

Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

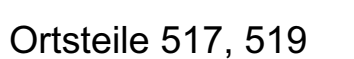
Kennzeichnungen

Hinweise

Längenmaße und Höhenangaben in Metern über NHN.

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan.
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.

M 1 : 20 000

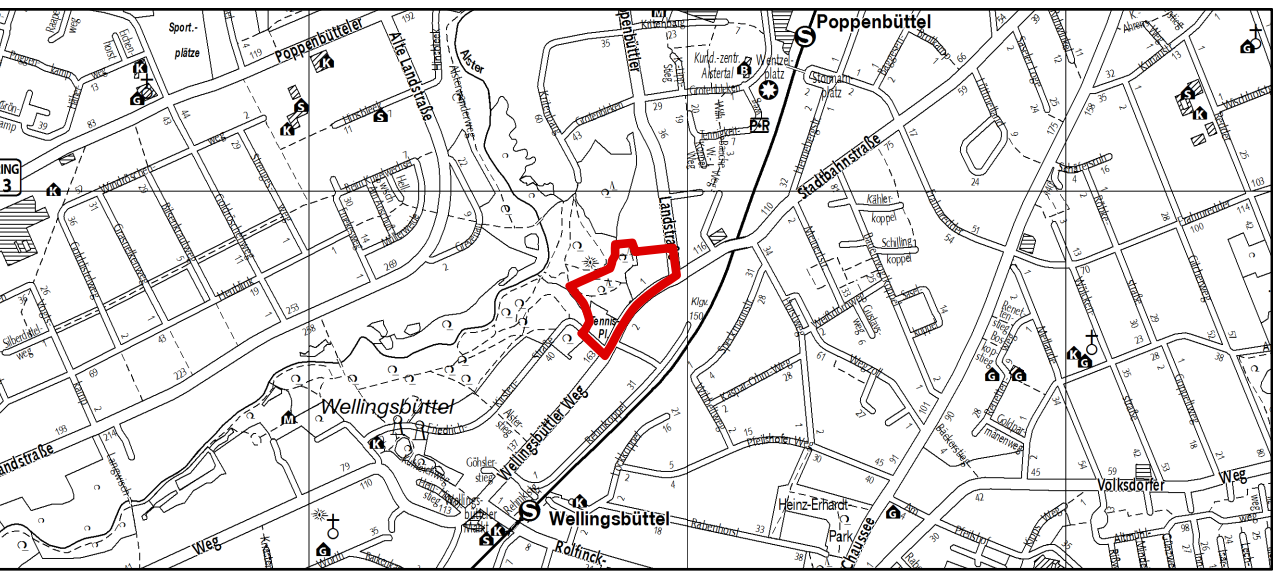




Vorhaben- und Erschließungsplan einschließlich Freiflächenplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19

- LEGENDE:
- Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
 - Baufeld A Bezeichnung der Baufelder
 - private Grünflächen
 - private Parkanlage
 - vorhandene Böschungen
 - Wasserflächen
 - Balkone
 - private Nebenflächen (Müll, Trafo etc.)
 - Feuerwehraufstellflächen
 - Abgrenzung Tiefgarage
 - private Stellplatzanlagen
 - private Erschließungsflächen
 - Gehwege im Park
 - Heckenpflanzung
 - Mauern
 - Baum Bestand
 - Baum Neupflanzung
 - Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt
 - Zugang Gebäude
 - TGa Tiefgarage
 - STP Stellplatz
 - WE Wohneinheit

Übersichtsplan M 1 : 20 000



Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19
Vorhaben- und Erschließungsplan

PLANSTAND 15.01.2024 MAßSTAB 1:500 BLATTGRÖßE A1

ARCHITEKT BAUFELD A MoRe ARCHITEKTEN
ARCHITEKT BAUFELD B PLAN²IA ARCHITECTEN
FACHPLANER clausen-seggelke stadplaner

MoRe
Müller Architekten PartGmbH
Friedrich-Kirsten-Straße 30, 20357 Hamburg
Tel.: +49 40 69 65 07 17
E-Mail: info@mo-re.de

PLAN²IA
An der Strandpromenade 1, 20097 Hamburg
Tel.: +49 40 69 65 07 17
E-Mail: info@p2-a.de

clausen-seggelke
stadplaner
Lippoldstraße 1, 20097 Hamburg
Tel.: +49 40 28634 10

Verordnung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Poppenbüttel 45/Wellingsbüttel 19

Vom 23. Januar 2025

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Poppenbüttel 45/Wellingsbüttel 19 für das Gebiet zwischen Poppenbüttler Landstraße und Friedrich-Kirsten-Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteile 519, 517) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Nordwestgrenze des Flurstücks 5650 – Westgrenze des Flurstücks 3266 – Westgrenze des Flurstücks 7923 – Südwest- und Nord- sowie Ostgrenze des Flurstücks 7922 – Nordgrenze des Flurstücks 7573 – Poppenbüttler Landstraße der Gemarkung Poppenbüttel – Wellingsbüttler Weg und Friedrich-Kirsten-Straße der Gemarkung Wellingsbüttel.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie der zusammenfassenden Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungs-

berechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind in dem Vorhabengebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), ausgeschlossen.

3. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.
4. In den mit „(B)“ bezeichneten Teilen des Mischgebiets sind Wohngebäude unzulässig.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
6. In den Baugebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m zugelassen werden. Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen können um bis zu 3 m zugelassen werden.
7. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
8. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
10. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer herzustellen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, für Flächen zur Belichtung, Be- und Entlüftung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.
11. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenseiten durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist an den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenseiten für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen – wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen – sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
13. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu mindestens 50 von Hundert mit Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
14. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
15. Bei Abgang der mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume sind Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
16. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
17. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm, großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 bis 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden.
18. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den obersten Dachflächen der Flachdächer Solaranlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1:3 zur Dachfläche zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen oder verschattete Bereiche können zugelassen werden.
19. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände aller Gebäude in Klinker auszuführen. Zur Gliederung der Fassade können auch weitere Materialien zugelassen werden.
20. Im allgemeinen Wohngebiet müssen Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen mit einer Höhe von mehr als 1 m über der Dachfläche mindestens 2 m hinter den Gebäudекanten zurückbleiben. Ausnahmen sind für Aufzugsüberfahrten und Dachausstiege möglich.
21. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 23. Januar 2025.

Das Bezirksamt Wandsbek

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Poppenbuettel 45 - Wellingsbuettel 19 „Poppenbüttler Landstraße“

Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan verfolgt insbesondere die Zielsetzung, auf bisher mit einer Tennisanlage bebauten Flächen auf den Flurstücken 5650, 3266 und 7923 der Gemarkung Poppenbüttel zusätzlichen Wohnungsbau mit 47 Wohneinheiten zu entwickeln.

Außerdem soll auf den in den Geltungsbereich einbezogenen Flächen des Denkmalschutzensembles an der Poppenbüttler Landstraße im rückwärtigen Gebäudeteil des Restaurants Randel von 1901 im Zuge eines Teilabrisses eines Festsaals aus den 1960er Jahren eine Wohnbauentwicklung mit neun Wohneinheiten ermöglicht werden.

Der ruhende Verkehr wird in zwei Tiefgaragen untergebracht.

Des Weiteren soll die gartenhistorische Anlage des Randelparks als private Grünfläche / Parkanlage planungsrechtlich gesichert, revitalisiert und im Kontext des Naherholungsraums Alstertal eingebunden werden.

Der Bebauungsplan sichert weiterhin Straßenverkehrsflächen für Ausbaubedarfe der Poppenbüttler Landstraße und der Friedrich-Kirsten-Straße.

Folgende Fachgutachten dienen als Grundlage für die Umweltprüfung:

Faunistische Potenzialanalyse und artenschutzfachliche Prüfung, mit Stand Januar 2017 und Aktualisierung der Abbildungen im März 2021; erneute Begehung und Aktualisierung des Fachgutachtens auf einen Stand November 2022

Fachbeitrag zur Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Landschaftsplanerischen Beitrag, Mai 2021

Baumgutachterliche Bestandsaufnahme Baufeld A (Teilbereich Restaurant Randel), März 2017 und Gutachterliche Stellungnahme zur Neubaupositionierung bei Erhaltung der Rotbuchen Nr. 39-41 im Baufeld A, April 2018

Baumgutachterliche Bestandsaufnahme Baufeld B (Tennisanlage), April 2017

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Poppenbüttel 45 / Wellingsbüttel 19, September 2019 mit Aktualisierung im November 2022

Entwässerungskonzept, März 2019

Stadtklimatisches Gutachten der BUE, 2017

Gutachten zum Denkmalwert, Hamburg-Wandsbek, OT Wellingsbüttel (519), Ensemble Poppenbüttler Landstraße 1, 1c (Gasthof Randel)/ Kulturdenkmal Poppenbüttler Landstraße 1 (Haupthaus), 2016

Verkehrslageplan Poppenbüttler Landstraße – Konzeptskizze zum Bebauungsplan Randelpark und TEGA-Gelände, März 2020

Verkehrstechnische Untersuchung, November 2016

Zur Prüfung der Umweltbelange wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, indem die voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanentwurfes ermittelt und im Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Pflanzen, Tiere und Lärm sowie Kultur wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Umweltschutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabensspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet.

Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit und Schutzgüter Luft/Luft-hygiene und Lärm

Durch die Planung ist keine wesentliche Änderung der luftbelastenden und lärm erzeugenden Faktoren zu erwarten.

Zum Schutz des Menschen vor Verkehrslärm werden Festsetzungen zum Lärmschutz für die bereits heute lärmexponierten Lagen entlang der Poppenbüttler Landstraße getroffen. Durch zwei Baukörper im Süden parallel zur Poppenbüttler Landstraße wird eine für das Allgemeine Wohngebiet günstigere schalltechnische Situation geschaffen.

Schutzgut Klima

Auswirkungen auf die überörtliche Klimafunktion des Alstertal werden durch die Planung nicht ausgelöst.

Schutzgut Fläche

Eine zusätzliche Flächeninanspruchnahme entsteht nicht. Der aktuelle Versiegelungsgrad der nahezu vollflächig mit Ascheplätzen versiegelten Tennisanlage wird zukünftig reduziert.

Schutzgut Boden

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung und der Festsetzung zur Aufbringung durchwurzelbaren Substrataufbau in § 2 Nummer 13 der Verordnung sind die Auswirkungen auf die Bodenfunktionen gegenüber dem bisher geltenden Planrecht als neutral zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Aufgrund der am Bestand orientierten Planung und der Festsetzung zur Regelung von Drainagen auf den Grundstücken in § 2 Nummer 14 der Verordnung, eine Einleitmengenbegrenzung in die Alster sowie Vergrößerung des Retentionspotenzial sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich Artenschutz

Die Gebäudeabrisse führen zu keinerlei Quartiersverlusten und die im Plangebiet unter Artenschutzgesichtspunkten erfassten strukturreichen Bäume bleiben sämtlich erhalten.

Aufgrund der baulichen Vorprägung kommt es durch das neue Planrecht für die Schutzgüter „Pflanzen- und Tierwelt“ zu Verbesserungen der Wertigkeiten. Auf der fast vollständig versiegelten Tennisanlage wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem eine

Durchgrünung des Baugebiets mit Bäumen mit den städtebaulich erprobten Kennzahlen festgesetzt wird. Auch werden zur Vermeidung von naturschutzfachlichen Beeinträchtigungen durch umweltschädliche Lichtemissionen und um angrenzende Vegetationsflächen als Lebensräume für nachtaktive Arten zu erhalten, Vorgaben für die Ausgestaltung von Außenleuchten festgesetzt.

Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Der südliche Teilbereich des Plangebiets - bisher Tennisanlage - berücksichtigt eine dem Umfeld angemessene Ausformung der Wohnbebauung.

Das Gebäudeensemble im Norden bleibt im Wesentlichen unverändert. Der rückwärtige Gebäudeteil des „Randel“-Restaurants wird durch einen zweigeschossigen, reduzierten Neubau mit Satteldach und eine dem geschützten Altbestand angepasste Fassadengestaltung ersetzt. Die historische Fassade des Restaurants wird restauriert.

Der bestehende an die Baugebiete angrenzende Randelpark wird durch Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert.

Somit ist mit keiner Verschlechterung der Situation des Orts- und Landschaftsbildes zu rechnen.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im zentralen Bereich, Norden und Osten des Plangebiet sind der Randelpark als Gartendenkmal und das historische Gebäudeensemble um das Restaurant „Randel“ von 1901 als Denkmal erfasst. Mit dem Bebauungsplan werden die Wohnbaupotentiale denkmalverträglich genutzt und der Randelpark als private Parkanlage festgesetzt. Eine Beeinträchtigung von Kultur- oder Sachgütern durch die Planung entsteht somit nicht.

Bei einem positiven Befund archäologischer Besonderheiten im Bereich des Bodendenkmals werden entsprechende Schutzmaßnahmen und Vorkehrungen im Einvernehmen mit dem Archäologischen Museum Hamburg festgelegt.

Zusammenfassung

Maßgeblich ist die dauerhafte Umwandlung bzw. Inanspruchnahme von ca. 0,55 ha Sportfläche für den Wohnungsbau und die zugehörigen Erschließungsflächen sowie die streckenweise Inanspruchnahme eines schmalen Grundstückstreifens zur Ermöglichung eines zukünftigen Ausbaus der Poppenbüttler Landstraße. Das Landschaftsbild im Mischgebiet ist aufgrund der Teilflächengröße und baulichen Vorprägung nicht wesentlich betroffen, im allgemeinen Wohngebiet wird es zukünftig baulich geprägt sein.

Die Eingriffsregelung des Naturschutzrechts wurde im landschaftsplanerischen Fachbeitrag bearbeitet. Demnach kommt es für die Schutzgüter „Pflanzen- und Tierwelt“ aufgrund der jeweiligen baulichen Vorprägung der beiden Bauflächen jeweils zu keiner Beeinträchtigung, sondern sogar zu Verbesserungen der Wertigkeiten.

Der Lärm ist für das Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ das maßgebliche Prüfkriterium. Unter Berücksichtigung der getroffenen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen sind keine negativen Auswirkungen für die menschliche Gesundheit aufgrund von Verkehrslärm zu erwarten. Eine bioklimatische Verschlechterung der vorhandenen angrenzenden Wohnlagen wird durch das Vorhaben nicht ausgelöst. Das auf den zukünftig versiegelten Flächen des allgemeinen Wohngebiets anfallende Regenwasser wird dezentral gesammelt, zurückgehalten, teilweise verdunstet und gedrosselt in einen der Alster zuführenden Gewässerlauf abgeleitet. Im nördlichen Mischgebiet bleibt die Entwässerungssituation in die beiden Teiche im Randelpark unverändert. Unter regulären Bedingungen sind weder Überflutungen noch Schäden an Sielen oder Vorflutern zu erwarten. Die nach BauGB und BNatSchG zu prüfenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Pflanzen- und Tierwelt, Bodenfunktion) werden durch grünordnungsplanerische Festsetzungen im Bebauungsplan gemindert und ausgeglichen.

Nach Naturschutzrecht streng geschützte Arten sind vom Vorhaben nicht betroffen. Nach der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG sind mit Ausnahme der nachfolgenden Regelungen keine Maßnahmen notwendig:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit vom 1. März bis 30. September eines Jahres (allgemein gültige Regelung nach § 39 BNatSchG)
- Kein Abriss der Gebäude in der Zeit von März bis November, es sei denn es werden nach vorheriger Prüfung Fledermausquartiere ausgeschlossen.

Der Verlust einzelner ökologischer Baumfunktionen wird durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Plangebiet teilweise ausgeglichen bzw. abgelöst.

In der Gesamtbeurteilung wird der Umweltzustand im Plangebiet und Umfeld mit Durchführung der Planung bei den gegebenen Vorbelastungen und unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen sowie weiterer verbindlicher Regelungen im Durchführungsvertrag insgesamt nicht erheblich negativ beeinträchtigt. Für die Erholungs- und Freiraumverbundfunktion ergeben sich positive Auswirkungen. Durch die Inanspruchnahme einer bereits teilbebauten und hochversiegelten Fläche wird in besonderem Maße der Zielsetzung des BauGB zum sparsamen Umgang mit der begrenzten Ressource Grund und Boden entsprochen. Innerhalb des Plangebiets verbleiben keine Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht durch Minderungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Aus der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Anmerkungen und Hinweise eingegangen.

Die Behördenbeteiligung ergab insbesondere Hinweise und Anregungen in Bezug auf die Baugrenzen im Teilbereich B, die Abgrenzung zwischen Mischgebiet und privater Grünfläche, die Straßenerweiterungsflächen im Bereich der Friedrich-Kirsten-Straße, die Darstellung des Landschaftsschutzgebiets, ein Bodendenkmal sowie zur lärmtechnischen Untersuchung, Oberflächenentwässerung und Faunistische Potenziale. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten in weiten Teilen berücksichtigt werden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Das städtebaulich-freiraumplanerische Konzept wurde von April bis Juni 2017 in einem konkurrierenden Gutachterverfahren entwickelt. Der Erhalt des einzigartigen Denkmalensembles mit der historischen Parkanlage wurde in der Abwägung gegenüber umfangreicheren baulichen Ergänzungen in den Vordergrund gestellt und entsprechend nur sehr eingeschränkte Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt. Im Wesentlichen sind dies ein untergeordneter Wohnungsneubau am Standort des heutigen Festsaals sowie weitere Wohnbebauung in südlichen, randlichen Grundstücksbereichen, die bereits als Tennisanlage nicht mehr dem ursprünglichen Denkmalbestand entsprechen. Entsprechend der angrenzenden Bebauung wurde keine durchgehende Blockrandbebauung, sondern vier einzelne Baukörper festgesetzt, darunter zwei, die an der Poppenbüttler Landstraße längs zum Verkehrslärm lärmabgewandte Bereiche schaffen, wobei für die lärmzugewandten Bereiche umfangreiche Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt sind.

Die Null-Variante, ein Verzicht auf den Bebauungsplan, wurde verworfen. Angesichts der weiterhin dringend benötigten Flächen für Wohnungsbau stehen unter dem Gesichtspunkt

einer Schonung der Freiräume im unbebauten Außenbereich bereits erschlossene Flächen im baulichen Zusammenhang weiterhin im Fokus darunter die Tennisanlage.

Auch in der Nullvariante würde der Denkmaleigentümer gemäß § 7 DSchG verpflichtet sein, das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, vor Gefährdungen zu schützen und instand zu setzen. Das weiterhin an der Poppenbüttler Landstraße stehende historische und unter Denkmalschutz stehende Gebäude Restaurant „Randel“ wäre in seinem Bestand bedroht, weil die bisherige Struktur nicht den bestehenden Brandschutzauflagen entspricht und eine Wiedernutzung des Gebäudes nur mit erheblichem Aufwand möglich ist. Der Wohnungsneubau stärkt die wirtschaftliche Grundlage der Vorhabenträgerin für die denkmalgerechte Wiederherstellung des Restaurant „Randel“ sowie die dauerhafte Pflege und Unterhaltung der historischen Parkanlage. Hierzu hat sich der Denkmaleigentümer im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Bei der Nullvariante würde die zu großen Teilen versiegelte Tennisanlage und der ehemalige Festsaal möglicherweise weiterbestehen. Sofern eine Revitalisierung wirtschaftlich für die Betreiber bzw. Eigentümer darstellbar bzw. zumutbar sein sollte, wären keine wesentlichen Veränderungen der Schutzgüter gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

(Hahlbohm, SL22)