

## Begründung

### zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Niendorf 83

Vom 07.03.2005

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b>	<b>2</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	2
3.1.1	Flächennutzungsplan	2
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten – und Biotopschutzprogramm	2
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.2	Angaben zum Bestand	3
3.2.1	Plangebiet und Umgebung	3
3.2.2	Naturräumliche Gegebenheiten	4
<b>4</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b>	<b>5</b>
5.1	Städtebauliches Konzept	5
5.2	Reines Wohngebiet	5
5.3	Maß der baulichen Nutzung	6
5.4	Tiefgaragen	6
5.5	Straßenverkehrsflächen	7
5.6	Ver- und Entsorgungsanlagen	7
5.7	Oberflächenentwässerung	8
5.8	Öffentliche Grünflächen	8
5.8.1	Parkanlage	8
5.8.2	Bolzplatz	8
5.9	Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen	8
5.10	Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes	10
5.11	Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	11
5.12	Bauschutzbereich	11
<b>6</b>	<b>Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft</b>	<b>11</b>
6.1	Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen	11
6.1.1	Biotopstrukturen und Arten	12
6.1.2	Bodenfunktion	12
6.1.3	Wasserhaushalt	12
6.1.4	Landschafts- und Ortsbild	12
6.2	Zusammenfassende Einschätzung	13
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b>	<b>14</b>

## **1 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i.V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der vorhabenbezogene Bebauungsplan naturschutz- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen, sowie Festsetzungen zum Klimaschutz.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/98 vom 1. April 1998 (Amtl. Anz. S. 945) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Mai 1998 und 30. Oktober 2000 (Amtl. Anz. 1998 S. 1595, 2000 S. 3753) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden dadurch jedoch nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die geltende Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB über die Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen wurde beachtet.

## **2 Anlass der Planung**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung Niendorf 83 für das Flurstück 9385 (neu: 11637, 11638 und 11640) der Gemarkung Niendorf werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für zusätzlichen Wohnungsbau und eine Parkanlage geschaffen. Die Ausweisung des reinen Wohngebietes ist gegenüber dem zuvor geltenden Bebauungsplan vergrößert worden, so dass außer der Bestandsicherung zusätzliche Wohngebäude entlang der Wendlohstraße errichtet werden können. Die Ausweisung als öffentliche Parkanlage bleibt im Eckbereich Wendlohstraße / Hadermanns Weg bestehen und bildet gemäß Landschaftsprogramm von Hamburg ein Teilstück im Freiflächenverbundsystem von Niendorf („Grüner Ring“).

Die Wohngebietsausweisung beschränkt sich dabei auf das Grundstück Wendlohstraße 37, wo eine zwingend dreigeschossige, geschlossene Bauweise als winkelförmige Ausweisung mit 16 m Breite vorgesehen ist. Die übrige Fläche des Flurstückes an der Ecke Hadermanns Weg / Wendlohstraße ist als öffentliche Parkanlage ausgewiesen.

## **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 stellt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

#### **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 im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans die Milieus „Parkan-

lage", „Gartenbezogenes Wohnen" und „Etagenwohnen" sowie die milieuübergreifende Funktion „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers" dar.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden für das Plangebiet die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage", „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a) und „Städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil" (12) dargestellt.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Geltender Bebauungsplan

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Niendorf 1 vom 14. September 1970 (HmbGVBl. S. 242), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 502). Der Bebauungsplan weist das Grundstück mit der Flurstücks-Nummer 9385 (neu: 11637, 11638 und 11640) als Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg und als reines Wohngebiet in einem W3-Gebiet mit zwingender Dreigeschossigkeit aus.

#### Baumschutzverordnung

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

#### Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 11. Januar 2005 (BGBl. I S. 78, 85).

#### Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

## 3.2 Angaben zum Bestand

### 3.2.1 Plangebiet und Umgebung

Das Plangebiet ist im Südosten (Flurstück 11640 – alt: 9385) mit einem eingeschossigen Wohn- und Stallgebäude (Wendlohstraße 37) bebaut. Nördlich anschließend (Flurstück 11638 – alt: 9385) ist zwischenzeitlich auf Grundlage einer Vorweggenehmigung nach § 33 BauGB vom 24. Juli 2001 mehrgeschossiger Wohnungsbau realisiert worden. Die sonstigen Flächen des Flurstückes 9385 (neu: 11637) werden als Wiesenfläche genutzt, die zu den Straßenverkehrsflächen mit Buschpflanzungen abgegrenzt sind.

Optisch trennt hoher Baumbestand an der Südgrenze das Plangebiet von der Grundschule am Bindfeldweg. Die Schulgebäude sind in eingeschossiger Pavillonbauweise errichtet und nehmen den gesamten Blockinnenbereich ein.

Die weitere Umgebung des Plangebietes ist durch zwei unterschiedliche Bebauungen geprägt:

- Am Hadermanns Weg und in den das Umfeld prägenden Teilen der Wendlohstraße befindet sich Wohnbebauung mit ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise.
- Dazwischen befinden sich weite Bereiche mit bis zu dreigeschossigen Wohngebäuden mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen. Diese wurden in den 50er- und 60er-Jahren als Zeilen mit den typischen halböffentlichen Abstandsgrünflächen errichtet.

Eine teilweise Nachverdichtung im Umfeld des Plangebietes hat in den letzten drei Jahrzehnten durch die Errichtung von Mehrfamilienhäusern auf ehemaligen Einfamilienhausgrundstücken stattgefunden.

### 3.2.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet umfasst das weitläufige Grundstück eines ehemaligen Gehöfts mit angrenzendem Wiesenraum, der bis vor rund 10 Jahren als Weide genutzt wurde. Das Relief Geländes ist nahezu eben. Die Geländehöhen entwickeln sich gleichmäßig von den angrenzenden Straßen her in Richtung Südosten von 16,0 m über Normalnull (NN) auf 17,0 m über NN. Entlang der Grenze zum Schulgelände ergibt sich eine leichte wallartige Erhöhung.

Das natürliche Bodenprofil wird durch stellenweise von Sandstreifen durchzogene Geschiebelehme und -mergel geprägt. Die durchgeführten Baugrundaufschlüsse zeigen, dass diese bindigen Geschiebeböden durchgehend in einer Mächtigkeit von mindestens 8 m anstehen. Hier haben sich Stauwasserhorizonte gebildet. Hinsichtlich der Anforderungen an eine Versickerung für Oberflächenwasser aus der geplanten Bebauung sind die Böden als undurchlässig einzustufen.

Das in rund 9 m unterhalb der Geländeoberfläche angetroffene Wasser innerhalb der dort vorliegenden Sande wird als Grundwasserstand angenommen.

Der überwiegende Teil des Gebietes wird durch einen offenen Wiesenraum - infolge der langjährigen Nutzungsaufgabe - mit relativ hohem Bewuchs und stark einsetzender Verbuschung aus Gehölzanflug bestimmt. Die Biotopkartierung von 1997 ordnet diese Fläche dem Biotoptyp der ruderalen Grasflur zu und stuft sie als "noch wertvoll, entwicklungsfähig" ein. Randlich gefasst wird dieser Raum durch dicht wachsende artenreiche und z.T. naturnahe Gehölzbestände, die sich aus heimischen Laubgehölzhecken entwickelt haben. Entlang der Grenze zum Schulgelände ist dieser Bestand stark mit alten Großbäumen durchsetzt. Hier sind im Rahmen der Planung erforderliche Maßnahmen zur langfristigen Erhaltung zu prüfen. Der Gehölzstreifen entlang dem Hadermannsweg hat sich aus einem ehemaligen Knick entwickelt, dessen ursprünglicher Bestand jedoch weitgehend durch Nachpflanzung und starken Brombeer- und Hopfenbewuchs überprägt ist. Durch seinen Strukturreichtum, dem Zusammenhang zwischen naturnahen Gehölzbeständen mit hohem Anteil an alten Großbäumen und der artenreichen Wiesenbrache besitzt das Gebiet eine hohe Biotopqualität und Funktion als Lebensraum insbesondere für Insekten und Vogelarten.

Das Grundstück um das ehemalige Gehöft ist weitgehend bestimmt durch eine intensiv gepflegte Rasenfläche, sowie Lager- und Stellplatzflächen mit Pflasterung. Für den Biotop- und Artenschutz bedeutende Elemente bilden hier im wesentlichen die entlang der Grundstücksgrenze verlaufenden artenreichen Gehölzbestände.

## 4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3.).

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Plangebiet wird in zwei Nutzungsbereiche aufgeteilt. Der nordwestliche Teil (Flurstück 11637 – alt: 9385) erhält die Ausweisung als öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen Parkanlage und Bolzplatz (5.743 m<sup>2</sup>), während der südöstliche Teil (Flurstücke 11638 und 11640 – alt: 9385) als reines Wohngebiet (7.831 m<sup>2</sup>) ausgewiesen wird. Dazwischen ist eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (1.446 m<sup>2</sup>) vorgesehen.

Das städtebauliche Konzept sieht für die Fläche des reinen Wohngebietes die Errichtung mehrerer Einzelbaukörper vor, die von der Wendlohstraße aus erschlossen werden und sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren. Die Gliederung des Bauvorhabens in Einzelbaukörper entspricht der an der Wendlohstraße vorhandenen kleinteiligen Baustruktur. Außerdem wird die Zeilenstruktur der umgebenden Bebauung aus den 50er- und 60er-Jahren aufgenommen. Die Wohnform und Gebäudegruppierung stellt eine Entwicklung aus den übergeordneten planerischen Rahmenbedingungen „Etagenwohnen“ in bis zu drei Geschossen plus Dachgeschoss dar.

### **5.2 Reines Wohngebiet**

Das konkrete Vorhaben, das diesem Bebauungsplan als Grundlage dient, sieht zunächst die Errichtung von drei Baukörpern mit 47 Wohnungen vor, die angrenzend an den zukünftigen Park im mittleren Bereich des Plangebietes realisiert werden. Südlich davon befindet sich das vorhandene Wohn- und Stallgebäude Wendlohstraße 37, das zunächst erhalten bleibt. Erst in einer späteren Phase ist hier die Errichtung eines dreigeschossigen Baukörpers mit ca. 30 Wohnungen vorgesehen, der die südöstliche Kante des Innenhofes und damit den Abschluss des städtebaulichen Konzepts bildet.

Die Gebäude gruppieren sich um einen Innenhof, unter dem sich die Tiefgarage mit den Pkw-Stellplätzen für die Wohnungen befindet. Im Gegensatz zu dieser unterscheidet die Planung aber zwischen dem ruhigerem „Innenraum“ des Wohnblocks und der relativ lauten Außenseite an der Wendlohstraße.

Die vorwiegende Gruppierung der Eingänge um den Innenhof trägt dazu bei, eine überschaubare Wohnanlage zu schaffen, die mit Aufenthalts- und Spielzonen gute Anreize für soziale Kontakte unter den zukünftigen Bewohnern bieten. Dazu tragen auch die vor den Erdgeschosswohnungen liegenden Gärten bei. Vor allem wird durch Anreize zur Aneignung der Flächen das Verantwortungsgefühl der Eigentümer für „ihren“ Innenhof angeregt.

Das Wohnungsgemenge mit größtenteils Wohnungen für das familiengerechte Wohnen und einem geringen Anteil an kleineren Wohnungen entspricht dem bisherigen § 1 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 BauGB, wonach einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden werden sollen. Gleichzeitig wird mit den Eigentumswohnungen dem Wunsch weiter Kreise der Bevölkerung nach Eigentumbildung entsprochen. Zur Verbesserung der Wohnqualität sind für jede Wohnung großzügige Freibereiche in Form von Terrassen oder Balkonen vorgesehen. Aufgrund der besonderen Größe ragen diese in der Breite teilweise mehr als geringfügig über die festgesetzten Baugrenzen hinaus. Daher wird folgende Festsetzung getroffen: Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist in einer Breite bis zu 5,5 m und in einer Tiefe bis zu 1 m zulässig. (vgl. § 2 Nummer 3).

Grundsätzliche Alternativen wie zum Beispiel die Bebauung des Plangebietes mit Einzel- / bzw. Doppelhäusern oder Reihenhäusern wurden verworfen. Diese standen

im Widerspruch zu dem städtebaulichen Oberziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Dabei ist einerseits die Verdichtung gemäß Dichtemodell 1980, andererseits der Erhalt von Grünflächen gemeint. Ebenso wurde die Bebauung mit höheren Wohngebäuden aus Gründen der Maßstäblichkeit und Anpassung an die Nachbarbebauung verworfen.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Für die als reines Wohngebiet mit einer Bautiefe von 16 m ausgewiesenen Baukörper wird eine zwingende Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die zwingenden Festsetzungen gewährleisten im Rahmen der festgesetzten Bautiefe eine qualitätsvolle Grundrissentwicklung und eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts, dass auf das durch den Wechsel von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau gekennzeichneten städtebaulichen Umfeld angemessen Bezug nimmt. Dies erfolgt sowohl durch das Zusammenspiel von Punkthäusern und Zeilenbebauung im Rahmen der Baukörperausweisung, wie auch durch die Unzulässigkeit von Staffelgeschossen für die Gebäude an der Nahtstelle zur geplanten Parkanlage und im Übergang zu der vorhandenen Einzelhausbebauung. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung von flach geneigten Dächern für die Neubebauung eine angemessene Einbindung in das städtebauliche Umfeld gesichert. Zur Umsetzung dieser Zielvorstellung wird folgende Festsetzung getroffen: Im Wohngebiet sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 5 Grad und maximal 10 Grad zulässig; für die mit „A“ bezeichneten Baukörper sind Staffelgeschosse unzulässig. (vgl. § 2 Nummer 1).

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) in dem reinen Wohngebiet wird gemäß der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) mit 0,4 festgesetzt und entspricht den Bebauungsmöglichkeiten.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die textliche Festsetzung im § 2 Nummer 4 neu eingefügt. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Aus der konkreten Projektplanung für die Wohngebäude ergab sich eine geringfügig höhere Unterbauung des Grundstücks als nach den Regelungen des § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO (Kappungsgrenze) zulässig ist. Gemäß der des bisherigen § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Abstandsflächen zwischen den Baukörpern werden unterschritten. Die im Bebauungsplan getroffenen Baukörperfestsetzungen hinsichtlich der Baugrenzen sind zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375). Aus diesen zwingenden Festsetzungen ergibt sich der Vorrang gegenüber der sonst üblichen Abstandsbemessung der Hamburgischen Bauordnung. Die vorgesehene Anordnung der Baukörper bietet eine ausreichende Belichtung und Belüftung aller Wohnungen, so dass die Unterschreitung der Abstandsflächen zu keiner Beeinträchtigung der Wohnnutzung führt und allgemeine bauordnungsrechtliche Anforderungen z.B. an Besonnung, Belichtung und Belüftung der Räume gesichert sind.

### 5.4 Tiefgaragen

Aus städtebaulichen Gründen zur Vermeidung eines von Pkw-Stellplätzen dominierten Bereiches und zur Schaffung großflächiger zusammenhängender Grünbereiche zwischen den Baukörpern sollen die Stellplätze nicht oberirdisch auf dem Grundstück untergebracht werden. Hierzu wird folgende Festsetzung getroffen: Stellplätze sind

nur in Tiefgaragen zulässig. (vgl. § 2 Nummer 2). Der Innenhof ist mit einer Tiefgarage unterkellert, in der 47 Stellplätze für die 47 Eigentumswohnungen geplant sind. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Wendlohstraße aus.

Für die planungsrechtlich mögliche Wohnbebauung im Bereich des Gebäudes Wendlohstraße 37 ist ebenfalls der Bau einer Tiefgarage vorgesehen. Die im Zusammenhang mit einer Bebauung dieser Teilfläche vorgesehene Tiefgarage wird über eine eigene Zufahrt im Südosten des Grundstückes von der Wendlohstraße aus erschlossen werden.

Die Ausweisung von Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) ist daher in der Planzeichnung entsprechend vorgenommen worden.

## **5.5 Straßenverkehrsflächen**

Der Hadermannsweg wird bestandsgemäß ausgewiesen. Der Straßenraum der Wendlohstraße wird für die Verbreiterung des Gehweges bzw. für die Anlage von öffentlichen Stellplätzen auf der Südseite der Straße um ca. 2 m ausgeweitet. Der das Stadt- und Straßenbild prägende Großbaum am Hadermannsweg ist mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume gesichert. Der Kreuzungsbereich Hadermanns Weg / Wendlohstraße kann im Zusammenhang mit einer Querungsmöglichkeit im Verlauf des „Grünen Ringes“ Niendorf neu gestaltet werden.

Im Rahmen der Neugestaltung des Straßenraumes wird die Verlegung des Wartehäuschens um ca. 5 m nach Südosten erforderlich. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die nördlich und südlich der Wendlohstraße gelegenen Grünflächen als Teilstücke des „Grünen Ringes Niendorf“ mit Hilfe einer Querungsstelle über die Verkehrsfläche der Wendlohstraße hinweg durch entsprechende Baumaßnahmen miteinander verbunden werden können.

## **5.6 Ver- und Entsorgungsanlagen**

Die Bauvorhaben können an die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen in der Wendlohstraße und im Hadermanns Weg angeschlossen werden. Zusätzliche Leitungen oder Trassen sind nicht notwendig.

Aus umweltpolitischen Gründen (Klimaschutz) und zur Formulierung allgemein gültiger Zielvorstellungen soll das Bauvorhaben an ein Blockheizkraftwerk (BHKW) - Fernwärmenetz angeschlossen werden. BHKW sind auch für kleinere Bauvorhaben wirtschaftlich. Es kann an zentraler Stelle in der Tiefgarage angeordnet werden. Zur Formulierung dieser Zielvorstellung wird nach § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255) folgende Festsetzung getroffen:

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leichtes Heizöl, gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig. (vgl. § 2 Nummer 5).

Das Plangebiet befindet sich im Trennentwässerungsgebiet. Die Wendlohstraße und der Hadermanns Weg sind jeweils mit Schmutz- und Regenwassersiel besielt. Das zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über das vorhandene Schmutzwassernetz abgeleitet werden.

## 5.7 Oberflächenentwässerung

Die Flächen für die vorgesehene Oberflächenentwässerung der Grundstücke sind als unverbindliche Vormerkung in die Planzeichnung gekennzeichnet. Diese Flächen sind notwendig, da von dem anfallenden Regenwasser nur 10 l/s in das öffentliche Siel eingespeist werden dürfen. Überschüssige Mengen müssen daher zur Verdunstung / Rückhaltung gebracht werden, wobei die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft hierfür ebenfalls genutzt werden können. Deshalb wird im § 2 Nummer 14 folgende textliche Festsetzung getroffen: Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Rückhaltebereiche abzuleiten. Die Rückhaltebereiche werden als belebende gestalterische Elemente innerhalb der Flächen für landschaftspflegerische Maßnahmen angelegt.

## 5.8 Öffentliche Grünflächen

### 5.8.1 Parkanlage

Die neu entstehende Parkanlage wird als Verbindungsstück des Freiraumverbundsystems „Niendorfer Grüner Ring“ eine über das Plangebiet hinausgehende Bedeutung für ganz Niendorf bekommen. Langfristig geplant ist eine Fußweg-Anbindung zur Grund- und Sonderschule Bindfeldweg und damit eine Umlenkung und Abkürzung des Schulweges von den stark befahrenen Straßen Wendlohstraße und Max-Zelck-Straße. Das Schulgelände erhält nur einen Zugang zu der Parkanlage. Die Herstellung einer öffentlichen Wegeverbindung über das Schulgelände ist nicht vorgesehen. Ein Fußweg wird langfristig die Gebäudezeilen an der Ordulfstraße sowie den Spielplatz zwischen Ordulfstraße und Friedrich-Ebert-Straße anbinden und somit eine blockübergreifende Verbindung nach Südwesten Richtung Niendorfer Gehege schaffen.

Die Freifläche in der Parkanlage (östlich vom Bolzplatz, nördlich des vorgesehenen Weges) soll zunächst extensiv gepflegt werden, damit der jetzt noch weitgehend vorhandene Wiesencharakter erhalten wird. Die genannte Fläche soll lediglich ein- bis zweimal jährlich (im Sommer / Herbst) gemäht werden und das Mähgut soll vollständig entfernt werden.

### 5.8.2 Bolzplatz

In der Parkanlage ist ausreichend Platz für Ball- und Laufspiele auch für schulsportliche Zwecke vorhanden. Der mögliche Flächenbedarf sowie der aus funktionalen Gesichtspunkten geeignete Bereich für diese schulische Mitbenutzung ist in der Planzeichnung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz“ ausgewiesen.

Um von dem Bolzplatz eventuell ausgehende Störungen der westlich angrenzenden Wohnbebauung am Hadermannsweg (außerhalb des Plangebiets) zu vermeiden, ist in der Planzeichnung die Anlage eines mit Gehölzen bepflanzten und in die Parkanlage gestalterisch integrierten Lärmschutzwalls mit einer Breite von 5 m und einer Höhe von 1 m über Gelände festgesetzt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der an der Westgrenze des Flurstücks 9385 (neu: 11637) festgesetzte Wall in seiner Höhe auf 1 m und seine Breite auf 5 m reduziert. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 BauGB wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

## 5.9 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung

des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl S. 167). Für das Landschafts- und Ortsbild prägende Bäume sind in der Planzeichnung Erhaltungsgebote von Einzelbäumen festgesetzt.

Ergänzend wird folgende textliche Festsetzung getroffen:

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung dient dem Schutz erhaltenswerten Baumbestandes und schafft die Voraussetzung für den dauerhaften Erhalt von Gehölzen auf den festgelegten Standorten. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum die gewünschte Funktion übernimmt.

In Ergänzung dieser textlichen Festsetzung werden entlang der Wendlohstraße Anpflanzgebote für Einzelbäume festgesetzt. Diese örtliche Festlegung wirkt maßstabbildend gegenüber dem Straßenraum und unterstützt die Einbindung der Bebauung in die Umgebung.

Mit dem Ziel, bei den geplanten Nutzungen Naturhaushaltsfunktionen und Erscheinungsbild zu berücksichtigen und zu entwickeln, werden neben Erhaltungsgeboten zur langfristigen Sicherung ortsbild prägender randlicher Gehölzbestände zusätzliche Pflanzgebote für die Bauflächen festgesetzt.

Für Pflanzgebote gilt generell:

Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Verwendung standortgerechter einheimischer Gehölze wird vorgeschrieben, damit sich Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten. Ferner dient die Verwendung einheimischer Gehölze der langfristigen Erhaltung des prägenden Charakters der vorhandenen Vegetation. Die vorgegebene Pflanzgröße bietet Schutz gegen Beschädigung und stellt sicher, dass kurzfristig visuell wirksame Freiraumstrukturen mit Lebensraumfunktionen entstehen. Die Anlage der Vegetationsflächen im Kronenbereich ist erforderlich, um den langfristigen Erhalt der Bäume durch geeignete Standortbedingungen zu gewährleisten.

Im Einzelnen werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Auf den privaten Grundstücksflächen ist für je 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6). Diese Festsetzung dient der Gliederung und Bereicherung der Biotopstruktur der Grundstücke. Die Schaffung von Grünvolumen dient daneben dem Ausgleich unvermeidbarer Eingriffe in den Gehölzbestand.
- Tiefgaragen sind außerhalb der zur Erschließung notwendigen Wege und Kinderspielflächen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1m betragen (vgl. § 2 Nummer 11). Durch Unterbauung erheblicher Anteile der Grundstücke mit Tiefgaragen werden die Bodenfunktionen und die Möglichkeiten der Begrünung und Bepflanzung eingeschränkt. Die Festsetzung einer Mindestabdeckung mit durchwurzelbarem Substrat dient der Minderung dieser Beeinträchtigungen. Hiermit wird erreicht, dass die Tiefgaragen auch mit höher wachsenden Stauden,

Sträuchern und Bäumen begrünt werden können. Die geforderte Mindeststärke des Substrataufbaus sichert auch über eine längere Trockenperiode die Wasserverfügbarkeit für die Vegetation ohne zusätzliche Bewässerung.

- Tiefgaragenzufahrten sind mit Rankgerüsten zu überdecken und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10). Mit der Verpflichtung zur Eingrünung der Tiefgaragenrampen wird eine gestalterische Einbindung und Abschirmung der Anlage gegenüber direkter Einsehbarkeit aus dem angrenzenden Gebäude erreicht. Darüber hinaus können störende Auswirkungen durch KFZ-Verkehr auf die Gemeinschaftsfreiflächen vermindert werden.

Entlang der Grenze zur Wohnbebauung am Hadermannsweg ist innerhalb der Parkanlage die Herstellung eines Erdwalles festgesetzt, der mit dicht wachsenden Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen ist, um eine gegenseitige optische Abschirmung der benachbarten Freiraumnutzungen zu erzielen.

Für den im südwestlichen Randbereich gelegenen dichten Gehölzbestand ist ein 6 m breites Erhaltungs- und Anpflanzungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung wird die langfristige Erhaltung und eine gelenkte naturnahe Entwicklung des Bestandes zu einem stabilen, artenreichen Gehölz mit vielfältigen Lebensraumfunktionen für Tier- und Pflanzenarten sichergestellt.

Für die Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten gilt:

- Ersatzpflanzungen für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzanpflanzung erhalten bleiben (vgl. § 2 Nummer 9). Nachpflanzungen sind unter Verwendung vielfältiger Arten und mit gestuftem Aufbau vorzunehmen, um die Gehölzflächen langfristig als geschlossene Bestände mit ihrer besonderen ökologischer Wirkung zu erhalten. Mit dieser Festsetzung werden die randlichen Gehölzbestände als prägende Landschaftsbildelemente des Gebietes gesichert.

#### **5.10 Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes**

Den Zielsetzungen für Boden und Wasserhaushalt dienen die folgenden Festsetzungen:

- In dem Wohngebiet sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung sichert die Erhaltung eines größtmöglichen Anteils weitgehend unversiegelter Bodenstandorte, und trägt dazu bei, das Oberflächenwasser möglichst lange innerhalb des Gebietes zu halten. Diese Festsetzung fordert eine entsprechende Verwendung von Materialien wie Grand oder Pflaster, die auch eine Erhöhung des Anteils durchwurzelbarer Flächen zulassen. Für die Herstellung dieser Flächen sind Befestigungen, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern, wie z.B. Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung, nicht zulässig.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Festsetzung ist für die Erhaltung der örtlichen Grundwasserverhältnisse erforderlich, und dient dem Schutz des Gehölzbestandes. Die Trockenhaltung von Tiefgeschossen mittels Drainagen ist unzulässig, da hierdurch eine Absenkung des oberflächennahen Grundwasserstandes verursacht würde. Keller und Tiefgaragen sind daher in wasserdichter Bauweise herzustellen.

- Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist oberirdisch in die Rückhaltebereiche abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 14). Die Sammlung des überschüssigen Niederschlagswassers führt im Vergleich zur direkten Ableitung über Siele durch Ausnutzung von Speicher- und Rückhaltevermögen in Verbindung mit Verdunstung und (soweit die Bodenverhältnisse dies ermöglichen) Versickerung zu einer erheblichen Verminderung und Verlangsamung der Gebietsabflüsse. Ziel der Festsetzung ist, den Grundwasserhaushalt des Gebietes möglichst wenig zu beeinträchtigen und Hochwasserspitzen in den Vorfluten zu vermeiden. Die oberirdische Einleitung schafft die Voraussetzung, die Rückhaltebereiche gestalterisch sensibel in die Parkanlage einzubinden, da große Sohliefen, die sich aus einem unterirdischen Leitungsverlauf ergeben, vermieden werden. Darüber hinaus besitzen die Entwässerungsmulden und Rückhaltebereiche Funktionen als ökologisch wirksame Gestaltungselemente.

#### **5.11 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die Festsetzung von Wohnbauflächen werden Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht. Die Festsetzung einer Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Ausgleich dieser Eingriffe. Die mit „(Z)“ bezeichnete Maßnahmenfläche wird der entsprechend mit „(Z)“ bezeichneten Wohnbaufläche zugeordnet. Die Zuordnung ist Voraussetzung dafür, dass die entstandenen Kosten für Maßnahmen auf den Vorhabenträger bzw. Eigentümer umgelegt werden können. Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Rückhaltebereiche für das Niederschlagswasser naturnah herzurichten und mit standortgerechten Stauden und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 15). Diese Festsetzung sichert einen naturnahen Puffer zwischen der Parkanlage und der Wohnbaufläche und dient auch als Lebensraum für seltene Pflanzen- und Tierarten.

#### **5.12 Bauschutzbereich**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg – Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 11. Januar 2005 (BGBl. I S. 78, 85). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

### **6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

#### **6.1 Beeinträchtigungen und Ausgleichsmaßnahmen**

Die bauliche Umsetzung der für den Bereich des Vorhabens ausgewiesenen Nutzungen verursacht erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und eine Überformung des jetzigen Landschafts- und Ortsbildes.

Da die Planinhalte für einen Teil der im geltenden Bebauungsplan Niendorf 1 als öffentliche Parkanlage ausgewiesenen Fläche eine bauliche Nutzung eröffnen, können die festgesetzten Maßnahmen den Ausgleich der mit dem Vorhaben verbundenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nur zu einem Teil erreichen.

Im Folgenden werden den wesentlichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft die jeweils als Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen wirksamen Festsetzungsinhalte gegenübergestellt.

### 6.1.1 Biotopstrukturen und Arten

Für Bebauung und Flächenversiegelung werden Wiesenflächen in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen durch die Baumaßnahme sind darüber hinaus durch den Verlust von Teilen des Baumbestandes und möglichen negativen Auswirkungen auf Teile der Gehölzbestände zu erwarten.

Zur Sicherung und Ergänzung von Biotopstrukturen mit Funktionen als Nahrungs- und Lebensraum insbesondere für Insekten und Vögel dienen folgende Festsetzungen und Maßnahmen:

- Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für die randlichen Gehölzbestände,
- Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote auf den Bauflächen,
- das Aufbringen durchwurzelbaren Pflanzsubstrats auf Tiefgaragen in einer Mindeststärke von 80 cm bzw. 1 m schafft die Voraussetzungen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern,
- differenzierte Gestaltung und Bepflanzung der Rückhaltebereiche für das gesammelte Niederschlagswasser.

### 6.1.2 Bodenfunktion

Bebauung, Unterbauung von Flächen durch Tiefgaragen und Flächenversiegelung für Erschließungen führen zum Verlust bzw. starker Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen. Durch Versiegelung bisher offener Bodenstandorte in ihrem gewachsenen Schichtenaufbau verbleiben trotz der festgesetzten Maßnahmen erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, für die kein Ausgleich erreicht werden kann. Mit den Bodenveränderungen ist darüber hinaus durch Entzug von Sickerwasser eine Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushalts verbunden.

Als Ausgleich sind die nachstehenden Maßnahmen vorgesehen:

- wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Geh- und Fahrwegen und Platzflächen auf den privaten Grundstücken,
- die Überdeckung der durch Tiefgaragen unterbauten Flächen mit durchwurzelbarem Substrataufbau.

### 6.1.3 Wasserhaushalt

Durch Bebauung und Versiegelung wird die Neubildung von Grundwasser verringert, der Abfluss des Niederschlagswassers beschleunigt und die Gefahr der Gewässer- verunreinigung erhöht. Dies führt zu einer Störung des Wasserhaushalts.

Zum Ausgleich sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- oberflächige Sammlung des Niederschlagswassers und Rückhaltung innerhalb der als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Bereichen der Parkanlage,
- naturnahe Gestaltung und Bepflanzung der Rückhaltebereiche zur Unterstützung der natürlichen Reinigungsprozesse der Gewässer.

### 6.1.4 Landschafts- und Ortsbild

Die Bebauung eines Teils der offenen Wiesenfläche verändert das durch seine Weite geprägte Erscheinungsbild des Raumes nachhaltig.

Folgende Festsetzung sind als Ausgleichsmaßnahmen wirksam:

- Erhaltungs- und Anpflanzungsgebote für dicht wachsende Gehölze im Randbereich,
- im Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Anpflanzung einer Baumreihe als freiraumgestalterisches Leitelement innerhalb der Parkanlage festgelegt.

## **6.2 Zusammenfassende Einschätzung**

Trotz der aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen verbleiben neben der Veränderung des Landschaftsbildes erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen sowie der Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz.

Auf eine Dachbegrünung als weitere Ausgleichsmaßnahme soll dennoch verzichtet werden, um das gestalterisch beabsichtigte leichte Erscheinungsbild von Dach und Dachrand nicht auszuschließen.

Das geplante Vorhaben ist aus den Vorgaben der Flächennutzungsplanung entwickelt worden. Der Vorrang des Wohnungsbaus entspricht den Zielsetzungen der Förderung einer Innenentwicklung gegenüber der Inanspruchnahme von Flächen außerhalb geschlossener Ortsteile und stellt an dieser Stelle eine stadtwirtschaftlich sinnvolle Planung dar. Die Belange der Grün- und Umweltplanung werden durch die Anlage einer öffentlichen Parkanlage berücksichtigt.

In der Abwägung der Belange des Wohnungsbaus gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft wurde der Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau der Vorrang eingeräumt.

## **7 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Zur Realisierung ist ein Durchführungsvertrag zwischen dem Bezirksamt Eimsbüttel und dem Vorhabenträger abgeschlossen worden. Darin wird die Kostenübernahme für die Herrichtung der Parkanlage und des Bolzplatzes durch den Vorhabenträger geregelt. Weiterhin enthält der Durchführungsvertrag einen Verweis auf den gesondert mit der damaligen Baubehörde abgeschlossenen Erschließungsvertrag.

## **8 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Niendorf 1 vom 14. September 1970 (HmbGVBl. S. 242), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S.494, 495, 502) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), geändert am 6. Januar 2004 (BGBl. I S.2, 15) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 4. Februar 2004 (HmbGVBl. S. 53, 62) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

## 9 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 17.223 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 2203 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 153 m<sup>2</sup>), für öffentliche Parkanlage 4.253 m<sup>2</sup>, für Bolzplatz neu etwa 1500m<sup>2</sup> und für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 1.450m<sup>2</sup> benötigt.

Durch die Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entstehen Kosten für die Herrichtung der Parkanlage, des Bolzplatzes sowie für die Straßenerweiterung der Wendlohstraße. Die Kosten werden vom Vorhabenträger gemäß Durchführungsvertrag einschließlich Erschließungsvertrag (siehe Ziffer 7) übernommen. Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen somit keine Kosten.