der Straßenbaumbestand durch eine landschaftsprägende, alte Baumreihe im Vorgartenbereich verdichtet. An der Grevenau sind noch Reste alter Knickstrukturen mit landschaftsprägenden Eichenüberhältern vorhanden. Die Fußwegeverbindungen von der Alten Landstraße zum Heublink besitzen einen gut durchmischten, standortgerechten Gehölzsaum. Im Goldröschenweg und Vogtskamp sind Alleen bestandsbildend.

Die gärtnerisch gestalteten Flächen bieten Lebensraum für eine Reihe von wenig angepassten, kulturfolgenden Vögeln, Insekten und Kleinsäugetern. Struktureiche Gehölzbestände und große, alte Einzelbäume sind zoologisch bedeutsame Habitatstrukturen für zahlreiche Vögel, möglicherweise auch in Baumhöhlen als Quartier für Fledermäuse. Der Alsterlauf mit dem Niederungsbereich ist für die Tierwelt von hoher Bedeutung als Lebensraum sowie Vernetzungs- und Rückzugsbiotop für wasserabhängige Tierarten.

4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die mit der Planung mögliche bauliche Verdichtung führt zu einer Nutzungsintensivierung entlang der vorhandenen Bebauung Alte Landstraße / Grevenau, die einen Verlust gärtnerisch genutzter Biotope mit mittlerer Bedeutung für die Pflanzen- und Tierwelt bedingt. Je nach standörtlicher Ausbildung der privaten Gartenfläche können ggf. höherwertige Biotope wie Gehölze, Baumgruppen und Einzelbäume mit landschaftsprägender Qualität betroffen sein, deren Verlust auch für das Landschaftsbild negativ wirksam ist. Mit der Neubebauung von Gartenflächen sind Störungen von Tierlebensräumen verbunden. Mit der baulichen Verdichtung entlang der Alten Landstraße kann die Barrierewirkung erhöht und eine Einschränkung von Biotopverbundstrukturen, insbesondere entlang der gehölzgesäumten Grünverbindungen zur Grünachse Silberdistelweg hervorgerufen werden. Mit der möglicherweise kleineren Parzellierung der Grundstücke wird sich der Anteil intensiv gärtnerisch genutzter privater Gartenflächen erhöhen. Für die zum Alstergrünzug zugehörigen Grün- und Freiflächen bestehen keine direkten Auswirkungen. Für die geschützten Biotope gemäß § 28 HmbNatSchG bestehen keine direkten Auswirkungen.

Insgesamt werden keine erheblich negativen Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen prognostiziert.

4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Mit der Festsetzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche südlich der Alten Landstraße als private Grünfläche wird der Biotopverbund zwischen dem Niederungsbecken der Alster und den privaten Gartenflächen als zusammenhängender Lebensraum mit vielfältigen Wechselbeziehungen für Pflanzen und Tiere gesichert und erhalten. Die private Grünfläche bildet einen Pufferstreifen zwischen den bebauten Flächen und den Alsterlauf und mindert von der Bebauung ausgehende negative Randeinflüsse und Störungen. Zusätzlich sind hier Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Neubebauung in Form von Einzelhäusern in offener Bauweise ermöglicht einen weitestgehenden Erhalt prägender Baum- und Gehölzstrukturen.

4.2.7 Schutzgut Landschaft / Stadtbild

4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet stellt sich als Landschaftsraum der Gewässerlandschaft mit gartengeprägter Siedlungslandschaft dar.

Die Landschaftsachse der Alster ist ein wesentliches Grundelement des Freiraumverbundsystems und herausragendes Merkmal von hoher landschaftsbildprägender Wirkung und Eigenart. Ein besonderes Landschaftselement ist das stark bewegte Relief mit Steilhängen, Hangkanten und flachen Niederungsbereichen. Das Landschaftsbild ist durch eine hohe Erlebnisvielfalt, Schönheit und naturräumliche Identität gekennzeichnet und insgesamt von hohem Wert, hoher Schutzwürdigkeit und –bedürftigkeit. Sichtbezüge in das Alstertal ergeben sich vom Alsterwanderweg und den Alsterquerungen.

Die Siedlungsstruktur südlich der Alten Landstraße mit z.T. Villenarchitektur, parkartigen Gärten und prägenden Baumreihen besitzt einen landschaftsbezogenen Charakter und geht im rückwärtigen Teil in den Alstergrünzug über. Die denkmalwürdigen bzw. denkmalgeschützten Gebäude Alte Landstraße 242 und 260 sind städte-

bauliche Elemente von prägender Bedeutung. Die Baum- und Gehölzbestände sowie unterschiedlichen Feuchtbiootope bilden im Verbund der Gärten einen für das Landschaftsbild prägenden und ökologisch wertvollen Grünbestand. Auf der Südseite der Alten Landstraße wird der Straßenraum durch die abschnittsweise straßenbegleitende Bebauungskante im Zusammenhang mit dem Straßenbegleitgrün geprägt. Nördlich der Alten Landstraße sind die durchgrünten Wegeverbindungen als Besonderheit hervorzuheben.

4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Nördlich der Alten Landstraße wird mit der Planung langfristig eine straßenparallele Bebauung entlang der Alten Landstraße verfolgt, die eine klare städtebauliche Struktur im Straßenraum bewirkt. Gleichzeitig wird eine maßvolle Nutzungsintensivierung der bereits bestehenden Wohnbebauung durch Nachverdichtung in baulich vorgeprägten Gebieten vorbereitet. Das Landschaftsbild der aufgelockerten und durchgrünten Siedlungsstruktur mit Landschaftsbezug kann kleinräumig zugunsten eines mehr städtebaulich geprägten Siedlungsbezuges aufgegeben werden. Eine Belastung des Landschaftsbildes kann von der Errichtung von Nebenanlagen, Stellplätzen etc. ausgehen. Erheblich negative Auswirkungen werden aufgrund der abschirmenden Wirkung des Baum- und Gehölzbestandes nicht erwartet, können aber im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung je nach standörtlichen Verhältnissen und Eingriffen in prägende Baum- und Gehölzbestände vorliegend sein.

Im Bereich Alte Landstraße 218-222a wird die bauliche Entwicklung in den Alstergrünzug durch Verschiebung der Baugrenze in nördliche Richtung zurück genommen.

Die Landschaftsachse der Alster in ihrer landschaftsbildprägenden Wirkung wird durch die Planung gesichert. Reliefveränderungen des Alstertales durch Überformung der Geländestruktur sind durch die Anordnung der Baugrenzen im oberen Grundstücksteil nicht zu erwarten. Die Sichtbeziehungen von den Wegen in das Alstertal werden erhalten und nicht beeinflusst.

4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Die gewachsene Struktur wird durch differenzierte, bestandsorientierte Festsetzungen zur baulichen Nutzung gesichert. Die offene Bauweise gewährleistet den Erhalt von Blickbezügen und Grünachsen zum Alstertal.

Südlich der Alten Landstraße wird durch die Festsetzung bestandsorientierter Baugrenzen und der rückwärtigen Grundstücksteile als private Grünfläche sowie von Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl eine bauliche Entwicklung in das Alstertal und eine Bebauung mit maßstabssprengenden und das Landschafts- und Stadtbild störenden Gebäuden verhindert. Der Alstergrünzug wird insgesamt als öffentliche und private Grünfläche erhalten und durch den Ausschluss von Nebenanlagen zusätzlich geschützt.

Nördlich der Alten Landstraße werden durch die langfristig entstehende straßenbegleitende Bebauung rückwärtige Bereiche von Bebauung freigehalten und Freiräume geschaffen bzw. erhalten. Die landschaftsbildprägenden Grünverbindungen nördlich

der Alten Landstraße zum Heublink werden durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche gesichert.

4.2.8 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Der Bereich zwischen den Straßen Alte Landstraße bzw. Grevenau und der Alster ist archäologische Vorbehaltsfläche.

Ein Denkmalschutzensemble befindet sich auf dem Grundstück Alte Landstraße 260.

4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die Denkmalschutzobjekte werden durch die Aufstellung des Bebauungsplans erhalten und ihr Umgebungsbereich durch angemessene Abstände vor baulichen Verdichtungen geschützt.

4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen / Festsetzungen

Denkmalschutzobjekte und archäologische Vorbehaltsflächen werden im Planbild gekennzeichnet.

4.3 Monitoring (Überwachung)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung des Umweltberichts

4.4.1 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit ca. 45,63 ha Fläche umfasst die Bebauung beidseitig der Alten Landstraße und den Alstergrünzug. Wohnnutzungen mit einem mittleren bis hohen Freiflächenanteil und Grün- und Freiflächen im Alstertal sind die wesentlichen Nutzungen. Hervorzuheben ist die Gewässerlandschaft des Alsterlaufes mit wertvollen Feuchtbiotopen, die für die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft / Stadtbild prägenden und gliedernden Charakter hat. Die Schutzgüter Luft, Klima, Wasser und Boden sind überwiegend natürlich ausgeprägt. Im Rahmen der Umweltprüfung konnte dementsprechend überwiegend eine mittlere bis hohe Funktionsfähigkeit für alle Schutzgüter festgestellt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Inanspruchnahme kleinklimatisch wirksamer Vegetationsflächen und Grünelemente wird durch Aufrechterhaltung klimatischer Funktionen auf allen Flächen ausgeglichen. Die durch die Planung bedingte

Neuversiegelung und Überbauung führt im Vergleich zum bestehenden Planrecht zu keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktionen reagiert der Bebauungsplan durch eine möglichst geringe Versiegelung der Geh- und Fahrwege sowie Stellplätze. Die Überbauung bzw. Versiegelung bedingt Funktionsverluste für den Wasserhaushalt. Die negative Beeinträchtigung der gartengeprägten Biotope durch Verdichtung und Neubebauung wird durch den Erhalt der Rahmenvegetation begrenzt.

Der Alstergrünzug wird durch bestandsorientierte Anpassung der Baugrenzen und Festsetzung der rückwärtigen Grundstücke als private Grünfläche mit dem Ausschluss von Nebenanlagen erhalten und gesichert. Die landschaftsbezogene Siedlungsstruktur wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes erhalten.

Eine vertiefende Überwachung schwer voraussehbarer Auswirkungen (Monitoring) ist nach jetzigem Erkenntnisstand nicht erforderlich, da die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB durch die bestehenden Umweltinformationssysteme auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet ist.

4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, weil zukünftig nicht mehr Flächen versiegelbar sind als bisher versiegelt sind bzw. planungsrechtlich versiegelbar wären. Es sind daher keine weiteren Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

4.4.3 Kenntnis- und Prognoselücken

Die relevanten Umweltfolgen der Bebauungsplanfestsetzungen sind in der Umweltprüfung auf Grundlage der erhobenen Daten untersucht worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Umsetzung der Planung vorliegen. Gleichwohl beruhen weitergehende Angaben wie zur Luftbelastung zukünftiger Nutzungen und Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse auf allgemeinen oder grundsätzlichen Angaben und Prognosewerten. Für die Darstellung der Tierwelt wird eine Potenzialabschätzung vorgenommen; Tierökologische Daten sind nicht vorliegend.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Generelle Zielsetzung des Bebauungsplans ist der Erhalt der gewachsenen Struktur in ihren Grundprinzipien, die Ermöglichung einer maßvollen städtebaulichen Entwicklung unter Würdigung des Bestandes und der Erhalt des Alstergrünzuges.

In den vergangenen Jahren wurden mehrere Ein- bzw. Zweifamilienhäuser durch gebietsuntypische Mehrfamilienhäuser ersetzt und auch für die Zukunft ist mit anhaltendem Entwicklungsdruck und der Gefahr der Errichtung gebietsuntypischer Gebäude zu rechnen. Planungen, die Ein- und Zweifamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzen, sind der Verwaltung bekannt. Eine weitere Umstrukturierung des Gebietes durch maßstabssprengende Mehrfamilienhäuser soll durch die Aufstellung des Bebauungsplans verhindert werden.

Außerdem ist langfristiges Ziel des Planes, die Bebauung beiderseits der Alten Landstraße zukünftig in straßenparallele Baufluchten zu lenken.

Den Festsetzungen liegen dementsprechend folgende Prinzipien zugrunde, die einerseits die jeweilige Bestandssituation würdigen und andererseits die Zielsetzung einer maßvollen Entwicklung berücksichtigen:

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Reines Wohngebiet

Für alle überbaubaren Flächen des Plangebietes wird die Festsetzung reines Wohngebiet gewählt. Diese Festsetzung entspricht dem Bestand, nur in wenigen Ausnahmefällen sind heute teilgewerbliche Nutzungen im Dienstleistungsbereich, die in reinen Wohngebieten zulässig sind, vorhanden. Diese vorhandene Struktur soll erhalten und gewerbliche Betriebe, wie sie im allgemeinen Wohngebiet zulässig wären, sollen damit ausgeschlossen werden.

Wohnungsanzahl

Um städtebauliche Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung zu verhindern und gleichzeitig im Hinblick auf die bevorzugte Lage eine maßvolle städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen, die dem Bedarf nach entsprechenden Wohnungen in diesem Stadtteil gerecht wird, wird in den meisten Bereichen eine höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden von fünf Wohneinheiten (Wo) festgesetzt. Dies gilt nicht für besondere Bereiche: Im Bereich der Grundstücke, die an den nördlich einmündenden Straßen liegen, wird, um einen Übergang zum nördlich angrenzenden Gebiet zu schaffen, die Wohnungszahl auf eine Wohneinheit je Gebäude beschränkt. Im Falle bestehender Mehrfamilienhäuser mit deutlich höherer Wohnungszahl (Alte Landstraße 202 bis 206 und 270 sowie Grevenau 1 bis 7) wird auf die Festsetzung maximal zulässiger Wohneinheiten verzichtet. Im Bereich der Straße Hollenbek werden entsprechend des Bestandes zwei Wohneinheiten je Gebäude festgesetzt, was einen Übergang zum westlich anschließenden Bereich schafft.

Stellplätze

Im Einmündungsbereich der Straße Hinsbleek in die Alte Landstraße werden bestandsgemäß Stellplätze ausgewiesen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Bauweise und Einzelhäuser

Es werden regelhaft Einzelhäuser in offener Bebauung zugelassen, weil dies der vorhandenen Siedlungsstruktur weitestgehend entspricht und am landschaftsbezogenen Charakter der Bebauung orientiert ist. Ausnahme ist der Bereich Grevenau 1-7 (geschlossene Bebauung), hier soll der Gebäudebestand gesichert werden.

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Es werden Grundflächenzahlen (GRZ) und Geschossflächenzahlen (GFZ) als Höchstmaße festgesetzt: Um maßstabssprengende Gebäude zukünftig zu verhin-

dern, liegt die GRZ in vielen Fällen unter dem nach bisher geltendem Baustufenplan zulässigen Wert von 3/10 der Grundstücksfläche. In den meisten Fällen ist dieser Wert heute nicht ausgeschöpft, so dass auch zukünftig maßvolle Gebäudeerweiterungen und Nachverdichtungen möglich sein werden. Zu berücksichtigen ist, dass sich teilweise die für die Berechnung von GRZ und GFZ zugrunde liegende Fläche ändert.

Baugrenzen und Baulinien

Allgemein werden Baugrenzen festgesetzt, nur im Falle des denkmalgeschützten Gebäudes wird zu dessen Festigung eine Baulinie ausgewiesen. Mit der Ausnahme besonderer Grundstückssituationen, haben die Baufenster eine Tiefe von 18 m. Entlang der nördlich einmündenden Straßen betragen sie bestandsbezogen 15 m. Im Falle der Alten Landstraße 199 lässt die Grundstückssituation nur eine Tiefe von 16 m zu. Die Baufenster orientieren sich grundsätzlich möglichst am Straßenverlauf und gewährleisten so, dass langfristig straßenparallele Baufluchten entstehen und rückwärtige Bereiche als Grünflächen erhalten werden.

Nördlich der Alten Landstraße beträgt der Abstand der südlichen Baugrenze zum Straßenraum zwischen Alter Landstraße 169 und Alter Landstraße 239a 10 m. Im Bereich von Hausnummer 241 bis 267 beträgt der Abstand 15 m: Hier ist in ca. 15 m Entfernung zum Straßenraum bereits heute eine vergleichsweise einheitliche Straßenfront vorhanden, die damit gesichert wird. Entlang der nördlich in die Alte Landstraße einmündenden Straßen beträgt der Abstand der Baugrenzen zum Straßenraum entsprechend des Bestandes 10 m.

Im Bereich südlich der Alten Landstraße sowie südlich und westlich der Straße Grevenau orientieren sich die Baufenster ebenfalls grundsätzlich entlang der Straße, jedoch mit unterschiedlichen Abständen: Dort wo ein Großteil der Gebäude heute größere Abstände zur Straße aufweist und diese Abstände typisch für den landschaftsbezogenen und villenartigen Bauscharakter des Gebiets sind, sollen diese gebietstypischen Besonderheiten erhalten bleiben: Es werden darum näher am Bestand orientierte Baufenster mit unterschiedlichen Abständen zur Straße ausgewiesen: Die Abstände zum Straßenraum variieren zwischen 8 m und 38 m.

Im Bereich des denkmalgeschützten Gebäudes und im Bereich Grevenau 1 bis 7 werden bestandsbezogene Baufenster ausgewiesen, um vorhandene Strukturen zu erhalten. An der Straße Hollenbek werden Baufenster ausgewiesen, die die besondere Grundstückssituation berücksichtigen. Das Baufenster von Grevenau 9 bis 21 wird als Flächenausweisung mit einem Abstand von 10 m zur Straße festgesetzt, da diese Grundstücke sowohl an der Alten Landstraße als auch an der Straße Grevenau gelegen sind. Um die Bausmöglichkeit im Bereich Grevenau 19 und 21 zu gewährleisten, orientiert sich das Baufenster dort an der Bestandssituation.

Bebauung in zwei oder mehr Reihen ist im Plangebiet und in der Umgebung untypisch: Sie ist heute nur ausnahmsweise und unregelmäßig vorhanden. Bebauung in zwei oder mehr Reihen soll darum grundsätzlich nicht ausgewiesen werden. Dies bedeutet, dass teilweise bestehende Gebäude zukünftig außerhalb der Baugrenzen liegen werden. Nördlich der Alten Landstraße schaffen die festgesetzten Baugrenzen

entlang der Alten Landstraße auf jedem Grundstück zukünftig einen adäquaten Ersatz. Südlich der Alten Landstraße gilt dies in zwei Fällen von weit in den Alstergrünzug hineinreichender Bebauung nicht: Die Grundstücke der Gebäude Grevenau 8 und Alte Landstraße 214a liegen im Alstergrünzug. Baugrenzen sollen darum hier nicht festgesetzt werden. Das Gebäude Grevenau 8 verfügt zudem heute über keine ausreichende Belegenheit – es wird über einen in der öffentlichen Parkanlage liegenden Weg angefahren. Das Gebäude Alte Landstraße 214a wurde im Jahr 1947 errichtet: Die Ursache seiner damaligen Genehmigung im Alstergrünzug liegt in der Sondersituation der Nachkriegszeit. Im Bereich des Gebäudes Alte Landstraße 214a und angrenzend sollen diese Sondersituationen bewusst nicht gefestigt und heute zulässige Bebauungsmöglichkeiten zukünftig bewusst ausgeschlossen werden. Dies dient dem Schutz des Alstergrünzuges.

Allgemein gilt, dass bestehende Gebäude auch außerhalb der Baufenster Bestandschutz genießen. Bestehende Gebäude außerhalb und innerhalb der überbaubaren Flächen werden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl) und Geschossfläche (Geschossflächenzahl) grundsätzlich mitberücksichtigt (vgl. § 19 BauNVO).

Geschosse

Die Anzahl der Geschosse wird aus den geltenden Baustufenplänen Poppenbüttel und Hummelsbüttel übernommen und mit überwiegend zwei Vollgeschossen festgesetzt. Im Übergangsbereich zum nördlich angrenzenden Gebiet mit eingeschossiger Bebauung wird Eingeschossigkeit festgesetzt. Im Falle der bestehenden dreigeschossigen Mehrfamilienhausbebauung Grevenau 3 bis 7 wird diese gesichert.

Mit der Beschränkung des Maßes der baulichen Nutzung auf zwei Geschosse, maximal fünf Wohneinheiten, der Festsetzung von GRZ und GFZ sowie der Definition von Baufenstern sind im Falle vieler bestehender Ein- bis Zweifamilienhäuser zukünftig zwar größere Gebäude als die Bestandsgebäude möglich, die zulässigen Gebäudemasse liegen jedoch noch unter dem nach bisher geltenden Baustufenplan Möglichen und unter den Massen einiger bereits realisierter gebietsuntypischer Mehrfamilienhäuser. Durch die Festsetzung von maximal zweigeschossiger Bebauung und maximal zulässiger Wohnungszahl je Gebäude sowie GRZ und GFZ ist gewährleistet, dass sich die zukünftige Bebauung in den Bestand einfügen und maßstabssprengende Bebauung verhindert wird.

Bestehende Mehrfamilienhäuser werden durch die neuen Festsetzungen gesichert: Wo bereits heute deutlich mehr als fünf Wohneinheiten pro Gebäude bestehen, wird keine maximale Wohnungszahl festgesetzt. Hier beschränken GRZ und GFZ ausreichend eine darüber hinaus gehende Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung.

5.2 Einzelne Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Teilbereiche des Plangebiets

erläutert. Entsprechend der verschiedenen Teile werden differenzierte Abstufungen hinsichtlich der Regelung des Maßes der baulichen Nutzung gebildet:

Südlich der Alten Landstraße, östlich der Straße Grevenau

In den Bereichen südlich der Alten Landstraße und östlich der Straße Grevenau (entlang des Alstergrünzuges) beschränken sich die für die Berechnung von GRZ und GFZ maßgebenden Flächen auf einen 45 – 75 m tiefen, entlang der Straßen liegenden Streifen. Um den Alstergrünzug von jeglicher Bebauung freizuhalten, werden die übrigen rückwärtigen Grundstücksbereiche als private Grünflächen ausgewiesen.

Der Bereich ist heute teilweise von Mehrfamilienhausbebauung geprägt: Einige Grundstücke sind so groß (bis zu 10.000 m²), dass in der Vergangenheit nach dem geltenden Baustufenplan große maßstabssprengende Mehrfamilienhäuser errichtet werden konnten. Zukünftig sollen in diesem am Alstergrünzug gelegenen Gebiet mit einigen Ausnahmen zweigeschossige Gebäude mit bis zu fünf Wohnungen bei einer GRZ von 0,2 und GFZ von 0,4 (als Höchstmaß) zulässig sein. In folgenden Ausnahmefällen gelten andere Festsetzungen:

- Die Grundstücke Alte Landstraße 202 bis 206 sowie Alte Landstraße 270/272 sind schon heute mit besonders großen Mehrfamilienhäusern mit deutlich mehr als 5 Wohnungen pro Gebäude bebaut: Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 und einer GFZ von 0,4 wird der Bestand hier gesichert und eine Ausweitung der Bebauung verhindert. Auf die Festsetzung einer maximalen Wohnungszahl wird verzichtet.
- Im Falle des denkmalgeschützten Hauses Alte Landstraße 260 werden mit dem Ziel des Bestandsschutzes entsprechend des Gebäudebestandes Baulinien festgesetzt.
- Im Bereich Alte Landstraße 224-258 ist die Bezugsfläche von GRZ und GFZ vergleichsweise klein, so dass hier eine GRZ von 0,25 und eine GFZ von 0,5 angemessen ist.
- Ebenso ist auch im Bereich der Grundstücke Hollenbek 1 bis 5 die Bezugsfläche von GRZ und GFZ relativ klein, so dass dort eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,6 ausgewiesen wird.

Zwischen Alter Landstraße und der Straße Grevenau

Zwischen Alter Landstraße und der Straße Grevenau decken die Bezugsflächen für GRZ und GFZ die gesamten Grundstücke ab. Nördlich des Fußweges soll im Bereich der Einfamilienhäuser der Bestand gesichert und eine maßvolle städtebauliche Entwicklung ermöglicht werden: Die Bezugsflächen von GRZ und GFZ sind relativ klein, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6 wird darum festgesetzt. Maximal fünf Wohneinheiten sollen auch hier zulässig sein.

Südlich des Fußweges im Bereich der Mehrfamilienhäuser soll der Gebäudebestand bestandsbezogen gesichert werden: Daher sind hier auch zukünftig zwei- bzw. dreigeschossige Häuser ohne Wohnungsbeschränkung bei einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 bzw. 1,2 möglich.

Nördlich der Alten Landstraße

Nördlich der Alten Landstraße sind die gesamten Grundstücksflächen Bezugsflächen für Grundflächen- und Geschossflächenzahl. Grundsätzlich unterschieden wird zwischen Bereichen entlang der Alten Landstraße und den einmündenden Straßen:

Entlang der Alten Landstraße soll langfristig straßenparallel eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern entstehen, die den Straßenraum räumlich fasst und grüne rückwärtige Bereiche freihält: Die Baufenster liegen darum in einer Flucht entlang der Alten Landstraße. Um eine maßvolle Nachverdichtung mit Mehrfamilienhäusern zu ermöglichen, wird die Grundflächenzahl auf 0,3, die GFZ auf 0,6 und die maximale Wohnungszahl auf fünf festgesetzt. Je nach Grundstückssituation ist teils die GRZ, teils das durch Baugrenzen definierte Baufenster die maßgebende Beschränkung. Wie in den geltenden Baustufenplänen sollen auch zukünftig bis zu zwei Geschosse zulässig sein.

An den nördlich einmündenden Straßen sollen, um einen Übergang zur eingeschossigen Bebauung im nördlich anschließenden Gebiet zu schaffen, nur eingeschossige Gebäude mit einer GRZ von 0,2 und einer Wohneinheit zulässig sein. Die Baufenster haben hier nur eine Tiefe von 15 m.

Im rückwärtigen Bereich werden grundsätzlich keine Baufenster ausgewiesen.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Um den Alstergrünzug von jeglicher Bebauung freizuhalten und so seine hohe Qualität zu erhalten ist in §2 Nr. 2 festgesetzt, dass auf den privaten Grünflächen Nebenanlagen unzulässig sind.

Um an der Alten Landstraße die Vorgartenflächen vor unangemessen hoher Versiegelung zu schützen und damit den durchgrünten Grundcharakter der Alten Landstraße zu erhalten, ist in §2 Nr. 3 festgesetzt, dass mind. 50 v.H. der Vorgartenfläche zu begrünen sind. Außerdem ist festgesetzt, dass Nebenanlagen und Garagen außerhalb der Abstandsflächen in Vorgärten zulässig sind, wenn die Längsseiten einen Abstand von mindestens 2 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dieser Bereich intensiv abgepflanzt wird.

5.3 Straßenverkehrsflächen/ Erschließung

Die Straßenverkehrsflächen werden in der Regel bestandsbezogen und entsprechend des bisher geltenden Straßen-Bebauungsplans Hummelsbüttel 18/ Poppenbüttel 13 ausgewiesen: Im Bereich der Straßeneinmündung Goldröschenweg ist im Unterschied zum Bebauungsplan Hummelsbüttel 18/ Poppenbüttel 13 keine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche mehr vorgesehen, weil der ehemals geplante Straßenausbau des Goldröschenweges nicht mehr verfolgt wird. Ebenso wird auch die westlich der Einmündung Vogtskamp für eine Busbucht vorgesehene Erweiterung der Straßenverkehrsfläche nicht mehr benötigt. In diesen Fällen wird darum bestandsbezogen ausgewiesen. Die im Teilbebauungsplan 917 südöstlich des Kreuzungsbereichs Alte Landstraße/ Hinsbleek als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Fläche (ehem. Trasse der Alten Landstraße) ist heute Teil der öffentlichen Parkanlage, teilweise befindet sich dort eine Stellplatzanlage. Hier wird bestandsbezogen

ausgewiesen. Der südlich parallel zur Straße Hinsbleek verlaufende Fußweg wird in die Straßenverkehrsfläche miteinbezogen.

5.4 Grün- und Wasserflächen

Südlich der Alten Landstraße werden die südlich gelegenen Grundstücksbereiche, die heute als private Hausgärten genutzt werden, als private Grünfläche mit dem Zusatz sonstige Grünfläche ausgewiesen. Außerdem wird in §2 Nr. 2 der Verordnung auf den privaten Grünflächen der Ausschluss von Nebengebäuden festgesetzt. Die hohe Qualität des Alstergrünzuges soll damit geschützt und Bebauung verhindert werden.

Bestehende öffentliche Parkanlagen werden bestandsbezogen als Parkanlage (FHH) ausgewiesen.

Wasserflächen (Teiche) werden bestandsbezogen als nachrichtliche Übernahme ausgewiesen (vgl. 5.9).

5.5 Lärmschutz

Straßenverkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten geht von einer Verkehrsbelastung auf der Alten Landstraße (innerhalb des Plangebiets) von 15.200 bis 17.700 Kraftfahrzeugen je 24h aus. Auf dieser Grundlage berechnet das Gutachten, dass in einzelnen Bereichen schwierige Lärmsituationen auftreten können:

An den entlang der Alten Landstraße gelegenen Fassaden können demnach Verkehrslärmbelastungen von mehr als 64 dB(A) am Tag (6.00 – 22.00 Uhr) und 54 dB(A) in der Nacht auftreten, in wenigen Bereichen liegen die Belastungen darüber. Fast alle Bestandsgebäude weisen jedoch mindestens eine städtebaulich qualitative lärmabgewandte Seite auf. Zum Schutz für die reinen Wohngebiete entlang der Alten Landstraße ist darum die nachfolgende, gemäß dem Hamburger Leitfaden Lärm übliche Lärmschutzklausel zur Grundrissgestaltung festgesetzt: „In den reinen Wohngebieten entlang der Alten Landstraße sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.“ (vgl. §2 Nr. 4) Der Nachweis ist in den Baugenehmigungsverfahren zu führen.

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563, geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166)), nach nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jeden Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

Darüber hinausgehende Lärmbelastungen stellt das Gutachten im Bereich der Bestandsgebäude Alte Landstraße 199, 201, 214, 249, 252, 254, 260 und 270 fest. Im Bereich der Gebäude Alte Landstraße 214, 249, 252, 254, 260 und 270 wird durch die Festsetzung von Baugrenzen sicher gestellt, dass eine zukünftige Neubebauung weiter entfernt von der Straße und in einer Flucht mit den Nachbargebäuden entstehen und so die Lärmbelastung verringert werden wird. Im Falle des Gebäudes Alte Landstraße 249 liegt außerdem nur ein Immissionsort über 60 dB(A), was im Bereich der Prognoseungenauigkeit liegt.

Im Falle der Gebäude Alte Landstraße 199 und 201 ist durch die Ausweisung der Baugrenzen keine deutliche Entlastung im Vergleich zum Bestand zu erwarten. Aktive Lärminderungsmaßnahmen (z.B. Wälle, Mauern) scheiden hier zur Lösung der Problematik aus städtebaulichen Gründen aus. Eine Ausweisung von Mischgebiet anstatt des reinen Wohngebiets („Herabzonung“) ist ebenfalls ungeeignet, weil diese im Widerspruch zu den Zielen der Planaufstellung stünde. Darum wird im Falle dieser Gebäude auf folgende Festsetzung zurückgegriffen: §2 Nr. 5: „In dem mit (A) bezeichneten Bereich sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite zu legen. Dabei ist zu gewährleisten, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen bei gekipptem/ teilgeöffnetem Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird.“ §2 Nr. 6: „Ist die Anordnung der Wohn- und Schlafräume im Sinne von Nr. 4 Satz 1 nicht möglich, ist in dem mit (B) bezeichneten Bereich zu gewährleisten, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicher gestellt wird, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit und in den Wohnräumen während der Tagzeit ein Innenraumpegel von 40 dB(A) nicht überschritten wird. Ferner haben die Außenwohnbereiche, die im Zusammenhang mit dem Schutz für Wohnräume stehen, unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster), einen Pegel im bebauten Außenwohnbereich am Tag von kleiner 65 dB(A) aufzuweisen. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien bzw. Wintergärten im Zusammenhang mit dem Schutz für Schlafräume, dann ist in diesen Fällen ein Pegel im bebauten Außenwohnbereich von 55 dB(A) unter Beachtung von Lüftungsvorrichtungen (gekipptem/teilgeöffnetem Fenster) nachzuweisen.“

Innenraumpegel bei diesem Lösungsansatz bedeutet, dass das Wohn- bzw. Schlafzimmer als Aufenthaltsort gemeint ist und nicht bereits der auch zum Wohnbereich zu zählende Außenwohnbereich wie z.B. Terrassen, Balkone oder Loggien. Für den Außenwohnbereich, der in diesem Fall durch die verglasten Loggien bzw. Wintergärten gebildet wird, gilt ein Zielwert < 65 dB(A) am Tag, sofern bauliche Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Schutz für Wohnräume vorgesehen sind und von <55 dB(A), sofern der Schutz im Zusammenhang mit Schlafräumen steht. In beiden Fällen sind diese Werte unter Beachtung von Lüftungsmaßnahmen in Form von gekipptem bzw. teilgeöffnetem Fenster zu sehen.

Die Innenraumpegel der gewählten Festsetzungen leiten sich aus der Lärmwirkungsforschung ab: Demnach ist bei einem Lärmwert von kleiner 30 dB(A) nachts am Ohr des Schlafers ein gesunder Schlaf mit deutlicher Verminderung des Risikos einer lärmbedingten Herz-Kreislauf-Erkrankung möglich.

Diese Vorgehensweise ist deshalb gerechtfertigt, da die Festlegung von Außenpegeln vorrangig den Schutz von Außenwohnbereichen gewährleisten soll. Einschränkend ist hier zu sagen, dass dies nach allgemeinen Lebensregeln vernünftigerweise nur für den Tageszeitraum von 6 bis 22 Uhr gelten kann. Für die Betrachtung der Nachtzeit wirkt der Außenpegel indirekt, d. h. er gewährleistet in erster Linie die Einhaltung eines Innenpegels. Dieser wird entsprechend festgesetzt.

Das gekippte bzw. teilgeöffnete Fenster basiert nicht auf Erfordernissen der Raumbelüftung, sondern hat seine Erklärung aus der Lärmwirkungsforschung und dem Wahrnehmen von Außenwelteindrücken. Derartige Untersuchungen haben immer wieder bestätigt, dass die Wahrnehmung der Außenwelt ein unverzichtbarer qualitativer Bestandteil des Wohnens für den verständigen durchschnittlichen Mitteleuropäer ist. Hierbei geht es nicht um eine akustisch-diffuse Außenweltwahrnehmung – wie sie bereits bei relativ großen Fenstern bzw. Glasbauteilen eintritt - sondern um eine informationshaltige akustische Wahrnehmung der Außenwelt. Vor diesem Hintergrund sind Interpretationen des Begriffes ...“oder vergleichbare Maßnahmen“... die darauf hinaus laufen, das Wohnen lediglich bei geschlossenen Fenstern bzw. mit minimalsten Spaltbreiten zu ermöglichen, abzulehnen. Aus diesem Grund kommt auch der Diskussion über die Breite der sogenannten Spaltöffnung bei den gekippten Fenstern auch aus physikalischer Sicht eine andere Bedeutung zu; sie muss ausreichend groß genug sein, dass der vorher genannte Effekt gegeben ist.

Vergleichbare Maßnahmen sind dann akzeptabel, solange sie also die akustischen Hintergrundgeräusche der Außenwelt gewährleisten. Dies gilt auch für den Fall, dass bauliche Schallschutzmaßnahmen kombiniert werden.

Für den Tageszeitraum sind auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen ruhige Außenwohnbereiche vorhanden. Lediglich für das Flurstück 7236 (Alte Landstraße 199) ist aufgrund des Fehlens eines ausreichend ruhigen Außenwohnbereiches am Tag zusätzlich ein Innenraumpegel von kleiner 40dB(A) festgesetzt, der eine ungestörte Kommunikation und Mediennutzung (vgl. § 2 Nr. 4 und 5) ermöglicht.

Fluglärm

Vom Flughafen Hamburg wurden Berechnungen zu den Fluglärmwirkungen zur Verfügung gestellt: Im Plangebiet sind demnach Mittelungspegel durch Fluggeräusche von weniger als 45 dB(A) am Tag und bis zu etwa 30 dB(A) in der Nacht zu erwarten. Die Häufigkeit von nächtlichen Maximalpegelereignissen von mehr als 57 dB(A) wird mit im Mittel weniger als 1 pro Nacht angegeben. Auf der Grundlage dieser Daten ergeben sich aus dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm keine Beschränkungen für Wohnnutzung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt deutlich außerhalb der Schutzzonen für den Tag und für die Nacht. Auch die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden nicht annähernd erreicht. Die Fluglärmwirkungen im Plangebiet sind also als unkritisch zu werten.

5.6 Oberflächenentwässerung

Das von Dachflächen und anderen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll weitestgehend auf den jeweiligen Grundstücken versickern bzw. in die dafür vorgesehenen Anlagen verzögert abgeleitet werden, da die dezentrale Beseitigung von nicht oder nur gering belastetem Niederschlagswasser ökologisch und wasserwirtschaftlich wünschenswert ist. Sie führt einerseits zu einer Verstärkung der

gerade in einer Großstadt wie Hamburg durch zunehmende Versiegelung eingeschränkten Grundwasserbildung, andererseits werden Siele und Oberflächengewässer vor allem bei Starkregeneignissen weniger belastet.

Eine Rückhaltung auf dem Grundstück ist bei Ableitung des Oberflächenwassers in jedem Fall vorzusehen. Die Abstimmung erfolgt im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens.

5.7 Boden- und Grundwasserschutz

„In den reinen Wohngebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (vgl. § 2 Nummer 1). Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung von Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung von Grundwasser durch Versickerung. Gleichzeitig wird ein wichtiger Beitrag zur Wasserversorgung von Bäumen und Gehölzen geleistet. Die Festsetzung erfordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand oder großfugiges Natursteinpflaster, die insbesondere das Ortsbild positiv beeinflussen, und den Anteil durchwurzelbarer Flächen erhöhen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind Anlagen für eine verzögerte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers nachzuweisen, um eine bessere Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers erreichen zu können.

5.8 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten, sofern sie außerhalb des Landschaftsschutzgebietes stehen, die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

5.9 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

5.9.1 Wasserflächen

Wasserflächen werden entsprechend dem Bestand dargestellt.

5.9.2 Denkmalschutz

Das Ensemble Alte Landstraße 260, bestehend aus dem zweigeschossigen Wohngebäude in Backsteinbauweise und dem direkt an der Straße stehenden Remisengebäude, steht seit dem 20.08.1998 unter Denkmalschutz. Das Gebäude Alte Landstraße 242 ist als erkanntes Denkmal gekennzeichnet.

5.9.3 Naturschutzrechtliche Biotope, Überschwemmungsgebiet

Als Biotope nach §28 sind bestandsgemäß Teile der Uferbereiche der Alster sowie in den privaten Grünflächen und den öffentlichen Parkanlagen liegende Teiche gekennzeichnet. Eingetragen ist außerdem die Grenze des Überschwemmungsbereichs.

5.9.4 Überschwemmungsgebiet

Die Grenze des Überschwemmungsgebiets wird im Planbild dargestellt.

5.9.5 Landschaftsschutzgebiet

Die Grenze des Landschaftsschutzgebiets wird im Planbild dargestellt (vgl. 3.2.5).

5.9.6 Archäologische Vorbehaltsfläche

Die Umgrenzung der archäologischen Vorbehaltsfläche wird im Planbild dargestellt (vgl. 3.2.7).

5.9.7 Elektrizitätsleitung

Die vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung wird im Planbild gekennzeichnet.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden die Baustufenpläne Poppenbüttel und Hummelsbüttel in der Fassung ihrer erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), der Bebauungsplan Hummelsbüttel 18 / Poppenbüttel 13 vom 25. August 1970 und der Teilbebauungsplan 917 vom 7. Februar 1961 aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 45,63 ha groß. Davon sind etwa 4,82 ha Straßenflächen.

8.2 Kostenangaben

Das Flurstück 4147 der Gemarkung Poppenbüttel befindet sich bisher nicht im Grundeigentum der Freien und Hansestadt Hamburg, ist jedoch Teil der öffentlichen Parkanlage. Es soll darum angekauft werden.

Weitere Kosten werden durch die Planaufstellung nicht entstehen.