

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Niendorf 74

Saubert
Landesplanungsamt
Stadthausstraße 100 20099 Hamburg

Archiv

10. Mai 1983

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die erste öffentliche Auslegung des Plans, als Teil des Bebauungsplans Niendorf 73, haben nach den Bekanntmachungen vom 27. September 1977 und 19. Dezember 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1545 und 1932) stattgefunden. Eine zweite öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 19. Oktober 1981 (Amtlicher Anzeiger Seite 1817) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar; lediglich im nördlichen Planbereich sind Wohnbau-

...

flächen dargestellt. Der Garstedter Weg ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem Bedarf im Nordwesten Hamburgs entsprechend in der Lärmschutzzone 2 des Hamburger Flughafens die Ansiedlung von mittleren Gewerbebetrieben sowie von kleingewerblichen Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zu ermöglichen. Diese Betriebe sollen dem Niendorfer Zentrum städtebaulich zugeordnet sein und die dort bestehenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen ergänzen. Bisher haben zwei Kleinhandwerksbetriebe ihr Interesse für Teilflächen bekundet.

4. Angaben zum Bestand

Am Alwin-Lippert-Weg befinden sich eingeschossige Einfamilienhäuser und am Fuhlsbütteler Weg ein ein- und ein zweigeschossiges Wohnhaus. Am Alwin-Lippert-Weg ist eine Altagestätte der Arbeiterwohlfahrt vorhanden. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind unbebaut und werden überwiegend als Weideland genutzt.

5. Planinhalt

Das Bebauungsplangebiet liegt in der Lärmschutzzone 2 des Hamburger Flughafens Fuhlsbüttel, in der für den Wohnungsbau erhöhte bauliche Lärmschutzanforderungen zu erfüllen sind. Aus diesem Grund ist eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung städtebaulich nicht vertretbar. Unter Beachtung dieser auch im Flächennutzungsplan enthaltenen städtebaulichen Leitvorstellung sollen die in unmittelbarer Nähe zum Niendorfer Zentrum gelegenen, unbebauten

Flächen östlich des Garstedter Wegs einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden. Die Flächen bieten sich für die Ansiedlung von zentrumsbezogenen Gewerbebetrieben sowie für Betriebsverlagerungen aus dem Niendorfer Zentrumsbereich an.

Einer Anregung während der ersten öffentlichen Auslegung, die im Rahmen des U-Bahnbaues notwendige Park-and-Ride-Anlage hierher zu verlegen und durch eine Fußgängerbrücke mit der Marktfläche westlich des Garstedter Wegs zu verbinden, konnte nicht gefolgt werden. Die Park-and-Ride-Anlage wäre an dieser Stelle mehr als 200 m vom nächstgelegenen U-Bahn-Eingang entfernt gewesen. Nach den bisherigen Erfahrungen mit bestehenden Park-and-Ride-Anlagen werden Parkplätze, die sich in einer solchen Entfernung zur Haltestelle befinden, nicht angenommen.

Die Flächen südlich der Straße Hainholz zwischen Garstedter Weg und Robert-Blum-Straße werden als zweigeschossiges Gewerbegebiet ausgewiesen. Um die durch den Fluglärm bereits stark belastete vorhandene Wohnbebauung innerhalb und außerhalb des Plangebiets vor zusätzlichen Immissionseinwirkungen zu schützen, wurden im gesamten Gewerbegebiet luftbelastende, geruchsbelästigende und lärm erzeugende Betriebe ausgeschlossen. Hinsichtlich der Lärmemission wurden dabei Werte zugrundegelegt, die als Planungsrichtpegel den in der "TA Lärm" aufgeführten Immissionsrichtwert für Gebiete, in denen ausschließlich Wohnungen untergebracht sind, aufnehmen. Ebenfalls unzulässig sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr, z.B. Tankstellen oder Fuhrunternehmen. Nicht unter diesen Ausschluß fallen jedoch Betriebe mit vergleichsweise geringem Zu- und Abfahrtsverkehr, wie ihn Druckereien, Wäschereien usw. erzeugen. Weiterhin sind Einzelhandelsbetriebe (Läden, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte und dergleichen) hier ausgeschlossen worden, damit diese Flächen dem produzierenden Gewerbe vorbehalten bleiben (vergleiche § 2 Nummer 1).

...

In einem mit B gekennzeichneten Teilbereich - zum gewerblichen Innenbereich hin orientiert - sollen nur kleingewerbliche Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe angesiedelt werden. In dem daran anschließenden mit A gekennzeichneten Teilbereich südlich der Straße Hainholz und westlich der Robert-Blum-Straße sind nur gewerbebezogene Betriebswohnungen vorgesehen; Büronutzungen sind zulässig (vergleiche § 2 Nummer 2). Mit dieser Regelung soll auf die besonderen betrieblichen Erfordernisse bei der städtebaulichen Einordnung des Gewerbegebiets zu der auf den gegenüberliegenden Straßenseiten vorhandenen Wohnbebauung Rücksicht genommen werden, ohne bei der Zulassung von Betriebswohnungen an dieser Stelle die allgemeinen Anforderungen der Bewohner des Gewerbegebiets an gesunde Wohnverhältnisse und Sicherheit außer acht zu lassen. Des weiteren wird durch die räumliche Anordnung dieser - im Verhältnis zur gesamten Gewerbefläche - untergeordneten Teilfläche erreicht, daß hier nur Wohnungen für solche Personen entstehen, die in einem besonders engen Zugehörigkeitsverhältnis zu den gewerblichen Betrieben und Anlagen stehen. Insgesamt soll diese Gliederung auf den mit A und B bezeichneten Flächen die vorhandene Wohnbebauung außerhalb des Plangebiets vom Innenbereich des Gewerbegebiets so weitgehend abschirmen, daß ein schrittweiser und städtebaulich vertretbarer Übergang vom vorhandenen Wohngebiet zu den neu geplanten gewerblichen Flächen entsteht.

Die schützende Wirkung der Zone A als "Pufferzone" soll dadurch noch verstärkt werden, daß an den Straßen Hainholz und Robert-Blum-Straße Gehwegüberfahrten zum Gewerbegebiet ausgeschlossen werden. Der Zu- und Abfahrtsverkehr der Betriebe in diesem Bereich erfolgt über die Erschließungsstraße innerhalb des Gewerbegebiets. Hier ist auch der Anschluß der Grundstücke bestimmt worden.

...

Außerdem ist die Nutzungsdichte im Teilbereich A gegenüber den anderen Gewerbeflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 0,8 geringer festgesetzt worden, und zwar in Anpassung an die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung bestimmten Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung für zweigeschossige Wohngebiete. Im übrigen Gewerbegebiet wurde nach der öffentlichen Auslegung die aus gestalterischen Gründen festgesetzte Traufhöhe von 23,5 über Normalnull - das entspricht einer Höhe von 8 m über Gelände - in eine Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen von 8 m umgewandelt. Unter Beachtung der Höhenbeschränkung im Nahbereich des Hamburger Flughafens soll auf diese Weise eine Überschreitung der Traufhöhe durch Dachschrägen und -aufbauten unterbunden werden. Außerdem kann dadurch keine den Maßstab der umgebenden Bebauung sprengende Höhenentwicklung entstehen. Diese für das Gebiet insgesamt geringfügige Veränderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die von der Änderung Betroffenen sind hierzu unter Beachtung der Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes gehört worden.

Das Gewerbegebiet soll zum südlichen, am Alwin-Lippert-Weg gelegenen, Wohngebiet hin durch ein 10,0 m breites Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher abgeschirmt werden, wodurch auch die Erhaltung des vorhandenen Knicks erreicht wird. Die Breite des Anpflanzungsgebots ist ausreichend, weil im Gewerbegebiet Betriebe mit starken Emissionen ausgeschlossen sind. Zudem sind auf der Fläche des reinen Wohngebiets für Neubauten, für wesentliche Änderungen oder wesentliche Nutzungsänderungen vorhandener Gebäude bauliche Lärmschutzmaßnahmen vorgeschrieben (vergleiche § 2 Nummer 3). Maßgebend sind die 1981 als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" (Amtlicher Anzeiger Seite 1049).

Im übrigen wurde für das reine Wohngebiet bestimmt, daß wegen der bestehenden Lärmschutzzone nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude zulässig sind, um dadurch eine hier nicht erwünschte bauliche Verdichtung auszuschließen.

Zur Sicherung eines städtebaulich ansprechenden Ortsbildes werden gestalterische Anforderungen für die baulichen Anlagen und Freiflächen des Gewerbegebiets am Garstedter Weg festgelegt. Diese Anforderungen erstrecken sich auf Werbeanlagen (§ 3 Nummer 1), auf die Fassaden- und Gesimsausbildungen (§ 3 Nummer 2 und 3) sowie die gärtnerische Anlage von Freiflächen (§ 3 Nummer 4). Dadurch sollen störende überdimensionierte Werbeanlagen und für das Ortsbild untypische Materialien vermieden werden. Außerdem sollen die zum Garstedter Weg ausgerichteten Rückfronten von Gewerbebauten ansprechend gestaltet sowie eine mögliche Nutzung von Vorgartenflächen für Lager- und Abstellzwecke unterbunden werden. Nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurde den Grundeigentümern und Nachbarn wegen dieser nach der zweiten öffentlichen Auslegung vorgenommenen Ergänzungen, die insgesamt nicht die Grundzüge der Planung berühren, Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Den Vorstellungen, die gestalterischen Anforderungen im gesamten Gewerbegebiet gelten zu lassen, konnte nach Abwägung der unterschiedlichen Belange nicht entsprochen werden. Die jetzt getroffenen planerischen Festsetzungen stellen in Verbindung mit den gestalterischen Anforderungen eine optimale Lösung dar, um innerhalb des neuen Gewerbegebiets auch unter Beachtung von Umweltsichtspunkten bei einer sinnvollen Anordnung und Zuordnung die vorgesehenen Nutzungen zu ermöglichen.

Die vorhandene Altentagesstätte am Alwin-Lippert-Weg ist als Gemeinbedarfsfläche zugunsten der Arbeiterwohlfahrt, Landesverband Hamburg e.V., ausgewiesen.

Angrenzend an die Altentagesstätte ist eine Parkanlage festgesetzt, die den entlang des Alwin-Lippert-Wegs bis zum Garstedter Weg vorhandenen sehr guten Baumbestand sichern soll. Zudem stellt sie eine Fußwegbeziehung zwischen Niendorfer Markt, Tibarg und Altentagesstätte her und bietet eine wirksame Abschirmung der außerhalb des Plangebiets liegenden Wohngebiete zum Gewerbegebiet. Diese Parkanlage soll so hergerichtet werden, daß sie auch für zeitlich begrenzte Sondernutzungen (Stadtteilstädte, Kleinzirkusse, Jahrmärkte und ähnliche Veranstaltungen) verfügbar ist. Nördlich der Parkanlage wurde auf den nicht überbaubaren Gewerbeflächen das bis zur Altentagesstätte 10,0 m breite Anpflanzungsgebiet in 5,0 m Breite bis zum Garstedter Weg weitergeführt, um sowohl den vorhandenen Knick als landschaftliche Zäsur zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der Parkanlage zu erhalten als auch dafür zu sorgen, daß die gewerblich nutzbare Freifläche des Gewerbegebiets die Lebensfähigkeit des Knicks nicht gefährdet.

Im Bereich Garstedter Weg, Fuhlsbütteler Weg und der Straße Hainholz ist eine Straßenverkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung als Parkfläche ausgewiesen, um den im umliegenden Bereich zusätzlich anfallenden öffentlichen Parkplatzbedarf zu decken.

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes soll hier eine kleinere Parkfläche für ca. 45 Personenkraftwagen eingerichtet werden, die verkehrsgünstig zum Garstedter Weg und zu den neu zu erschließenden Gewerbegebieten sowie zu den öffentlichen Einrichtungen (Ortsamt, Bücherhalle, Marktfläche) westlich des Garstedter Weges liegt. Die Fläche und ihre östlich angrenzenden Bereiche sind durch Verkehrsemissionen vom stark befahrenen, mit ca. 20 000 Kraftfahrzeugen täglich belasteten Garstedter Weg und vom Flughafen bereits erheblich vorbelastet, so daß durch die vom Parkplatz zu erwartenden ca. 200 Zu- und Abfahrten und durch den über

die neue Erschließungsstraße fließenden Ziel- und Quellverkehr für das geplante Gewerbegebiet von - grob geschätzt - 750 bis 1 000 Kraftfahrzeugen pro Tag keine nennenswerten zusätzlichen Lärmbelastungen für die bestehenden Wohngebäude zwischen Fuhlsbütteler Weg und Hainholz entstehen werden.

Die in das Gewerbegebiet geführte 13,5 m breite bügel-förmige Erschließungsstraße stellt die Verbindung zwischen der Straße Hainholz und dem Garstedter Weg dar und dient zugleich als Belegenheit für die Gewerbegebiete. Für die südliche und westliche Gewerbegebietsfläche ist diese Straße die einzige Anschlußmöglichkeit, da am Garstedter Weg auf Grund des dort herrschenden hohen Verkehrsaufkommens Gehwegüberfahrten nicht zugelassen sind. Die an die Erschließungsstraße angebundene 12,0 m breite Stichstraße mit Kehre stellt eine weitere Belegenheit für das Gewerbegebiet im mittleren Planbereich sowie den alleinigen Anschluß der im östlichen Planbereich liegenden Teilflächen A und B des Gewerbegebiets dar. Von der Kehre ist zur Robert-Blum-Straße ein 6,0 m breiter nicht befahrbarer Wohnweg vorgesehen, der die Schmutz- und Regenwassersiele für die Entwässerung der neuen Erschließungsstraßen sowie der Neubaugebiete aufnehmen soll. Auf Grund der Topographie in diesem Gebiet ist die Entwässerung nur über einen Anschluß an das Siel in der Robert-Blum-Straße möglich. Die Ausweisung als Straßenverkehrsfläche ermöglicht gleichzeitig die Anlage eines Gehwegs als kürzere Wegführung für die im Osten des Plangebiets wohnende Bevölkerung zu den Gewerbegebieten.

Die mit 14,0 m Breite ausgewiesene Verkehrsfläche der Robert-Blum-Straße nimmt Geh- und Radwege sowie einen erhaltenswerten Knick auf. In der Straße Hainholz finden die Geh- und Radwege als Verbindung vom Garstedter Weg zum Flughafenbereich ihre Fortsetzung und machen mit erhaltens-

werten Bäumen die Straßenbreite von durchschnittlich 15,0 m aus.

Nördlich des Gewerbegebiets im Bereich Garstedter Weg und Fuhlsbütteler Weg ist eine weitere Parkanlage ausgewiesen. Sie soll für die Naherholung der Bevölkerung dienen. Diese Fläche wurde bereits durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben.

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

Das Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vergleiche hierzu §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282) sowie die Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1955 Seite 61), die Teilbebauungspläne TB 824 und TB 924 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 209 und 210) sowie die Bebauungspläne Niendorf 9 vom 14. Dezember 1964 (Hamburgisches

Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 254) und Niendorf 27 vom 9. November 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 197) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 96 500 m² groß. Davon werden für Straßen ca. 24 900 m² (davon neu etwa 9 700 m²), für Gemeinbedarfsflächen ca. 2 000 m² sowie für neue Parkanlagen ca. 15 200 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßenflächen benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Auf den für neue Straßen vorgesehenen Flächen muß ein zweigeschossiges Wohnhaus mit vier Wohnungen sowie mehrere Schuppen und auf den Flächen für Parkanlagen ein eingeschossiges Wohnhaus mit drei Wohnungen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Siedlungsbau, die Anlage eines öffentlichen Parkplatzes und die Herichtung der Parkanlagen entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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