

Bebauungsplan Niendorf 90

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	GE Gewerbegebiet
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GFZ 2,4	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GH 20	Gebäudehöhe in m über NHN, als Höchstmaß
GH 16 bis 23	Gebäudehöhe in m über NHN, als Mindest- und Höchstmaß
z.B. a1	Abweichende Bauweise (siehe § 2)
z.B. (A)	Besondere Festsetzung (siehe § 2)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Sonstige Abgrenzung
	Baulinie
	Baugrenze
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	St Fläche für Stellplätze
	Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
	Grünfläche
	Erhaltung von Einzelbäumen

Kennzeichnungen

	Vorgesehenes Bodenordnungsgebiet
	Umgrenzung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
	Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
	Vorhandene unterirdische Elektrizitätsleitung
	Vorhandene Gebäude
	Geländeoberfläche bezogen auf NHN
	Straßenhöhe bezogen auf NHN

Hinweise

Maßgebend ist die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787).

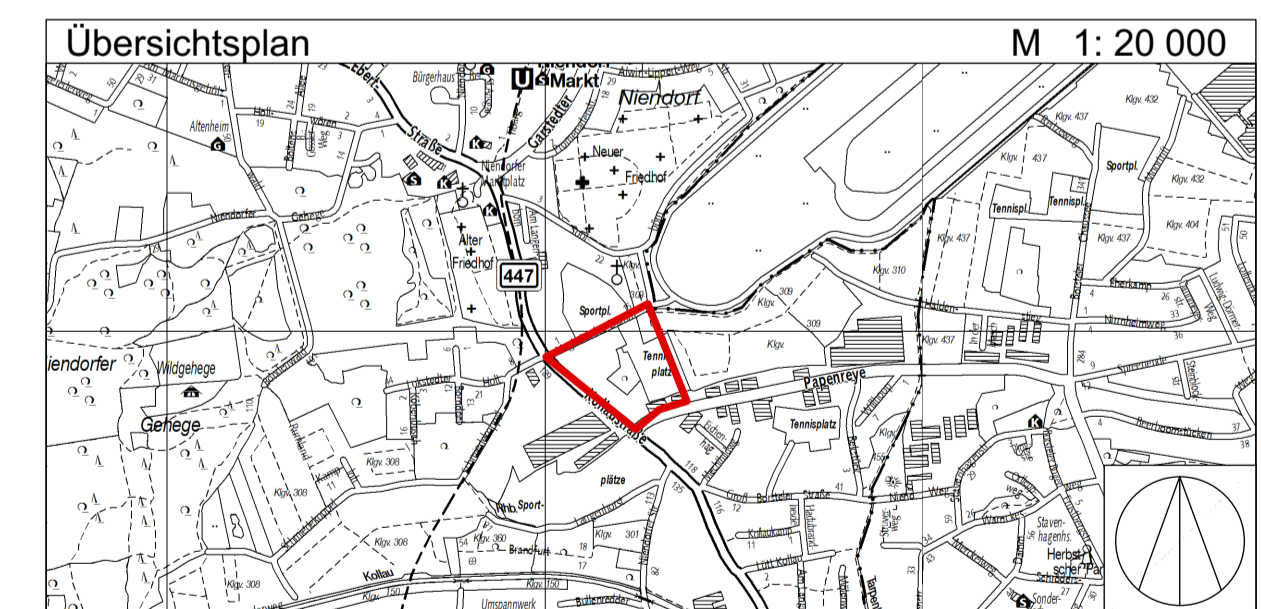
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS[®]) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2018.

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1303) des Hamburger Flughafens Fuhlsbüttel, in dem Baubeschränkungen gelten. Die für die Erteilung einer Baugenehmigung zuständigen Behörde darf Bauwerke nur mit Zustimmung der Luftverkehrsbehörde genehmigen.

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Tag-Schutzzone 1 sowie der Nacht-Schutzzone, die auf Grund von § 4 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77) festgelegt worden sind. In der Tag-Schutzzone 1 und in der Nacht-Schutzzone dürfen gemäß § 5 Absatz 2 FluLärmG Wohnungen nicht errichtet werden.

Das gesamte Plangebiet ist als Archäologische Vorbehaltsfläche eingestuft. Vor Eingriffen in den Boden ist die Bodendenkmalpflege zu beteiligen.



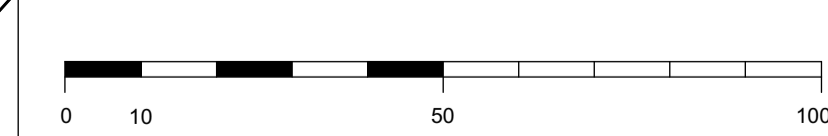
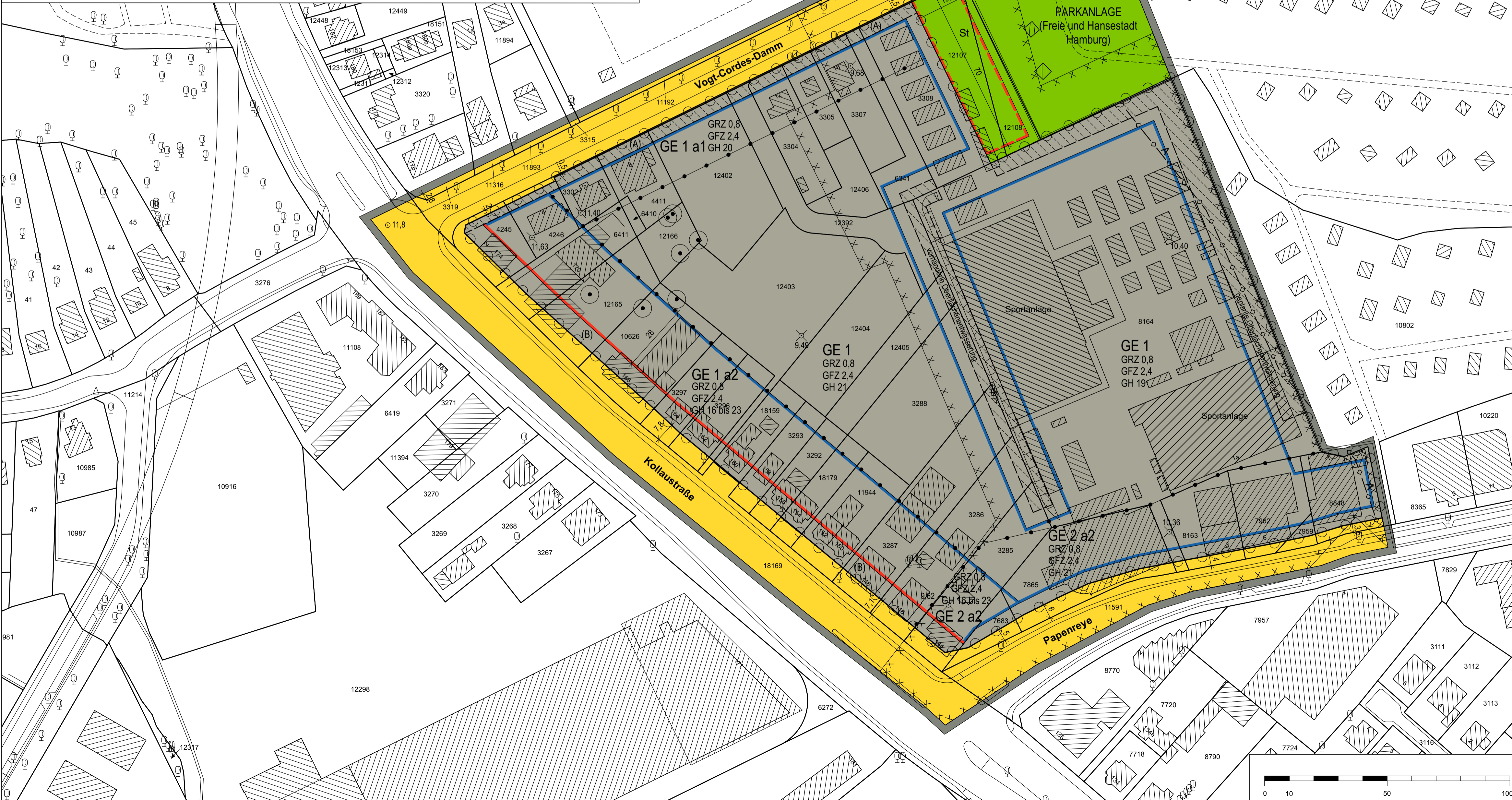
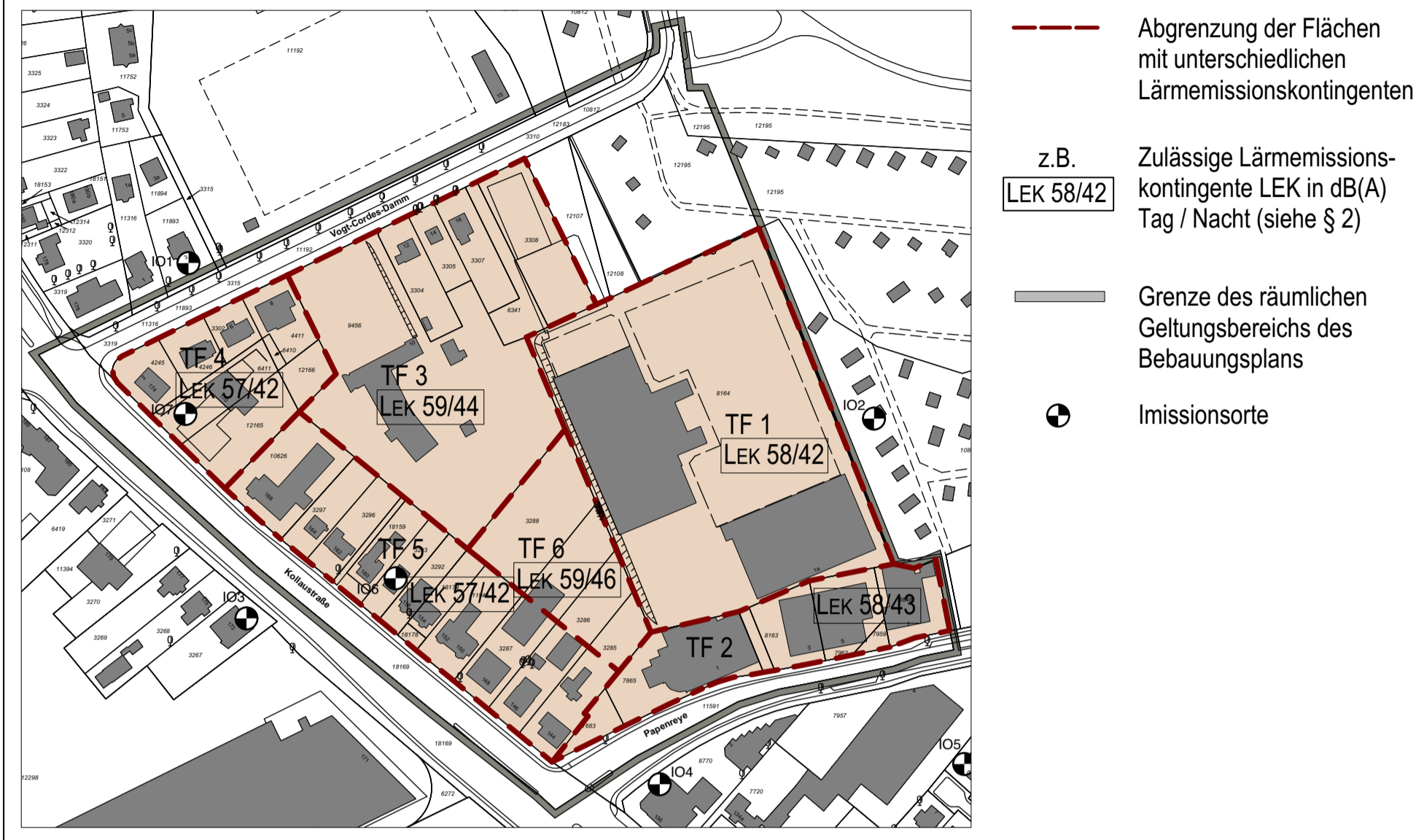
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Niendorf 90

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 318

Nebenzeichnung: Festgesetzte Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691



**Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der
Verordnung
über den Bebauungsplan Niendorf 90
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs
Vom 12. April 2018**

Auf Grund von § 10 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 410), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Niendorf 90 für den Geltungsbereich zwischen Kollaustraße, Vogt-Cordes-Damm, Flughafen, Kleingärten und Papenreye (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 318) wird festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend zum 6. April 2013 in Kraft gesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kollaustraße – über die Flurstücke 3310 (Vogt-Cordes-Damm), 3319, 11316, 11893, 3315, 11192, 12183, 10812, 3310 (Vogt-Cordes-Damm) und 11475, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 11475, über die Flurstücke 11475 und 12195, Ostgrenze des Flurstücks 8164, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 8848 der Gemarkung Niendorf – Papenreye.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 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 die Begründung sowie die zusammenfassende 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er 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 Satz 1 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 Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig; Ausnahmen für Wohnungen und Vergnügungsstätten gemäß § 8 Absatz 3 Nummern 1 und 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
2. In den mit „GE 1“ bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten im Erdgeschoss dort ansässiger Betriebe des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufs- und Ausstellungsfläche muss der mit Betriebsgebäuden des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes

überbauten Fläche untergeordnet sein und darf maximal 150 m² betragen.

3. In den mit „GE 2“ bezeichneten Teilen des Gewerbegebiets sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden und sonstigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln. Randsortimente dürfen auf bis zu 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche angeboten werden. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten im Erdgeschoss dort ansässiger Betriebe des Handwerks oder des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes als untergeordnete Nebenbetriebe zugelassen werden. Diese Verkaufsstätten müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen. Die Verkaufsstätte muss dem Betrieb räumlich angegliedert und als dessen Bestandteil erkennbar sein; die Verkaufs- und Ausstellungsfläche muss der mit Betriebsgebäuden des Gewerbe- oder Handwerksbetriebes überbauten Fläche untergeordnet sein und darf maximal 150 m² betragen.
4. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen, mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Auf den Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist die Herstellung von Zuwegungen und notwendige Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen zulässig.
5. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur an Ort und Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen nicht überschreiten.
6. Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 20 Grad zulässig.
7. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Emissionskontingente

Teilfläche	L(EK), Tag	L(EK), Nacht
	dB (A)/m ²	dB (A)/m ²
TF 1	58	42
TF 2	58	43
TF 3	59	44
TF 4	57	42
TF 5	57	42
TF 6	59	46

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Hamburg). Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) maßgebend.

8. Im Gewerbegebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den vom Verkehrslärm abgewandten

Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Der bauliche Schallschutz für Aufenthaltsräume ist entsprechend den Bestimmungen der Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) auszuführen.

9. Innerhalb der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
10. Für den mit „a1“ bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäude maximal 50 m Länge aufweisen dürfen. Für den mit „a2“ bezeichneten Teil des Gewerbegebiets sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.
11. Im Gewerbegebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v.H. betragen. Mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Der mit „(A)“ bezeichnete Vorgartenbereich entlang der Straße Vogt-Cordes-Damm ist mindestens zu 50 v.H. als Vegetationsfläche anzulegen. Der mit „(B)“ bezeichnete Vorgartenbereich entlang der Kollaustraße ist mindestens zu 30 v.H. als Vegetationsfläche anzulegen. Für die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen können auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen ausnahmsweise auch geringere Anteile an Vegetationsfläche zugelassen werden.
12. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
13. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
14. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronentraufbereich dieser Bäume unzulässig.
15. Im Gewerbegebiet sind Dächer, die größer als 100 m² sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten bis maximal 50 v.H. der Dachfläche.
16. Auf den Flurstücken 4245, 4246, 3302, 4411, 12402, 3304, 3305, 3307, 12392 und 6341 der Gemarkung Niendorf sind die zur Straße Vogt-Cordes-Damm ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Auf den Flurstücken 3308 und 8164 sind die zur Straße Vogt-Cordes-Damm

- sowie die zu der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ auf den Flurstücken 12107, 12108 und 12195 ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Im Gewerbegebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen die Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen.
18. Bei Neubauten ist an den nach Süden und Osten ausgerichteten Außenwänden je 15 m Wandlänge mindestens eine künstliche Höhle für Fledermausarten an geeigneten Stellen anzubringen und zu unterhalten.
19. Für die Erschließung des Gewerbegebiets sind weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 41, 83), zuletzt geändert am 28. November 2017 (HmbGVBl. S. 361), festgesetzt oder für Teilbereiche nach § 125 Absatz 2 BauGB hergestellt.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 12. April 2018.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB **für den Bebauungsplan Niendorf 90**

1. Vorbemerkung

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

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbunden.

Für das Schutzgut Luft weist die Untersuchung der Luftschadstoffe nach, dass die prognostizierten Immissions-Jahresmittelwerte im Plangebiet unterschritten werden und die die Grenzwerte der 39. BImSchV - Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 02. August 2010 (BGBl. I S. 1065)) deutlich eingehalten werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte Dachbegrünung trägt zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei, genauso wie die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume. Durch die Neuanpflanzung von Bäumen im Bereich der Stellplatzanlagen und auf den nicht überbaubaren Freiflächen wird Grünvolumen langfristig wieder entwickelt und die bioklimatischen Wirkungen wie Verschattungs- und Filterfunktionen werden optimiert. Es ist zu berücksichtigen, dass die ansiedlungswilligen Gewerbebetriebe dem Stand der Technik entsprechende Maßnahmen zur Luftreinhaltung vorsehen müssen. Im Einzelfall können im Baugenehmigungsverfahren Auflagen zur Minimierung von Geruchsemissionen verfügt werden.

Das Schutzgut Klima wird durch die im Gewerbegebiet ermöglichte höhere Versiegelung negativ beeinflusst. Mit den festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen und der Extensivdachbegrünung wird ein wesentlicher Beitrag zur Minderung von Beeinträchtigungen erzielt. Die vorgesehenen Fassadenbegrünungen tragen ebenfalls durch reduzierte Aufheizungseffekte sowie Staub- und Luftschadstofffilterung zur Stabilisierung des Mikroklimas bei. Die festgesetzten Baumanpflanzungen auf Stellplatzanlagen leisten durch Verschattung und Verdunstung ebenfalls einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas.

Durch die Planung sind Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten. Mit der Zunahme der Oberflächenversiegelung wird sich die Bilanz der Regenwasserinfiltration zur Speisung des örtlichen Grund-/Stauwassers reduzieren und der Oberflächenabfluss erhöhen. Aufgrund der bereits bestehenden anthropogenen Überformung des Plangebiets sind keine erheblichen negativen Folgebeeinträchtigungen absehbar. Die Festsetzung zur Extensivdachbegrünung trägt zu einer Oberflächenwasserrückhaltung bei. Das vorhandene, offene Grabensystem wird durch die Planung erhalten.

In das Schutzgut Boden wird durch die Erhöhung der GRZ auf 0,8 eingegriffen. Die Bodenfunktionen werden somit eingeschränkt. Die Festsetzung, dass Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen sind, dient dem Ziel, Teilfunktionen des Bodens aufrecht zu erhalten. Zu berücksichtigen ist, dass in einem weiten Teil des Plangebietes die Bodenfunktionen ohnehin stark eingeschränkt sind, da hier eine ehemalige Hausmülldeponie gelegen ist. Bezogen auf eine gewerbliche Nutzung liegen keine Schadstoffgehalte vor, die dieser Nutzung grundsätzlich entgegenstehen. Es besteht Handlungsbedarf hinsichtlich einer gastechnischen Sicherung im Zuge bautechnischer Auflagen sowie einer ordnungsgemäßen Bodenentsorgung im Falle von Erdarbeiten. Durch die Festsetzung, dass im Gewerbegebiet Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftundurchlässiger Bauweise hergestellt werden müssen, werden mögliche Bodenkontaminationen durch Stoffeinträge vermieden.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch die bauliche Verdichtung verändert. Um dieses abzumindern werden Maßnahmen zum Erhalt einzelner Bäume und grundstücksbezogene Anpflanzgebote für die Entwicklung von raumbildenden Gehölzstrukturen sowie Fassadenbegrünungsmaßnahmen festgesetzt. Der Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen und die Baumerhaltungsgebote auf den Gewerbeflächen dienen der Qualitätssicherung des 2. Grünen Rings im Verlauf des Vogt-Cordes-Damms. Entlang der Kollaustraße wird eine Baulinie festgesetzt, um an der Magistrale ein einheitliches Erscheinungsbild herzustellen.

Mit der Entwicklung von Gewerbeflächen gehen die hausgartengeprägten Biotopstrukturen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verloren. Im Bereich der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ im Norden des Plangebietes bleiben die Biotopstrukturen erhalten. Mit dem Verlust der zentralen Freiflächen verlieren die vorgefundenen Vogelarten einen Großteil ihres Lebensraums, ohne jedoch die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang in Frage zu stellen. Besonders erhaltungswürdige Bäume werden mit einem Einzelbaum-Erhaltungsgebot im Bebauungsplan festgesetzt. Eingriffe in den Gehölzbestand werden durch Neuanpflanzungen in Form von Stellplatzbegrünungen und Gehölzanpflanzungen innerhalb der grundstücksbezogenen Freianlagen kompensiert. Mit dem Erhalt der offenen Grabentrasse westlich der ehemaligen Sportanlagen und dem Bornweggraben und den hier angrenzenden Grünflächen wird ein temporär wassergeprägtes Verbindungsbiotop erhalten und entwickelt.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine Auswirkungen. Die Südlich des Plangebietes gelegene vorgeschichtliche Siedlung wird im Bebauungsplan als Archäologische Vorbehaltsfläche gekennzeichnet.

Für das Schutzgut Mensch werden gesunde Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen gesichert. Für die im Plangebiet vorgesehenen Gewerbeflächen wird eine Emissionskontingentierung gemäß DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ festgesetzt. Ziel dieser Kontingentierung ist eine bestmögliche Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der Schutzbedürftigkeit benachbarter und bestehender Wohnnutzungen und Kleingärten.

3. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Bei der Behördenbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass auf Grund der Vorbelastungen durch den Fluglärm im nordöstlichen Teil des Bebauungsplanes keine Kleingärten festgesetzt werden können. Weiterhin wurde für das GE zum Schutz vor den Auswirkungen des Fluglärms eine Festsetzung zum Schutz der Aufenthaltsräume gefordert. Es gab einen Hinweis, den Umweltbericht formal, fachlich und methodisch zu überarbeiten.

Den Anregungen aus der Behördenbeteiligung wurde in vollem Umfang gefolgt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

4. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Der Bebauungsplan-Entwurf Niendorf 90 hat die Zielsetzung, das Gebiet zwischen Kollaustraße, Vogt-Cordes-Damm und Papenreye als Gewerbestandort zu entwickeln. Die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz sowie die unmittelbare Nachbarschaft zum Flughafen Fuhlsbüttel verleihen dem Standort eine besondere Lagegunst.

Wohnnutzungen werden nicht mehr Bestandteil des Bebauungsplans, da sie einerseits mit dem Planziel einer möglichst uneingeschränkten gewerblichen Entwicklung nicht vereinbar wären und da im Plangebiet andererseits bereits heute eine sehr hohe Lärmimmissionsbelastung durch Straßenverkehrslärm und Fluglärm festzustellen ist, die die Wohnqualität nachteilig beeinträchtigt.

Dem Planungsziel, den 2. Grünen Ring innerhalb des Freiraumverbundsystems zu qualifizieren, wird durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung

„Parkanlage“ sowie gestalterischen bzw. grünordnerischen Festsetzungen für die Baugebiete entsprochen.

Für die gewerbliche Nutzung stellt das Plangebiet eine der letzten geeigneten Flächen innerhalb des Bezirks dar. Alternative Standorte sind derzeit nicht vorhanden oder verfügbar.

Im Falle der Nullvariante würde sich die vorhandene Gemengelage aus gewerblichen Nutzungen sowie Misch- und Wohnnutzungen auch im Rahmen nach einer Beurteilung nach § 34 BauGB verfestigen. Dieses würde zu einer unregelmäßigen Entwicklung im Inneren des Baublocks führen. Mit einer Verschärfung der bereits heute erheblichen Immissionskonflikte wäre zu rechnen. Chancen zur strukturellen Qualitätsverbesserung des 2. Grünen Rings und zur nachhaltigen Entwicklung offener Oberflächengewässerstrukturen im Verlauf verrohrter Abschnitte des Bornweggrabens blieben ungenutzt. Auf eine Festsetzung der bestehenden Kleingärten als Dauerkleingärten wird aufgrund der hohen Vorbelastung durch Fluglärm verzichtet, um einer dauerhaften Verfestigung dieser Nutzung entgegenzuwirken.

Eine Sicherung oder Stärkung der vorhandenen Wohnnutzung, etwa die Ausweisung zusätzlicher Wohn- oder Mischgebietsflächen, ist im Plangebiet aufgrund der bestehenden erheblichen Immissionsvorbelastungen, insbesondere durch Flug- und Verkehrslärm, keine Alternative. Aufgrund der Lage in der Fluglärmschutzzone sind Wohnnutzungen nicht mehr genehmigungsfähig; die Wohnnutzung muss daher auf den Bestandsschutz beschränkt bleiben.

Die mit der Änderung der Nutzungsart mittelfristig abzusehende Folge einer Verlagerung der Wohnfunktionen in andere, für diesen Nutzungstyp geeignetere Standorte im Bezirk, wird mit der Planung unterstützt. Ein mögliches Interesse der privaten Grundstückseigentümer an einer Erweiterung ihrer Wohngebäude oder an der Bebauung weiterer Grundstücke/ Grundstücksteile mit Wohngebäuden wird dem stadtentwicklungspolitischen Belang und dem öffentlichen Interesse an der Entwicklung und Bereitstellung von Gewerbeflächen zur Stärkung der Wirtschaft und Schaffung von Arbeitsplätzen untergeordnet.

Vor dem Hintergrund der planerischen Maßgabe zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird die hier verfolgte planungsrechtliche Aufgabe der Wohn- und Kleingartenutzungen langfristig als richtige Entwicklung bewertet.

Jan Philipp Stephan, Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung