

Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 84

vom 17. Mai 2001

Freie und Hansestadt Hamburg
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

Amt für Landesplanung

Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg

Postanschrift: Postfach 11 21 09, 20421 Hamburg

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 1/00 vom 4. Januar 2000 (Amtlicher Anzeiger Seite 186) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 4. Januar 1999 und 4. Januar 2000 (Amtlicher Anzeiger 1999 Seite 114, 2000 Seite 186) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan soll insbesondere der Bestand des Tibarg- Hofes (Tibarg 19) einschließlich der Nutzungen des Flurstücks 3415 der Gemarkung Niendorf planungsrechtlich gesichert werden. Für die Gesamtanlage der letzten Bauernhofstelle im alten Niendorfer Dorfkern soll ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen:3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, dar.

3.1.2 Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt im Landschaftsprogramm die Milieus "Parkanlage" und "Etagenwohnen" sowie die milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar.

Das Artenschutzprogramm stellt die Biotopentwicklungsräume "Städtisch verdichtete Bereiche" (13a) sowie "Parkanlage" (10a) dar.

3.1.3 Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone 3 und im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Niendorf 73 vom 12. Juli 1979 mit der Änderung vom 13. Dezember 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1979 Seite 214, 1988 Seite 298) weist für das Plangebiet "Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)" und "Allgemeines Wohngebiet, viergeschossige geschlossene Bebauung" aus.

3.3 Angaben zum Bestand

In dem Gebäude Tibarg 19 auf dem Flurstück 3415 befinden sich drei Wohnungen, eine Arztpraxis, eine Anwaltspraxis und ein Optikergeschäft. Die westlichen Teile der Flurstücke 3415 und 3421 sind zusammenhängende private Gartenflächen. Am Niendorfer Kirchenweg ist ein 12 m tiefer privater Stellplatz vorhanden. Er ist mit Bäumen bestanden und unbefestigt.

Nördlich des "Tibarg-Hofs" befinden sich im Grenzbereich der Flurstücke 3415, 3418 und 3421 eingeschossige Garagen und Werkstattgebäude. Das Flurstück 10369 (Paul-Sorge-Straße 2) ist mit einem eingeschossigen Wohngebäude bebaut.

Südlich des Plangebiets verbindet ein 3 m breiter öffentlicher Weg (Flurstück 3414) den Niendorfer Kirchenweg mit dem Tibarg. Im Westen grenzt das Plangebiet an den Niendorfer Kirchenweg, im Norden an die Kehre der Paul-Sorge-Straße.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Der "Tibarg-Hof" (Tibarg 19) wird bestandsgemäß als allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise ausgewiesen. Die ursprünglich in diesem Gebäude vorgesehene "Zentrumsbezogene Sondernutzung" ist inzwischen am Niendorfer Kirchenweg (südlich des Plangebiets), im Berenberg -Gossler Haus realisiert worden, weil der Tibarg-Hof auf unabsehbare Zeit anderweitig genutzt wird und statt dessen das Berenberg-Gossler-Haus, ein ebenfalls für den Stadtteil Niendorf historisch interessantes und erhaltenswertes Gebäude als Bürgerhaus und für weitere kulturelle Nutzungen, zur Verfügung gestellt wurde.

Auf den an den "Tibarg-Hof" nördlich angrenzenden Flurstücken ist entsprechend dem Bebauungsplan Niendorf 73 allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt, jedoch wurde hier gegenüber dem Bebauungsplan Niendorf 73 die Viergeschossigkeit auf drei Geschosse reduziert, um so ein besseres Einfügen in die Umgebung zu erreichen. Die sich nach Norden öffnende U-förmige dreigeschossige geschlossene Bebauung soll mit der im Norden angrenzenden Wohnbebauung eine hofartige Ruhezone bilden.

Die Bebauung wird als Baukörper mit einer Bautiefe von 15 m festgesetzt, um die Abstandsfläche zum Gebäude Tibarg 19 zu gewährleisten.

Im dreigeschossigen allgemeinem Wohngebiet können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3), um eine bessere Grundrissgestaltung und Belichtung der Wohnungen zu gewährleisten.

Im dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiet sind Läden unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2), da es, wie bereits im Bebauungsplan Niendorf 73 festgesetzt, städtebauliches Ziel ist, die Aktivitäten von Ladennutzungen auf den Fußgängerbereich zu beschränken und in den angrenzenden Gebieten auszuschließen.

Die zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) werden in den allgemeinen Wohngebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgenutzt.

4.2 Private Grünflächen

Der angrenzende Garten des "Tibarg-Hofes" wird als "Private Grünfläche (Hausgarten)" ausgewiesen. Dieser ist Bestandteil der Wohnnutzung im Westteil des "Tibarg-Hofes" und somit nicht öffentlich nutzbar. Als ehemaliger Bauerngarten bleibt er jedoch optisch Bestandteil von gebietsgliederndem Grün entlang einer fußläufigen Ost-West-Querung zwischen Alwin-Lippert-Weg und Max-Zelk-Straße (außerhalb des Plangebiets).

4.3 Gehrecht / Stellplätze

Das Plangebiet wird durch die Straßen Niendorfer Kirchenweg und Paul-Sorge-Straße erschlossen. Des weiteren sind die Grundstücke fußläufig mit dem Tibarg verbunden. An der südlichen Grenze des Flurstücks 3415 ("Tibarg-Hof") wird in einer Breite von 3 m ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, um die Grün- und Wegeverbindung zwischen Alwin-Lippert-Weg (östlich des Plangebiets) und der Max-Zelk-Straße (westlich des Plangebiets), entlang der "Privaten Grünfläche" zu erweitern. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Die Aufweitung im Bereich des Niendorfer Kirchenwegs soll einen versatzlosen Übergang zur weiterführenden Wegeverbindung in Richtung Max-Zelk-Straße (außerhalb des Plangebiets) gewährleisten.

Am Niendorfer Kirchenweg befindet sich ein 12 m tiefer privater Stellplatz, auf dem die notwendigen Stellplätze für den Tibarg-Hof untergebracht sind. Dieser wird bestandsgemäß ausgewiesen. Die bereits vorhandenen Stellplätze sollen durch weitere Grünanpflanzungen abgeschirmt werden.

Im dreigeschossigen allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Die notwendigen Stellplätze sind in einer Tiefgarage unterzubringen, um die ohnehin gering bemessenen Gartenanlagen nicht zu beeinträchtigen und die Wohnruhe auch der angrenzenden Wohnbebauung zu gewährleisten.

4.4 Lärmschutzbereiche

Das Plangebiet liegt in der Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) nach dem Senatsbeschluss vom 2. April 1985. Dabei handelt es sich um einen stark fluglärmbelasteten Bereich, in dem erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Wohnungen gelten. Hiernach sind bei Errichtung, wesentlichen Änderungen oder Nutzungsänderungen von Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281), geändert am 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 2121) entsprechen.

Unter Beachtung des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ist für die Wohngebiete der gesetzlich vorgeschriebene passive Schallschutz vorzusehen, um auch an Tagen, an denen es zu Überflugsituationen kommt, einen wirksamen Schutz vor dem dann hohen Schallpegel zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erfüllt und die Ausweisung der Wohnbaufläche vertretbar.

Gleichzeitig liegt das Plangebiet nach dem Senatsbeschluss vom 23. September 1996 im Lärmschutzbereich 2 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel). Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, für den hinsichtlich der Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen Einschränkungen gelten. Planungsrechtlich abgesicherte Wohngebiete können im Bestand gesichert werden, ferner ist auch eine maßvolle Arrondierung - unter Berücksichtigung des prägenden Bestands - möglich.

4.5 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 (Bundesgesetzblatt I Seite 551), geändert am 16. Februar 2001 (Bundesgesetzblatt I Seiten 266, 271, 286).

4.6 Baumschutz / 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Zur optischen Abschirmung des Stellplatzes auf dem Flurstück 3415 ist ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Die vorhandene Abpflanzung des Stellplatzes soll ergänzt werden, um eine optische und akustische Abschirmung zur angrenzenden Wohnbebauung sicherzustellen. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6).

Die auf der Tiefgarage gärtnerisch anzulegende Fläche ist mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2). Dadurch soll die ohnehin geringe Grünfläche zu dem Baukörper auf dem nördlich angrenzenden Grundstück optisch als Gartenfläche gesichert werden.

4.7 Erhaltungsbereich

Das Gebäude Tibarg 19 ("Tibarg-Hof") mit dem dazugehörigen Hausgarten auf dem Flurstück 3415 wird als Erhaltungsbereich ausgewiesen und soll in seiner städtebaulichen Eigenart und Gestalt erhalten bleiben. Es handelt sich hier um das letzte Gebäude einer ehemaligen Bauernhofstelle im alten Niendorfer Dorfkern. Das Gebäude und der Bauerngarten zeigen deutlich die Maßstäblichkeit der früheren dörflichen Bebauung und sind ein Hinweis auf die Lage des historischen Zentrums von Niendorf. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

4.8 Bodenordnungsgebiet

Der Bebauungsplan-Bereich ist als vorgesehene Bodenordnungsgebiet gekennzeichnet. Die hier betroffenen Grundstücke sind noch in das Umlegungsverfahren U 287 einbezogen. Mit Änderung des Bebauungsplans Niendorf 73 für diesen Bereich kann nunmehr dieses Umlegungsverfahren abgeschlossen werden. In Anlehnung an die bisherigen Umlegungsregelungen sind für die hier betroffenen Grundstücke in der Hauptsache die Neuordnung der Baugrundstücke mit Anbindung an die neue Erschließungsanlage Paul-Sorge-Straße, die Abgeltung von Erschließungsbeiträgen sowie die Begründung des Gehrechts im südlichen Bereich des Flurstücks 3415 durchzuführen.

5. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Die Regelungen im Bebauungsplan Niendorf 84 führen zu keiner Beeinträchtigung von Natur und Landschaft, weil infolge der geänderten Festsetzungen keine Eingriffe in Natur und Landschaft vorgenommen werden, die nicht bereits vorher erfolgt sind oder zulässig waren.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung un-zweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfange erreicht worden ist.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Niendorf 73 vom 12. Juli 1979 mit der Änderung vom 13. Dezember 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1979 Seite 214, 1988 Seite 298) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 8.690 m² groß.

8.2 Kostenangaben

Kosten entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg nicht. Die mit einem Gehrecht zu belastende Fläche ist bereits als öffentlich genutzter Privatweg vorhanden.