

Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 88

Vom 11. Januar 2010

Archiv

Nr. 24624

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Baumschutz	4
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände	4
3.3.1	Schalltechnische Untersuchung	4
3.3.2	Landschaftsplanerischer Beitrag	4
3.3.3	Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen	4
3.3.4	Freiraumverbundsystem	4
3.3.5	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten	5
3.4	Angaben zum Bestand	5
3.4.1	Lage des Plangebietes und bauliche Nutzung	5
3.4.2	Erschließung und ÖPNV	5
4	Umweltbericht	6
4.1	Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativenprüfung	6
4.1.1	Allgemeines	6
4.1.2	Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens	6
4.1.3	Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums	6
4.1.4	Geprüfte Alternativen und Varianten	7
4.2	Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen	8
4.2.1	Schutzgut Luft	8
4.2.2	Schutzgut Klima	9

4.2.3	Schutzgut Boden	10
4.2.4	Schutzgut Wasser.....	11
4.2.5	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt	13
4.2.6	Schutzgut Landschaft und Stadtbild	16
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	17
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	18
4.3	Überwachung (Monitoring)	19
4.4	Zusammenfassung Umweltbericht	19
4.4.1	Kurzfassung zu den Schutzgütern einschließlich Wechselwirkungen	19
4.4.2	Naturschutzfachliche Abwägung zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung	20
5	Planinhalt und Abwägung	21
5.1	Allgemeines Wohngebiet.....	21
5.2	Mischgebiet	21
5.3	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen	22
5.4	Werbeanlagen	25
5.5	Stellplätze und Tiefgaragen.....	25
5.6	Straßenverkehrsflächen / Erschließung	25
5.7	Gehrecht und Durchgang mit Gehrecht	26
5.8	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	26
5.8.1	Baum- und Gehölzschutz	26
5.8.2	Begrünungsmaßnahmen	27
5.8.3	Gewässer- und Bodenschutz.....	29
5.9	Immissionsschutz	29
5.10	Fachinformationssystem Boden.....	30
5.11	Kampfmittel- / Munitionsverdacht.....	31
6	Maßnahmen zur Verwirklichung	31
7	Aufhebung bestehender Bebauungspläne	31
8	Flächen- und Kostenangaben	31

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 2/ 07 vom 17. April 2007 (Amtl. Anz. Nr. 34, Seite 1023) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung sowie die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 6. Dezember 2005 und 27. April 2007 (Amtl. Anz. Nr. 98, Seite 2147 und Amtl. Anz. Nr. 34, Seite 1023) stattgefunden.

2 Anlass der Planung

Das Plangebiet ist Teil der von der Stadtplanungsabteilung des Bezirksamtes erstellten Liste potenzieller Wohnbauflächen in Eimsbüttel.

Mit dem Bebauungsplan Niendorf 88 sollen auf der heterogen bebauten und genutzten Fläche zwischen Wagrierweg, Moorflagen und Nordalbingerweg die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung, sowie Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden. Damit soll eine Nachverdichtung im Einzugsbereich des U-Bahnhofes Niendorf-Nord sowie ein städtebaulicher und funktionaler Abschluss des Einkaufszentrums Niendorf-Nord nach Westen erreicht werden.

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 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner einundneunzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Wohnbaufläche“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner einundfünfzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm das Milieu „Etagenwohnen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Schutz des oberflächennahen Grundwassers Stauwassers“ dar. Es ist eine grüne Wegeverbindung von der U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord zur Eimsbüttler Landschaftsachse dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Planbereich den Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägter Bereich, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Niendorf 4 vom 13. November 1967 (HmbGVBl. S. 306), der im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans Sondergebiet Ladengebiet mit zwingend ein- bis höchstens zweigeschossiger geschlossener Bauweise, Fläche für Stellplätze und Straßenverkehrsfläche festsetzt.

3.2.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Schalltechnische Untersuchung

Zur Ermittlung und Beurteilung der durch die Neuplanungen möglicherweise entstehenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft wurde im Januar 2006 beispielhaft für einen Einzelhandelsbetrieb eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

3.3.2 Landschaftsplanerischer Beitrag

Im Jahr 2006 wurde für das Plangebiet ein landschaftsplanerisches Gutachten mit Baumbilanz erarbeitet.

3.3.3 Darstellung in Programm- und Entwicklungsplänen

Im Programmplan Niendorf (Nördlicher Teil) vom November 1981 ist für das Plangebiet Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,8 dargestellt. Durch das Gebiet verläuft die Linie zur Kennzeichnung des 300 m - Abstandes für den Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle.

In der Bezirksentwicklungsplanung Eimsbüttel grenzt der Bereich unmittelbar westlich an das dort gekennzeichnete Stadtteilzentrum Niendorf-Nord an. Das Plangebiet selbst ist als Wohnen / Mischgebiet dargestellt.

3.3.4 Freiraumverbundsystem

Im Freiraumverbundsystem ist eine grüne Wegeverbindung in Ost-West-Richtung zwischen der U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord und der Eimsbüttler Landschaftsachse dargestellt.

3.3.5 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Moorflagen Nummer 17 (Flurstück 11416) eine unter der Nummer 6244-177/00 im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführte chemische Reinigung (siehe auch Kapitel 4.2.3 und 5.10).

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes und bauliche Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten Hamburgs, im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Niendorf (Ortsteilnummer 318) und liegt am westlichen Rand des Einkaufszentrums Niendorf-Nord zwischen dem Nordalbingeweg im Süden, dem Wagrierweg im Westen und der Straße Moorflagen im Osten. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Das Plangebiet ist heute weitgehend bebaut und durch Stellplatzanlagen, Zufahrten und gepflasterte Freiräume stark versiegelt. Die Kernbebauung des Plangebietes entlang der westlichen Seite der als Fußgängerzone ausgebildeten Straße Moorflagen besteht aus einer eingeschossigen Pavillonbebauung aus den 70er-Jahren. Die gewerblich genutzten Pavillons bilden den westlichen Abschluss des Einkaufszentrums Niendorf-Nord. Ehemals als Lebensmittelmarkt genutzte Teile des Pavillons stehen leer. Ein Durchgang zwischen den Pavillonbauten gewährleistet eine fußläufige Verbindung vom Einkaufszentrum über die begrünte Stellplatzanlage zur westlich angrenzenden Wagriersiedlung. Die umfangreichen Kfz-Stellplatzflächen werden durch Baumbestand gegliedert. Im Süden und Norden des Plangebietes sind Einfamilienhäuser mit begrünten Hausgärten vorhanden.

Auf dem Flurstück 12041 befindet sich eine Gasdruckregelanlage der E.ON Hanse AG (mit Hochdruck- und Mitteldruckleitung), deren Versetzung im Hinblick auf die beabsichtigte Bebauung bereits vertraglich gesichert ist.

3.4.2 Erschließung und ÖPNV

Das Plangebiet wird durch die Sammelstraßen Nordalbingeweg im Süden und die Anliegerstraße Wagrierweg im Westen erschlossen. Die Erschließung der Stellplatzanlage auf dem Flurstück 6201 sowie die Anlieferung für die bestehenden Gewerbebetriebe erfolgt über eine von Wagrierweg abzweigende Straßenschleife. Die östlich angrenzende Straße Moorflagen ist Teil der Fußgängerzone des Einkaufszentrums Niendorf-Nord und für den Pkw-Verkehr gesperrt.

Es besteht eine fußläufige Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum Niendorf-Nord über das Plangebiet zur westlich angrenzenden Wagriersiedlung.

Der Anschluss des Plangebietes an den ÖPNV ist durch die fußläufig erreichbare U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord der U-Bahn-Linie U2 im Westen sehr gut. Von der Endhaltestelle Niendorf-Nord aus ist außerdem ein Anschluss an zahlreiche Buslinien gewährleistet.

4 Umweltbericht

4.1 Allgemeine Vorbemerkungen und Alternativenprüfung

4.1.1 Allgemeines

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen.

Es bestanden keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für die Umweltprüfung. Insbesondere haben sich keine technischen Lücken oder fehlende Kenntnisse ergeben.

4.1.2 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Durch den Bebauungsplan soll im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Niendorf Nord eine angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Hier sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuer Wohnbebauung und für die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Dienstleistungseinrichtungen geschaffen werden. Ein kleiner Teil des Gebiets wird als Mischgebiet festgesetzt, in dem z. B. auch Geschäfts- und Büronutzungen zulässig sind, sowie Einzelhandelsbetriebe, die über die Versorgung des Gebietes hinausgehen.

Die Flächen sollen städtebaulichen neu geordnet und mit einer geschlossenen teilweise bis zu fünfgeschossigen Bebauung entlang des Nordalbingerweges und der Straße Moorflagen bebaut werden. Der Gebäuderiegel am Nordalbingerweg erhält eine vorgezogene eingeschossige Erdgeschosszone. Im nördlichen Bereich ist eine maximal zweigeschossige Bebauung vorgesehen, die auch im Bereich der vorhandenen Einfamilienhausbebauung am Wagrierweg noch Verdichtungsmöglichkeiten schafft.

Die vorhandene Stellplatzanlage auf dem Flurstück 6201 bleibt bestehen. Für den Bereich der geschlossenen Bebauung zusätzlich erforderliche Stellplätze werden in Tiefgaragen untergebracht.

Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 13.000 m², davon umfassen das Wohngebiet 5.300 m² und das Mischgebiet 4.400 m².

Ziele und Inhalte des Bebauungsplans werden in den Kapiteln 2 und 5 dieser Begründung näher beschrieben. Bedarfe an Grund und Boden ergeben sich aus Kapitel 8.

4.1.3 Allgemeine Beschreibung des Standorts und des Untersuchungsraums

Zusätzlich zu den Bestandsangaben in Kapitel 3 kann zur naturräumlichen Ausstattung noch Folgendes ergänzt werden:

Im Süden entlang des Nordalbingerweges und Norden des Plangebietes sind Einfamilienhäuser mit begrünten Hausgärten vorhanden, die versiegelte Flächen, hohe Hecken und Ziergehölzstrukturen aufweisen. Zwischen den Hausgärten der Einfamilienhäuser am

Nordalbingerweg und dem rückwärtigen Bereich der südlichen Pavillons sind Randstreifen mit zum Teil dichtem Gehölzbestand vorhanden.

Eine Schnitthecke überwiegend aus Feld-Ahorn (*Acer campestre*) trennt die Bügelstraße von der hinteren Anlieferungszone der Pavillons.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine größere Rasenfläche anzutreffen, die insbesondere im Kreuzungsbereich Nordalbingerweg / Wagrierweg durch Einzelbäume eingefasst wird.

Bei den vorhandenen Bäumen handelt sich vorrangig um heimische Laubgehölzarten (besonders erhaltenswert: eine Stiel-Eiche (*Quercus robur*) im Gehwegbereich der Bügelstraße und die auf dem Grundstück Moorflagen Nr. 19 vorhandene Stiel-Eiche (*Quercus robur*)). Darüber hinaus sind insbesondere im Bereich der Stellplatzanlage am Wagrierweg Gehölzgruppen aus Einzelbäumen auffällig.

Der Untersuchungsraum der Umweltprüfung wird durch das Plangebiet vorgegeben. Da umweltrelevante Auswirkungen über den Geltungsbereich des Bebauungsplans hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde je nach Bedarf das nähere Umfeld in die einzelnen Untersuchungen einbezogen.

Im Rahmen der Bearbeitung der Schutzgüter wird übergeordnet auf das geltende Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm sowie auf die unter Kapitel 3 näher aufgeführten Gutachten, Daten und Fachbeiträge zurückgegriffen.

4.1.4 Geprüfte Alternativen und Varianten

Standortalternativen

Das Plangebiet ist Bestandteil der von der Stadtplanungsabteilung des Bezirksamtes erstellten Liste potenzieller Wohnbauflächen in Eimsbüttel. Standortalternativen gibt es in diesem Fall nicht, da sich das angestrebte städtebauliche Ziel einer Nachverdichtung im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord zur Bereitstellung von familiengerechtem Wohnungsbau und gewerblichen Nutzungen in der Erdgeschosszone nur im westlichen Bereich des Einkaufszentrums Niendorf-Nord realisieren lässt. Die westliche Begrenzung des Einkaufszentrums Niendorf-Nord bildet eine Reihe eingeschossiger Einkaufspavillons. Hier soll das Potenzial zur Nachverdichtung genutzt werden, um gemäß § 1a Absatz 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

Null-Variante

Bei der Null-Variante wären negative Auswirkungen auf das Schutzgut Sachgüter zu erwarten, da sich unter Umständen ohne die geplante Attraktivitätssteigerung weiterer Leerstand innerhalb der Ladenzeile ausbreiten könnte. Außerdem könnte kein zusätzliches Wohnungsangebot bereitgestellt werden. Ansonsten wären die Auswirkungen auf die Schutzgüter (Boden, Wasser, Luft, Klima, Pflanzen und Tiere einschließlich der biologischen Vielfalt, Landschaft und Stadtbild, Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit) weitgehend gleich.

4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen

4.2.1 Schutzgut Luft

Bestandsbeschreibung

Luft

Die aktuelle Luftschadstoff-Situation lässt sich anhand der Ergebnisse des Hamburger Luftmessnetzes abschätzen. Für das Plangebiet und engere Umfeld selbst liegen allerdings keine detaillierten Messwerte des Hamburger Luftmessnetzes vor. In der Zeit vom 05.09.1994 bis 22.12.1995 wurde in Niendorf um den Straßenzug Swebenweg herum an 12 Messpunkten mit dem mobilen Messfahrzeug der Umweltbehörde ein Stichproben-Messprogramm durchgeführt. In dem genannten Zeitraum wurden insbesondere die für den Autoverkehr typischen Schadstoffe wie Kohlenmonoxid (CO), Schwefeldioxid (SO₂), Stickstoffmonoxid (NO) und Stickstoffdioxid (NO₂) untersucht um Aussagen über die Belastung des Gebietes treffen zu können. Die Ergebnisse der Messkampagne weisen für das Hamburger Randgebiet keine Besonderheiten auf.

Lärm

Es gibt keine Vorbelastungen durch Gewerbebetriebe. Die Fläche eines früheren Lebensmittelmarktes steht seit Jahren leer, die übrigen gewerblichen Nutzungen (z. B. Bankfiliale, Kiosk) verursachen keine wesentlichen Emissionen.

Für das Plangebiet und die angrenzende Wohnnutzung ist die Lärmimmissionssituation durch Verkehrsgeräusche geprägt, die im Wagrierweg und Nordalbingerweg verursacht werden. Vorbelastungen des Plangebietes durch Verkehrslärm sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung nicht zu erkennen.

Umweltauswirkungen der Planung

Luft

Der bei Ausschöpfung des Planrechts hinzukommende Verkehr wird die Leistungsfähigkeit der umliegenden Straßen und Knotenpunkte nicht beeinträchtigen. Die durch die Planung verursachten Luftschadstoffemissionen des Verkehrs führen zu keiner wahrnehmbaren Mehrbelastung der bebauten Bereiche im Umfeld des Plangebietes.

Lärm

Ansiedlungen von Gewerbebetrieben müssen die Schutzansprüche der unmittelbar angrenzenden lärmempfindlichen Wohnnutzungen berücksichtigen. Die Nachbarschaft zwischen dem festgesetzten Mischgebiet und den benachbarten Wohngebieten ist grundsätzlich als üblich und unproblematisch zu bezeichnen.

Da sich im Mischgebiet auch ein Einzelhandelsbetrieb ansiedeln könnte, wurde beispielhaft eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung möglicher Wirkungen von Kunden- und Anlieferverkehren auf die benachbarte Wohnbebauung durchgeführt. Danach sind tagsüber auch zu den Ruhezeiten keine Überschreitungen der Richtwerte und somit keine Konflikte nach der Technischen Anleitung Lärm (TA Lärm) zu erwarten. Für den Fall einer Anlieferung zu Nachtzeiten wurden jedoch teilweise erhebliche Überschreitungen prognostiziert.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Lärm

Die prognostizierten Konflikte bei Nachtanlieferung können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht gelöst werden. Im Baugenehmigungsverfahren wird sichergestellt, dass im Interesse der Nachbarschaft die zulässigen Lärmwerte auch zu Nachtzeiten eingehalten werden.

4.2.2 Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Der überwiegende Teil des Plangebietes ist gemäß der Fachkarte des Landschaftsprogramms lokalklimatisch generalisiert dem Stadtklimatop Nr. 04 „Aufgelockerte Bebauung“ zugeordnet. Das Umfeld der U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord ist Bestandteil des Stadtklimatops Nr. 07 „Stadtrandbebauung“. Das Plangebiet und sein direktes Umfeld sind als Klima-Pflegebereich eingestuft. Es handelt sich um einen Bereich mit mäßiger Belastung und eingeschränkter bioklimatischer und lufthygienischer Entlastungsfunktion. Im Bereich der vorhandenen Bebauung und Versiegelung (etwa 70 v. H. des Plangebietes) werden die ansonsten nur mäßig beeinflussten lokalen Klimaelemente punktuell stärker beeinträchtigt. Positiv wirksam in Bezug auf die Parameter Luftbefeuchtung, Staubfilterung und Beschattung versiegelter Flächen ist der Gehölzbestand im Plangebiet. Auch die Freiflächenanteile der privaten Hausgärten wirken klimatisch ausgleichend.

Umweltauswirkungen der Planung

Durch den Verlust der Gehölzbestände im Bereich der Hausgärten und westlich der Pavillonbebauung werden bioklimatische und lufthygienische Leistungen (Staubfilterung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit) vermindert.

Die Baumasse nimmt gegenüber dem Bestand deutlich zu. Dadurch werden verschiedene mikroklimatische Effekte verstärkt (Behinderung von Luftaustauschprozessen, größere Abstrahlung, Erwärmung). Wechselwirkungen werden zu dem Schutzgut Landschaft und Stadtbild hervorgerufen. Negative Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Zur Minderung der Beeinträchtigung der kleinklimatischen Situation im Plangebiet wird der Anteil der klimatisch wirksamen Freiflächen im Bebauungsplan bestimmt. Zur Sicherung begrünter und somit verdunstungsaktiver Freiflächen wird festgesetzt, dass in den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten mindestens 20 v. H. der Grundstücksflächen als offene zusammenhängende Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind (vgl. § 2 Nummer 11).

Zur Minderung und zum Ausgleich sind im Plangebiet nachfolgende wesentliche Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltungsgebote für besonders wertvolle Einzelbäume (vgl. Planzeichnung),

- Anpflanzungsgebot von Laubbäumen innerhalb oberirdischer Stellplatzanlagen (vgl. § 2 Nummer 12),
- extensive Dachbegrünung von eingeschossigen Gebäudeteilen (vgl. § 2 Nummer 14),
- die Begrünung nicht überbauter Flächen von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 15).

4.2.3 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet weist eine relativ ebene Geländeoberfläche auf, die mittleren Geländehöhen liegen bei 15,5 m über Normalnull (NN).

Der geologische Aufbau des Plangebietes wird durch eine Grundmoräne aus Geschiebelehm bzw. -mergel bestimmt, die mit Geschiebesand bedeckt ist. Der Grobeinschätzung des Baugrundes für die Flurstücke 29, 12040, 12041, 12042 und 12043 aus dem Jahre 2006 ist zu entnehmen, dass unter der Geländeoberfläche im Wesentlichen Wechsellagerungen aus Sanden, Geschiebeböden und Beckenschluffen anzutreffen sind. Generalisiert stellt sich der Untergundaufbau in diesem Bereich wie folgt dar:

<i>Untergundaufbau</i>	<i>Kurzbeschreibung</i>
Unmittelbar unter Gelände	Schluffige und humose Sande, Auffüllungen können leicht schadstoffhaltig sein.
Geschiebeböden bis 6 m und 9 m unter Terrain	Geschiebeböden mit oben liegendem Geschiebelehm, eingelagerten Zwischenschichten aus Schluffen und Sanden sowie unterlagerndem Geschiebemergel.
	Schluffhaltige Fein- und Mittelsande.

Die Schichtenverzeichnisse zweier Grundwassermessstellen am Wagrierweg lassen erkennen, dass die anstehenden Feinsande ab einer Tiefe von 2,1 m bzw. 2,4 m unter Geländeoberfläche schluffige Bestandteile aufweisen. Insgesamt liegen jedoch gemäß Einschätzung der zuständigen Fachbehörde günstige Bedingungen für die Versickerung des von befestigten Flächen abfließenden Niederschlagswassers vor.

Im Plangebiet befindet sich auf dem Grundstück Moorflaggen Nummer 17 (Flurstück 11416) ein im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführter Standort einer chemischen Reinigung. Während der laufenden Überwachung des Betriebes wurden Mängel festgestellt, die durchaus während des Betriebes zu einer Boden-, Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigung (Allmählichkeitsschäden) hätten beitragen können. Anhand einer vereinfachten historischen Erkundung im Jahre 2002 und einer daraus abgeleiteten Voruntersuchung im Jahre 2005 (Voruntersuchung, Phase II, Untergrunderkundung am Standort der chemischen Reinigung) wurde diesem Verdacht nachgegangen. Eine Gefährdung des Grundwassers, der Bodenluft und des Bodens kann auf Grund der geringen Verunreinigung ausgeschlossen werden. Die laufende Überwachung des Betriebes zeigt darüber hinaus keine boden- oder grundwassergefährdenden Betriebsmängel. Hinweise auf plan-

relevante Verunreinigungen, die eine Kennzeichnung des im Fachinformationssystems Bodenschutz / Altlasten geführten Reinigungsstandortes notwendig machen, sind nicht gefunden worden.

Etwa 70 v. H. des Plangebiets sind gemäß der Versiegelungsanalyse auf Basis der Landschaftsplanerischen Grundlagenkarte bereits überbaut oder vollständig versiegelt. Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Flächenversiegelung sind die Böden in ihrer Horizontabfolge sowie in den Bodenfunktionen als stark verändert zu bewerten. Damit ist eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben.

Umweltauswirkungen der Planung

Die zusätzliche Überbauung durch Gebäude sowie die Versiegelung für die Erschließung führen zum weiteren Verlust der vielfältigen natürlichen Funktionen des Bodens. So verliert der Boden seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen, seine Funktion als Pflanzenstandort (Wild- und Nutzpflanzen) sowie seine Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen.

Die Versiegelungsbilanz ergibt, dass im Plangebiet die Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 20 v. H. zunehmen wird. Die Umweltauswirkungen sind wegen der geringen Flächengröße als nicht erheblich zu bewerten.

Mit Bodenaufschüttungen über das übliche Maß für die Herstellung des Grobplanums hinaus ist nicht zu rechnen. Durch das Vorhaben werden jedoch Bodenabgrabungen insbesondere durch die Herstellung der Keller- und Tiefgaragengeschosse erfolgen.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Bodenverbrauch ist bei der Schaffung von neuen Bauflächen unvermeidbar. Er kann lediglich durch eine flächensparende Ausweisung und eine Begrenzung der Versiegelung auf das unerlässliche Maß eingeschränkt werden. In den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird ein Anteil offener Böden mit natürlichen Bodenfunktionen gesichert durch die Festsetzung, mindestens 20 v. H. der Grundstücksflächen als offene zusammenhängende Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 11).

4.2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Tarpenbek, die in die Alster mündet. Im Plangebiet bestehen keine natürlichen Oberflächengewässer. Als nächstgelegene Oberflächengewässer befinden sich südwestlich des Plangebietes die Kollau in etwa 900 m und östlich die Tarpenbek in etwa 2.300 m Entfernung. Die Tarpenbek mit der Kollau und der Mühlenau wird in den Berichten zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als Oberflächenwasserkörper Nr. 9 des Bearbeitungsgebietes Alster geführt. Die Tarpenbek wird als sandgeprägter, jung- und altglazialer Bach der Sander und sandigen Aufschüttungen geomorphologisch typisiert. Der Oberflächenwasserkörper ist jedoch „erheblich verändert“.

Grundwasser

Gemäß der Fachkarte des Landschaftsprogramms ist das Plangebiet Teil einer größeren grundwasserbeeinflussten bzw. grundwassernahen Fläche. Diese Fläche wird im Landschaftsprogramm mit der milieuübergreifenden Funktion Schutz des oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers gekennzeichnet. In der Fachkarte zur Grundwasserempfindlichkeit wird das Plangebiet jedoch nicht als empfindlicher Bereich gekennzeichnet.

Zwei Messstellen zur Grundwasserbeobachtung im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend weisen Grundwasserflurabstände bei maximalen Niederschlagsereignissen zwischen 2,4 m und 3,1 m auf. Gemäß der Grobeinschätzung des Baugrunds aus dem Jahre 2006 können sich durch die kleinräumig wechselnden Schichtungen bzw. Wechsellagerungen aus durchlässigen Sanden sowie nur sehr gering durchlässigen Geschiebeböden und Beckenschluffen Wasserstände in unterschiedlichen Tiefenbereichen ergeben. In der geologischen Übersichtskarte von Hamburg ist für das Plangebiet ein um etwa 12,5 m über NN liegender Grundwasserspiegel angegeben (d. h. ein Grundwasserflurabstand von ca. 3,0 m). Unabhängig vom Grundwasser können Stau- und Sickerwässer das Grundwasser überlagern, so dass diese Wasserspiegel in Abhängigkeit vom Niederschlagsgeschehen, von der Oberflächenversiegelung und der Topographie bereits in geringen Tiefen unter Terrain (ab etwa 1,0 m) anstehen können.

Anhand der o. g. Voruntersuchung zum Standort der chemischen Reinigung wurde eine Grundwasserfließrichtung in Richtung Süd-Südwesten festgestellt. Der Bohransatzpunkt an der Westseite des Gebäudes Moorflagen Nummer 17 wurde zusätzlich zur Grundwassermessstelle ausgebaut.

Bewertung

Aufgrund fehlender Oberflächengewässer sowie der geringen Grundwasserempfindlichkeit ist das Schutzgut Wasser von geringer Bedeutung für das Plangebiet. Als Vorbelastung ist anzuführen, dass die Versickerungsmöglichkeiten für Niederschläge aufgrund des bestehenden Versiegelungsanteils von etwa 70 v. H. im Plangebiet eingeschränkt sind.

Umweltauswirkungen der Planung

Die beim Schutzgut Boden (Ziffer 4.2.3 der Begründung) beschriebene Zunahme versiegelter bzw. bebauter Flächen gegenüber dem jetzigen tatsächlichen Bestand bedingt eine Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitigem Entzug von Sickerwasser. Zudem wird die Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser unter den versiegelten Flächen unmöglich gemacht.

Die Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser ist als nicht erheblich zu bewerten, da sich der Eingriff auf eine Erhöhung der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand um ca. 20 v. H. beschränkt.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

In den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird der Anteil sickerwirksamer Bodenflächen mindestens 20 v. H. betragen (vgl. § 2 Nummer 11).

Eine offene Rückhaltung der Niederschlagsabflüsse im Plangebiet scheidet aufgrund der hierfür nicht in ausreichendem Maß verfügbaren Freiflächen aus. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes wird unterirdisch über ein geschlossenes Kanalnetz erfolgen, welches das anfallende Oberflächenwasser den entsprechenden Siel-Anschlüssen verzögert zuleitet. Eine Vorreinigung des gesammelten Oberflächenwassers wird nicht erforderlich. Die konkrete Ausgestaltung der Rückhaltungsmaßnahmen wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Biotop- und Nutzungstypen

Im Biotopkataster Hamburg sind für das Plangebiet keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

Im Rahmen der landschaftsplanerischen Bearbeitung im Sommer 2005 wurden die Biotop- und Nutzungstypen des Plangebietes kartiert. Im Gutachten sind im Süden entlang des Nordalbingerweges und Norden des Plangebietes Einfamilienhäuser mit begrünten Hausgärten erfasst, die versiegelte Flächen, hohe Hecken und Ziergehölzstrukturen aufweisen. Zwischen den Hausgärten der Einfamilienhäuser am Nordalbingerweg und dem rückwärtigen Bereichen der südlichen Pavillons sind Randstreifen mit zum Teil dichtem Gehölzbestand vorhanden. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um durchgewachsene Ziergebüsche aus vorwiegend heimischen standortgerechten Arten, die inzwischen aufgrund der unterlassenen Pflege größtenteils durchgewachsen sind. Zwischenzeitlich erfolgte ein Rückschnitt der durchgewachsenen Gehölze. Im südwestlichen Bereich des Plangebietes ist eine größere Rasenfläche anzutreffen, die insbesondere im Kreuzungsbereich Nordalbingerweg/Wagrierweg durch Einzelbäume eingefasst wird.

Die Versiegelungsbilanz ergibt, dass etwa 70 v. H. des Plangebiets bereits überbaut oder versiegelt bzw. teilversiegelt sind und damit keinerlei Biotopfunktionen haben. Die verbliebenen intensiv genutzten Freiflächen sind von verarmten bzw. stark verarmten in Hamburg weit verbreiteten anthropogenen Sekundär-Biotoptypen geprägt. Es handelt sich um Biotopkomplexe des besiedelten Bereichs mit mehr oder minder intensiver Nutzung (Hausgärten, Zierrasen) und gärtnerischer Pflege (Mahd, Gehölzpflege, Laubaustrag). Aus diesen Gründen ist der Biotopbestand gemäß Bewertung im Rahmen der Eingriffsregelung überwiegend von geringer bis durchschnittlicher Wertigkeit. Einen gewissen Grad an Naturnähe haben die zwischen den Hausgärten der Einfamilienhäuser am Nordalbingerweg und dem rückwärtigen Bereichen der südlichen Pavillons gelegenen Gehölzbestände erlangt, da hier die Pflege seit einigen Jahren weitgehend eingestellt wurde.

Biotopverbund

Überörtliche Biotopverbundfunktionen sind für das Plangebiet nicht ausgewiesen. Es besitzt als städtisch geprägter Bereich mit mittlerem bis geringem Grünanteil auch keine Funktionen für den lokalen Biotopverbund.

Bestand besonders geschützter Biotope, Pflanzen- und Tierarten

Gesetzlich geschützte Biotope nach § 28 HmbNatSchG bestehen im Plangebiet und im Umfeld nicht.

Standortbezogene Untersuchungen zu besonderem Artenbestand, insbesondere Rote-Liste-Pflanzen- und Tierarten, lagen nicht vor. Für das Plangebiet sind gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde keine Verdachtshinweise auf besonders oder streng geschützte Arten bekannt. Es liegen lediglich Hinweise zu dem Vorkommen von Saatkrähen im weiteren Umfeld des Plangebietes vor.

Gebiete des Natura-2000-Netzes oder Vogelschutzgebiete entsprechend der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) bzw. der Vogelschutzrichtlinie der Europäischen Gemeinschaft liegen so weit entfernt, dass Fernwirkungen auf diese Gebiete auszuschließen sind.

Bestand Tierarten

Aufgrund der überwiegend anthropogen geprägten Biotopsituation sowie der Nutzungs- und Pflegeintensität ist von einem allgemein verbreiteten Pflanzen- und Tierartenbestand auszugehen. Lediglich die Baumbestände, insbesondere die älteren Bäume mit Totholzanteil, sind potenziell von Bedeutung für die Insektenwelt und als Nist- und Nahrungsraum für Vögel.

Für das Plangebiet wurden die ornithologischen Daten aus dem Brutvogel-Atlas (BVA) Hamburg 2001 für die Gauß-Krüger-Koordinate 3562 / 5945 (1 km²) ausgewertet. Gemäß der Roten Liste (RL) der Brutvögel in Hamburg sind sämtliche gelistete Arten zur Zeit nicht gefährdet. Das heißt, diese Arten sind gegenwärtig weit verbreitet und häufig anzutreffen.

Baumbestand

Entlang der Straße Moorflagen dominieren die zum Teil als Allee gepflanzten Hainbuchen (*Carpinus betulus*). Ansonsten kommen hauptsächlich Platanen (*Platanus acerifolia*) - insbesondere entlang des Nordalbingerweges -, Stiel-Eichen (*Quercus robur*) und Sand-Birken (*Betula pendula*) vor. Die mit einem Stammdurchmesser von 130 cm vorhandene Stiel-Eiche (*Quercus robur*) in der Straßenschleife des Wagrierweges (Einfahrtsbereich Grundstück Wagrierweg Nr. 12) ist als besonders erhaltenswert zu beurteilen. Auch die auf dem Grundstück Moorflagen Nr. 19 vorhandene Stiel-Eiche (*Quercus robur*) mit einem Stammdurchmesser von 65 cm ist entsprechend zu beurteilen.

Darüber hinaus sind insbesondere im Bereich der Stellplatzanlage am Wagrierweg Gehölzgruppen aus Einzelbäumen auffällig. Hier treten in regelmäßig gepflanzter Abfolge Robinien (*Robinia pseudoacacia*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*); Hainbuche (*Carpinus betulus*) und Stiel-Eiche (*Quercus robur*) auf.

Der bedeutsame und prägende Gehölzbestand des Plangebietes erfüllt Lebensraumfunktionen, klimatische Ausgleichsfunktionen für die Umgebung und Funktionen für die Landschafts- und Ortsbildgestaltung. Der Baumbestand besitzt damit eine vergleichsweise hohe Bedeutung für das Plangebiet und dessen unmittelbare Umgebung (Wechselwirkung zum Schutzgut Landschaft und Stadtbild).

Umweltauswirkungen der Planung

Die Flächeninanspruchnahme für die geplante Bebauung führt zu einem direkten Verlust von Freiflächen und Bäumen und somit zu einem Lebensraumverlust für an diesen Milieutyp angepasste Tierarten. Das Gebiet des Bebauungsplanes wird als Nahrungsraum für die Tierwelt eingeschränkt, bestehende Habitate werden umgewandelt bzw. gestört. In den Bereichen, wo Boden völlig versiegelt wird, kommt es zu einem Totalverlust von Bodenfauna und -flora. Gemäß dem Fachplan Eingriffe in den Baumbestand des landschaftsplanerischen Fachgutachtens beläuft sich der baubedingte Fällumfang nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand auf 16 Bäume, davon 7 bedeutsame Bäume und 9 sonstige Bäume mit reduziertem Ersatzbedarf.

Auswirkungen auf zu erhaltende Vegetationselemente könnten z. B. Aufschüttungen, Abgrabungen und Versiegelungen im Wurzelraum durch Fundamente, Stellplatz-, Fahr- und Wegeflächen einschließlich Unterbau haben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

In den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird der Anteil begrünter Freiflächen mindestens 20 v. H. der Grundstücksflächen betragen (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Stellplatzanlagen sind auch zukünftig mit Gehölzen zu gliedern. So ist für je fünf oberirdische Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 1). Durch die Festlegung einer Mindest-Pflanzgröße für Bäume wird sichergestellt, dass die angestrebte ökologische Wirkung der gepflanzten Bäume als Lebensraum und für die Grün- und Freiraumstruktur ohne lange Entwicklungszeiten erreicht wird. Durch die Bestimmung der Größe der Baumscheibe wird sichergestellt, dass der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnimmt (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 2).

Zwei besonders markante und bauleitplanerisch zu berücksichtigende Bäume werden mittels einer Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan gesichert (vgl. Planzeichnung). Bei Anschnitt von Stauwasserhorizonten im Wurzelraum der zu erhaltenden Bäume sind in Abhängigkeit von der Vegetationszeit besondere Maßnahmen wie wasserdichtes Einspunden oder Bewässerung zu treffen.

In den Baugebieten mit geschlossener Bauweise sind die Dächer eingeschossiger Gebäudeteile zur Verbesserung der ökologischen Funktionen des Plangebietes zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14). So wird ein Sekundär-Standort für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) innerhalb des Plangebietes geschaffen. Weiterhin sind die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen zu begrünen.

Die Festlegung der Anzahl und der Pflanzgrößen der Ersatzbäume aufgrund unvermeidbarer baubedingter Fällmaßnahmen werden unabhängig von dem Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Baumschutzverordnung im konkreten Baugenehmigungsverfahren verbindlich geregelt.

4.2.6 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Gemäß der Fachkarte des Landschaftsprogramms ist das Plangebiet Teil einer verdichteten Siedlungslandschaft. Die naturräumliche Einheit „Hamburger Geestensenke“ stellt den größten geschlossenen Siedlungsraum der Region dar, so dass die naturräumlichen Bedingungen nur noch in Relikten zu erkennen sind.

Das Stadtbild im Umfeld des Plangebietes wird bestimmt durch verdichteten mehrgeschossigen Wohnungsbau. Westlich des Plangebietes weist die Ende der 60er Jahre entstandene Wagriersiedlung einen meist neunstöckigen verdichteten Geschosswohnungsbau mit gegliedertem Gemeinschaftsgrün auf. Die viergeschossigen Gebäuderiegel östlich des Plangebietes bis zur U-Bahn-Haltestelle sind in den 80er Jahren entstanden um Geschosswohnungsbau mit gewerblicher Nutzung in den Erdgeschossen zu realisieren. Sie bilden die nördliche, östliche und südliche Fassung des Einkaufszentrums Niendorf-Nord.

Das Plangebiet ist mit einer Reihe eingeschossiger gewerblich genutzter Pavillons aus den 70er Jahren sowie 5 Einfamilienhäusern und einer Stellplatzanlage bebaut.

Innerhalb des Plangebietes ist raumprägendes Grünvolumen in Form von Einzelbäumen und Baumgruppen auf den Grundstücken der privaten Einfamilienhäuser, im Bereich der Stellplatzanlage am Wagrierweg sowie in der Fußgängerzone östlich der Pavillonbebauung auffällig. Die Straße Moorflagen wird durch die Hainbuchen in ihrem Verlauf markiert. Die Straßenbäume überragen hier die eingeschossige Pavillonbebauung. Die Einzelbäume im Kreuzungsbereich des Wagrierweges mit dem Nordalbingerweg tragen aufgrund ihrer räumlichen Wirkung zur Fassung des Straßenraumes bei.

Der Baumbestand schafft vor allem im westlichen Bereich des Plangebietes ein grüngerprägtes Stadtbild, das insbesondere durch die Stellplatzgehölze am Wagrierweg eine Gliederung und Kammerung erfährt. Der Baumbestand wirkt sich hier insgesamt maßstabbildend und abschirmend auf die westlich angrenzende Bebauung aus.

Umweltauswirkungen der Planung

Das bisher durch die eingeschossige Pavillonbebauung geprägte Stadtbild des Plangebietes erfährt durch die geplante Neubebauung eine nachhaltige Veränderung. Durch den Bebauungsplan wird eine Anpassung der Baustruktur an die übrigen Bereiche des Einkaufszentrums Niendorf-Nord ermöglicht. Die geplante Neubebauung des Plangebiets übernimmt die städtebauliche Kontur und Geschossigkeit der an der Fußgängerzone sowie um die U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord vorhandenen Gebäude als maßstabbildende Bebauung. Dadurch wird die städtische Bedeutung des Zentrums Niendorf-Nord insgesamt gestärkt.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Zwei Bäume werden zur Sicherung des Grünvolumens mittels einer Erhaltungsfestsetzung im Bebauungsplan gesichert (vgl. Planzeichnung).

In den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sollen Bäume, Sträucher oder Hecken durch ihren Habitus und ihre gestalterischen Funktionen den Freiraum auf mindestens 20 v. H. der Grundstücksfläche prägen (vgl. § 2 Nummer 11).

Die Hainbuchen im Bereich der Fußgängerzone Moorflagen sollen erhalten bleiben und bei der Realisierung der zukünftigen Hochbauten durch die Beachtung und Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und Richtlinien geschützt werden.

Im Plangebiet sollen großkronige Laubbäume weiterhin durch ihren Habitus und ihre gestalterischen Funktionen die Stellplatzanlagen prägen. So ist zur visuellen Belebung und Gliederung der Außenanlagen für je fünf oberirdische Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vorzuhalten (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 1).

Durch die extensive Dachbegrünung von eingeschossigen Gebäudeteilen und die Begrünung der nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen wird eine gestalterische Verbesserung z. B. gegenüber bekieseten Flachdächern erreicht. Dachbegrünungen beleben zudem das Erscheinungsbild der von den mehrgeschossigen Wohnhäusern im Umfeld aus einsehbaren Dachflächen (vgl. § 2 Nummern 14 und 15).

4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Kulturgüter

Im Plangebiet befinden sich keinerlei Denkmale oder denkmalrechtlich geschützte Ensembles. Archäologische Fundstellen sind nicht zu erwarten.

Sonstige Sachgüter

Die Pavillons entlang der Straße Moorflagen werden genutzt durch eine Bankfiliale, einen Blumenladen, einen Zeitschriftenladen, eine Gaststätte, einen Friseur, einen Bäcker und eine Textilreinigung. Der südwestliche Pavillon steht leer. Er wurde bis zum Jahr 2000 durch einen Einkaufsmarkt genutzt. Der südliche Bereich der vorhandenen Stellplatzfläche am Wagrierweg bietet derzeit Stellplätze für die Ladengeschäfte der Pavillonbebauung. Die Stellplätze im nördlichen Bereich sind der Wohnbebauung zugeordnet.

Im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich zwei Messstellen zur Grundwasserbeobachtung.

Umweltauswirkungen der Planung

Kulturgüter

Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben.

Sonstige Sachgüter

Für die geplante Neubebauung müssen die auf den jeweiligen Grundstücken vorhandenen Gebäude abgerissen werden. Diese Gebäude und Funktionen werden im Rahmen der Neuplanung ersetzt und ergänzt.

Die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 6201 soll bestehen bleiben.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Sonstige Sachgüter

Die bisher im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betriebe haben die Möglichkeit, sich wieder im Plangebiet bzw. im Bereich des Einkaufszentrums Niendorf-Nord anzusiedeln.

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet bzw. im weiteren Umfeld finden sich Wohnnutzungen, Sozialeinrichtungen (Kindertagesstätte Wagrierweg, Grundschule Moorflagen), Läden für den täglichen Bedarf, Bankfilialen, eine Postfiliale, Apotheken, mehrere Arztpraxen sowie die U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord mit dem dazugehörigen Busbahnhof.

Die vorhandenen Hausgärten im Norden und Süden des Plangebietes sind als wohnungsnahe private Freiräume für die Feierabend- und Wochenenderholung von Bedeutung. Ansonsten erfüllt das intensiv genutzte Plangebiet nur sehr geringe Funktionen für die wohnungsbezogene Erholung der Anwohner.

Wichtige örtliche und überörtliche Erholungsfunktionen für den Ortsteil erfüllen im Norden das Ohmoor, die Schnelsener Feldmark sowie die daran anschließende nördliche Kollau-niederung. Die genannten Bereiche sind Bestandteil der Eimsbüttler Landschaftsachse, die nach Süden in den großen Landschaftsraum der Niendorf-Eidelstedter Feldmark übergeht.

Zwischen den Pavillons verläuft eine wichtige Wegeverbindung. Sie ermöglicht eine direkte fußläufige Verbindung vom Einkaufszentrum Niendorf-Nord zur vorhandenen Stellplatzanlage am Wagrierweg und zur westlich anschließenden Wagriersiedlung. Straßenunabhängige Radwege verlaufen außerhalb des Plangebietes beidseitig entlang des Nordalbingerweges.

Umweltauswirkungen der Planung

Die städtebauliche Situation wird in Hinblick auf das erlebbare Stadtbild positiv neu geordnet. Das Angebot an Flächen für Wohnen und Gewerbe in hierfür günstiger Lage wird erhöht.

Durch die Verdichtung ändert sich die Besonnung der Gebäude auf der Ostseite der Straße Moorflagen. Da ausreichend Abstandsflächen vorhanden sind bleiben die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse jedoch gewährleistet. Im Rahmen der Planung ist die Verschattungswirkung der neuen Baukörper überprüft worden. Es zeigt sich, dass die Besonnungssituation der Fassaden oberhalb der gewerblich genutzten Erdgeschosszone nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Der Bebauungsplan sichert die wichtige Fußgänger Verbindung zwischen dem Einkaufszentrum Niendorf-Nord und der westlich anschließenden Wagriersiedlung durch die Festsetzung eines angemessen breiten und hohen Durchgangs. Zusätzliche Regelungen zur attraktiven Gestaltung und Beleuchtung des Durchgangs sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren zu treffen.

4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen fachgesetzlicher Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

4.4 Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1 Kurzfassung zu den Schutzgütern einschließlich Wechselwirkungen

Schutzgut Luft / Lärm

Eine wahrnehmbare Mehrbelastung des betroffenen Wohnumfeldes mit verkehrstypischen Luftschadstoffen ist nicht zu erwarten.

Gemäß der für das Mischgebiet erstellten schalltechnischen Untersuchung würde beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb tagsüber auch zu den Ruhezeiten keine Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm und somit keine negativen Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit verursachen. Für alle Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen, dass die notwendige Wohnruhe in der Nachbarschaft sowohl tagsüber als auch zu Nacht- und Ruhezeiten eingehalten wird.

Schutzgut Klima

Aufgrund der Verluste an bioklimatisch aktiver Grünsubstanz in Folge baubedingt unvermeidbarer Eingriffe in den Gehölzbestand werden Auswirkungen auf das örtliche Klima hervorgerufen. Negative Auswirkungen auf das übergeordnete Klima sind jedoch nicht zu erwarten.

Die Festlegungen zum Ersatz der unvermeidbaren Baumfällungen erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen des konkreten Baugenehmigungsverfahrens. Die Regelungen der Baumschutzverordnung bleiben unberührt.

Schutzgut Boden

Die Zunahme der Versiegelung gegenüber dem Ist-Zustand ist wegen der geringen absoluten Flächengröße als nicht erheblich zu bewerten.

Schutzgut Wasser

Das anfallende Oberflächenwasser ist aufgrund der beengten Platzverhältnisse im Plangebiet entsprechend den Vorgaben der HSE in die entsprechenden Siel-Anschlüsse verzögert einzuleiten.

Das Schutzgut Wasser ist in Bezug auf den Teilaspekt Grundwasserneubildung von geringer Bedeutung. Auswirkungen auf das Grund- und Stauwasser können durch geeignete technische Maßnahmen in der Bauausführung vermieden bzw. vermindert werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Die Flächeninanspruchnahme für die geplante Bebauung führt zu einem direkten Verlust von Freiflächen und Bäumen und somit zu einem Lebensraumverlust für an diesen Milieutyp an-

gepasste Tierarten. Die Festlegungen zum Ersatz der unvermeidbaren Baumfällungen erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Regelungen der Baumschutzverordnung bleiben unberührt.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Das bisher durch die eingeschossige Pavillonbebauung und eingeschossige Wohnhäuser geprägte Stadtbild des Plangebietes erfährt durch die geplante Neubebauung eine nachhaltige Veränderung. Durch die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Änderung des Planrechts wird eine Anpassung der baulichen Dichte an die übrigen Bereiche des Einkaufszentrums Niendorf-Nord ermöglicht. Deutlich größere und höhere Baukörper an den Straßen Moorflagen und Nordalbingerweg werden zukünftig die städtebauliche Situation prägen und die städtische Bedeutung des Stadtteilzentrums Niendorf-Nord hervorheben.

Schutzgut Kultur und Sonstige Sachgüter

Kulturgüter sind nicht betroffen.

Für die Umsetzung des Plans müssen Gebäude abgerissen werden. Sie werden jedoch durch Neubauten ersetzt und ergänzt.

Die bisher im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Betriebe haben grundsätzlich die Möglichkeit, sich wieder im Plangebiet bzw. im Bereich des weiteren Einkaufszentrums Niendorf-Nord anzusiedeln.

Die vorhandene Stellplatzanlage auf dem Flurstück 6201 bleibt bestehen.

Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Durch die geplante Verdichtung wird die Besonnungssituation der Wohnräume in den bestehenden Gebäuden nicht wesentlich beeinträchtigt.

Der wichtige Wegeverbund zwischen dem Einkaufszentrum Niendorf-Nord und der Wagriersiedlung wird planrechtlich gesichert.

4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung zur Eingriffs- / Ausgleichsregelung

Ein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich, da die Eingriffe hier bereits nach dem Bebauungsplan Niendorf 4 zulässig sind. Der Bebauungsplan Niendorf 88 bereitet keine darüber hinaus gehenden Eingriffe vor.

Die Festlegungen zum Ersatz der unvermeidbaren Baumfällungen erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Die Regelungen der Baumschutzverordnung bleiben unberührt.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Allgemeines Wohngebiet

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet nach § 4 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), (BauNVO 1990) festgesetzt. Damit soll die Wohnnutzung gestärkt und ein weiteres Wohnangebot an dem gut erschlossenen Standort im Zentrum Niendorf-Nord zur Verfügung gestellt werden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1).

Im allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da die Flächen für das Wohnen gesichert werden sollen. Die ausgeschlossenen Nutzungen würden zu Konflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führen. Außerdem sind sie aufgrund der Grundstückszuschnitte an diesem Standort nicht sinnvoll.

5.2 Mischgebiet

Der östliche Teil der Flächen am Nordalbingerweg sowie die bestehende Stellplatzanlage auf dem Flurstück 6201 werden als Mischgebiet festgesetzt. Ziel dieser Festsetzung ist es, hier eine Nutzung als Wohn- und Geschäftszentrum zu fördern. Die Ansiedlung von z. B. mischgebietstypischen Geschäfts- und Büronutzungen, sowie Schank- und Speisewirtschaften stärkt das Zentrum Niendorf-Nord. Auch die Realisierung eines größeren Einzelhandelsbetriebes mit den zugehörigen Stellplätzen soll ermöglicht werden, um das Angebot an Einkaufsmöglichkeiten im Bereich des Zentrums Niendorf-Nord zu ergänzen und die Versorgung der angrenzenden Wohngebiete zu verbessern.

Um Störungen der benachbarten Wohngebiete durch mischgebietstypische Betriebe zu minimieren, wurden Festsetzungen zur Art der zulässigen Betriebe getroffen.

Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

Der Ausschluss von Tankstellen und Gartenbaubetrieben ist notwendig, weil die Mischgebietsflächen für die Ansiedlung von Einzelhandels- und kleineren Dienstleistungsbetrieben, Büros und Wohnen gesichert werden sollen. Dadurch wird die städtebaulich erwünschte Entwicklung des Zentrums gefördert und Nutzungskonflikten vorgebeugt.

Im Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung und Vergnügungsstätten nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Bestimmte Betriebsarten sind nur ausnahmsweise zulässig, um die Wohnnutzung vor vermeidbaren Immissionen zu schützen. Nicht eingeschränkt werden Nutzungen, die eine

Ergänzung des bestehenden Zentrums bilden und mit den vorherrschenden Wohnnutzungen (auch in den Obergeschossen der Geschäftsgebäude) verträglich sind. Dies sind die Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nummer 2, 3 und 5 BauNVO, wie Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke. Nur ausnahmsweise zulässig sind jedoch sonstige Gewerbebetriebe und Vergnügungsstätten. So soll der Charakter des Gebietes als Versorgungszentrum für die Umgebung gestärkt, die Ansiedlung von hier störenden produzierenden Gewerbebetrieben und Vergnügungsstätten jedoch eingeschränkt werden.

Im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Mit dieser unter Beachtung von besonderen städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzung wird die Zielsetzung verfolgt, die Nutzung und Entwicklung als Versorgungszentrum nicht zu gefährden. Es wird eine Funktionsmischung aus Wohnen, Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandel und Dienstleistungen angestrebt. Die Ansiedlung der oben genannten Nutzungen hätte eine Verdrängung zentraler Versorgungsfunktionen für Wohngebiete zur Folge und könnte damit zu einem Attraktivitätsverlust der vorgesehenen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe führen. Neben den nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich diese Nutzungen als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereiches dar. Sie haben für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Ihr Ausschluss gibt den versorgenden Funktionen Priorität und berücksichtigt den Schutz von Kindern und Jugendlichen, die sich in diesem zentralen Bereich in der Nähe der U-Bahn-Haltestelle aufhalten.

Im Mischgebiet sind oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Diese Festsetzung trägt dazu bei, Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und gewerblicher Nutzung im Mischgebiet zu minimieren. Angemessene Anteile beider Nutzungsarten sind durch die Ausweisungen zum Maß der baulichen Nutzung gewährleistet.

5.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Baugrenzen

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht eine geschlossene zwei- bis viergeschossige Bebauung entlang der Straße Moorflagen und eine vier- bis fünfgeschossige Bebauung am Nordalbingerweg vor. Der Gebäuderiegel erhält im Bereich des Mischgebietes eine zum Nordalbingerweg vorgezogene eingeschossige Erdgeschosszone, um hier auch gewerbliche Nutzungen realisieren zu können, für die größere zusammenhängende Flächen erforderlich sind. Im nördlichen Bereich sind zweigeschossige Gebäude vorgesehen, durch die ein Übergang zu den weniger dicht bebauten Grundstücken im Norden (Kindertagesstätte) und Nordosten (Einfamilienhausbebauung) geschaffen werden soll.

Für die Mischgebietsfläche am Nordalbingerweg ist eine Grundflächenzahl von 0,75 festgesetzt. Für die allgemeinen Wohngebiete werden differenzierte Festsetzungen zur Grundflächenzahl getroffen. In dem mit (1) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet ist eine Grundflächenzahl von 0,5, in dem mit (2) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet eine

Grundflächenzahl von 0,7 und in dem mit (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die teilweise Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 höchstzulässigen GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4 und für Mischgebiete von 0,6 ist hier städtebaulich erforderlich, damit auf den relativ schmalen und kleinen Grundstücken eine geschlossene Bebauung realisiert werden kann. So stehen in dem mit (2) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet nur noch 20 bis 22 m Grundstückstiefe zur Verfügung wenn am westlichen Rand Straßenverkehrsflächen für die Anlage von Parkplätzen abgezogen werden.

Diese Überschreitung der zulässigen Dichte ist für die zentrale Lage des Plangebiets im Zentrum Niendorf-Nord angemessen und notwendig um gemäß dem Hamburger Dichtemodell die bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld der U-Bahn-Haltestellen zu konzentrieren. Das Plangebiet eignet sich besonders zur Umsetzung des Planungsziels der inneren Entwicklung, das durch sinnvolle Nachverdichtung in verkehrlich und infrastrukturell gut erschlossenen innerstädtischen Gebieten die bauliche Nutzung von Außenbereichen und die damit verbundenen negativen Umweltauswirkungen verhindern soll. Damit wird die Vorschrift des § 1a Absatz 2 BauGB, mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen, planungsrechtlich umgesetzt.

Durch die Überschreitung der Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 können hier Baukörper realisiert werden, die den übrigen Bereichen des Einkaufszentrums Niendorf-Nord angepasst sind.

Neben der Art der Nutzung orientiert sich auch die Dichte der Bebauung an der Umgebung. Sie fügt sich in die Bebauungs- und Nutzungsstruktur der Umgebung ein, auch wenn sich durch die Grundstückszuschnitte im Plangebiet rechnerisch höhere Werte für das Maß der Nutzung ergeben.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch diese Ausweisung nicht beeinträchtigt, da wegen der direkt angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und des im Bebauungsplan als nicht bebaubar ausgewiesenen Flurstücks 6201 gute Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse gewährleistet sind. Unter Einbeziehung dieser Flächen entspricht die hier festgesetzte Bebauungsdichte der im übrigen Bereich des Einkaufszentrums Niendorf-Nord. Auch in Hinblick auf die privaten Freiflächen unterscheidet sich die Neuplanung nicht von der Bestandssituation im Einkaufszentrum. Hier wie dort sind fast alle Gebäude von Erschließungsflächen umgeben. In den Erdgeschossen befinden sich Läden. Den darüber liegenden Wohnungen sind Balkone zugeordnet. Im weiteren Umfeld des Plangebietes sind umfangreiche Erholungs- und Freiflächen für die Bewohner vorhanden, wie beispielsweise im Norden das Ohmoor, die Schnelsener Feldmark sowie die daran anschließende nördliche Kollauniederung. Die genannten Bereiche sind Bestandteil der Eimsbüttler Landschaftsachse.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch diese Überschreitung nicht zu erwarten. Die Bedürfnisse des Verkehrs werden unter anderem durch die Anlage von ausreichend Parkplätzen berücksichtigt. Der Wagrierweg und der Nordalbingerweg können die

zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

In dem mit (1) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 5).

Im Mischgebiet und in dem mit (2) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet können die festgesetzten Grundflächenzahlen durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Wie oben begründet, wurde für einige Baugebiete eine gegenüber den grundsätzlichen Regelungen des § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 höhere zulässige Grundflächenzahl festgesetzt. So wurde z. B. in dem mit (1) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet die grundsätzlich zulässige Grundflächenzahl von 0,4 gemäß den Regelungen des § 17 Abs. 2 BauNVO auf 0,5 erhöht. Im Zusammenhang damit ist es erforderlich, dort auch die zulässige Grundflächenzahl für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 zu erhöhen.

In dem mit (1) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet wird durch die Überschreitungsmöglichkeit auf bis zu 0,8 die Realisierung versiegelter Schaufensterbezugszonen und Hauszugänge, sowie die Unterbringung aller erforderlichen Stellplätze in einer eingeschossigen Tiefgarage ermöglicht.

Auch in dem mit (2) bezeichneten allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind diese Überschreitungen wegen der möglichen Nutzung durch Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen und der dafür notwendigen Versiegelung durch Vorzonen für Erschließungswege, Zufahrten und Anlieferung erforderlich. Wie oben in diesem Abschnitt dargelegt, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch diese Ausweisung nicht beeinträchtigt.

In den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 20 vom Hundert der jeweiligen Grundstücksfläche als offene zusammenhängende Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 11).

In den westlich und nördlich angrenzenden, mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten, wird ein offener und unversiegelter Grundstücksanteil von 20% sichergestellt. Damit wird trotz der angestrebten baulichen Verdichtung ein angemessener Grünanteil dieser Wohngebietsflächen gewährleistet. Die Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen trägt zur Verbesserung des Wohn- und Arbeitsplatzumfelds bei.

Lage und Abmessung der Wohn- und Geschäftsgebäude werden durch Baugrenzen bestimmt, die mit geringem Abstand um die geplanten Baukörper gelegt sind (Baukörperausweisung). Dies erfolgt, um die Umsetzung des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes in Anordnung und Dichte entlang der Straßen Nordalbingerweg, Moorflagen und Straßenschleife von Wagrierweg zu sichern.

Ausnahmsweise kann in den Baugebieten eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7).

Um in der Ausführung der Bauvorhaben dennoch eine gewisse Flexibilität und architektonische Vielfalt zu ermöglichen, ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker und Treppenhausvorbauten bis zu 1,5 m zulässig. Evtl. Einschränkungen dieses Maßes für Baugrenzen, die sich nah an öffentlichen Verkehrsflächen befinden, können im Baugenehmigungsverfahren geregelt werden.

5.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Fassaden nur an der Stätte der Leistung unterhalb der Fenster des zweiten Vollgeschosses zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Der Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb des zweiten Vollgeschosses soll eine dominierende Wirkung von Werbeanlagen verhindern und dient darüber hinaus dem Schutz der Wohnnutzung.

5.5 Stellplätze und Tiefgaragen

Die vorhandene oberirdische Stellplatzanlage auf dem Flurstück 6201 soll bestehen bleiben. Die Stellplätze im nördlichen Teil werden von Mietern der umliegenden Wohnungen genutzt. Im südlichen Teil befinden sich die erforderlichen Stellplätze für den Einzelhandel. Hier soll den Kunden das kurzfristige Abstellen ihres Fahrzeugs ermöglicht werden, um eine gute Erreichbarkeit auch mit Einkaufs- und Kinderwagen zu gewährleisten.

In den Baugebieten mit geschlossener Bauweise sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen (vgl. § 2 Nummer 9).

Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten werden weitere Stellplätze erforderlich machen. Diese sind in den Gebieten mit geschlossener Bauweise in Tiefgaragen unterzubringen. Die Festsetzung ist notwendig, um sicherzustellen, dass der dicht bebaute Bereich von Stellplatzanlagen freigehalten wird. Damit wird Raum für eine angemessene Gestaltung der nicht bebauten Flächen geschaffen, was sich positiv auf das Stadtbild auswirkt.

Tiefgaragen, die über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen, haben eine mit Gebäuden vergleichbare Wirkung und engen die Grundstücksfreiflächen weiter ein. Wegen der relativ dichten möglichen Bebauung dürfen sie daher nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Dadurch können Flächen über Tiefgaragen in die Freiflächengestaltung einbezogen werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

Die innerhalb des Plangebiets vorhandenen Verkehrsflächen werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. In Teilbereichen der Straßenschleife Wagrierweg wird die Straßenverkehrsfläche erweitert.

Auf den Flurstücken 6201, 12041, 11960 und 11416 sichert eine Verbreiterung um jeweils 5 m Flächen für die Errichtung öffentlicher Parkplätze in Senkrechtaufstellung. Auf dem Flurstück 11417 wird die Straßenverkehrsfläche im Bereich des zu erhaltenden Baumes um 1,5 m erweitert. Diese Ausweisung erfolgt zugunsten eines öffentlichen Gehwegs und ist notwendig, um hier auch langfristig eine sichere Wegeverbindung gewährleisten zu können. Südlich des zu erhaltenden Baumes ist die Anlage eines ausreichend breiten Gehwegs nicht möglich, da Flächen der jetzigen Fahrbahn in Anspruch genommen werden müssten, eine Einengung im Kurvenbereich jedoch nicht verträglich ist.

Die bestehende Erschließungssituation bleibt weitgehend unverändert. Bei Realisierung eines Einzelhandelsbetriebs am Nordalbingerweg soll im Rahmen eines Bauantrages eine private Vorfahrt vorgesehen werden. Diese Vorfahrt dient ausschließlich der Anlieferung.

5.7 Gehrecht und Durchgang mit Gehrecht

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 10).

Die fußläufige Verbindung von der westlich angrenzenden Wagriersiedlung zum vorhandenen Einkaufszentrum Niendorf-Nord wird durch Festsetzung eines allgemeinen Wegerechts für Fußgänger (teilweise als Durchgang mit Gehrecht) auf den Flurstücken 12041 und 11960 gesichert. Der Durchgang hat eine festgesetzte Breite von 5,5 m. Die lichte Höhe muss mindestens 3,5 m betragen.

Es wird nicht für zweckmäßig erachtet, die im Landschaftsprogramm dargestellte grüne Wegeverbindung an dieser Stelle durch das Plangebiet zu führen, weil der überörtliche Fuß- und Radverkehr hier starken Störungen durch den Kundenverkehr (querende Fußgänger mit Einkaufswagen, Ein- und Ausparkvorgänge, Anlieferung etc.) ausgesetzt wäre. Gut geeignet erscheint dagegen die durchgängig grüne Südseite des Nordalbingerweges. Das festgesetzte Gehrecht im Plangebiet unterstützt jedoch die Zielsetzung einer Wegeverbindung.

5.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.8.1 Baum- und Gehölzschutz

Im Plangebiet befinden sich 84 Bäume, davon unterliegen 15 der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (HmbBl. I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Bei Realisierung der Planung müssen auf den Flurstücken 12041 und 29 bis zu 7 Bäume und auf dem Flurstück 6201 mindestens 9 Bäume gefällt werden. Gemäß dem Fachplan Eingriffe in den Baumbestand des landschaftsplanerischen Fachgutachtens handelt es sich um 7 bedeutsame Bäume und 9 sonstige Bäume mit reduziertem Ersatzbedarf.

Die folgenden Festsetzungen erfolgen aus städtebaulichen Gründen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auf Grundlage des § 7 Absatz 6 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes:

Erhaltungsgebot für Einzelbäume

In der Planzeichnung werden Einzelbäume mit einem Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. So werden die beiden Stiel-Eichen auf den Flurstücken 6192 und 11414 in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Es handelt sich um besonders wertvolle Großbäume, die eines über die Baumschutzverordnung hinausgehenden Erhaltungsgebots bedürfen, da sie eine besonders ausgeprägte Kronengestalt aufweisen und somit städtebauliche Funktionen im Ortsbild übernehmen. Darüber hinaus erfüllt der gut entwickelte Habitus der Einzelbäume besondere ökologische Funktionen im Naturhaushalt.

Schutzmaßnahmen für Einzelbäume

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 1).

Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz der zu erhaltenden Bäume vor Veränderungen oder Schädigungen im empfindlichen Wurzelraum festgesetzt und soll zur Vitalitätssicherung beitragen. Sofern im Rahmen öffentlicher oder privater Bau- und Erschließungsmaßnahmen Eingriffe in den Wurzelraum zu erhaltender Bäume unvermeidbar sein sollten, sind diese unter Beachtung der fachtechnischen Regelwerke möglichst schonend auszuführen.

Bei Abgang sind Bäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 2).

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Bäume gleicher Art und in entsprechender Qualität zu pflanzen. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer großkroniger Baum die Funktionen langfristig und am selben Standort übernehmen kann. Um die angestrebte Wirkung der gepflanzten Bäume als Lebensraum und für die Grün- und Freiraumstruktur des Plangebietes ohne lange Entwicklungszeiten zu erreichen, ist ein erforderlicher Mindest-Stammdurchmesser festgesetzt.

Zur Vermeidung von weiteren Eingriffen in den Gehölzbestand sollten die Hainbuchen im Bereich der Fußgängerzone Moorflagen erhalten bleiben und bei der Realisierung der zukünftigen Hochbauten durch die Beachtung und Einhaltung der entsprechenden Vorschriften und Richtlinien geschützt werden. Insbesondere sollten bei der konkreten Umsetzung der Bauvorhaben bauseitige Sicherungs- und Schutzmaßnahmen (Baumschutzzaun, Stammschutzvorrichtung) und baumpflegerische Maßnahmen berücksichtigt werden.

5.8.2 Begrünungsmaßnahmen

Zur Minderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie für die Durchgrünung des Plangebietes werden die nachfolgenden Festsetzungen getroffen.

Sicherung begrünter Flächen im allgemeinen Wohngebiet

In den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind mindestens 20 vom Hundert der jeweiligen Grundstücksfläche als offene zusammenhängende Vegetationsfläche herzurichten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 11).

In den mit (1) und (3) bezeichneten allgemeinen Wohngebieten wird der Anteil begrünter Freiflächen durch die Festsetzung eines Durchgrünungsanteils mindestens 20 v. H. betragen. Da diese Freiflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind, wird innerhalb dieser Wohngebietsflächen trotz der angestrebten baulichen Verdichtung ein angemessener Durchgrünungsanteil gewährleistet. Die Erhaltung und Neupflanzung von Gehölzen trägt auch zur Verbesserung des Arbeitsplatzumfelds bei.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Bei Abgang sind Bäume gleicher Art mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 13).

Diese Festsetzung wird zum weitergehenden Schutz der zu erhaltenden Bäume auf den privaten Grundstücksflächen vor Veränderungen oder Schädigungen im empfindlichen Wurzelraum festgesetzt und soll zur Vitalitätssicherung beitragen. Die Ersatzpflanzverpflichtung stellt sicher, dass auch bei natürlichem Abgang ein neuer großkroniger Baum die Funktionen langfristig und am selben Standort übernehmen kann. Um die angestrebte Wirkung der gepflanzten Bäume als Lebensraum (aus Gründen des Naturschutzes) und für die Grün- und Freiraumstruktur des Plangebietes (aus städtebaulichen Gründen) ohne lange Entwicklungszeiten zu erreichen, ist ein erforderlicher Mindest-Stammdurchmesser festgesetzt.

Begrünung von Stellplatzanlagen

Auf Stellplatzanlagen ist für je fünf oberirdische Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 1).

Durch entsprechende Baumpflanzungen im Umfeld der oberirdischen Stellplätze soll die gestalterische Einbindung von Stellplatzanlagen in die Umgebung gesichert werden. Gehölze wirken zudem insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 2).

Die neu zu pflanzenden Stellplatzbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. So kann dem zusätzlichen Bauvolumen schon mittelfristig ein höheres Grünvolumen gegenübergestellt werden.

Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 3).

Unter dem Kronenbereich eines jeden Baumes sollte eine mind. 12 m² große Baumscheibe nicht versiegelt werden, dadurch bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar, wodurch die Standortbedingungen für den Baum verbessert werden. Des Weiteren nimmt der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes auf.

Extensive Dachbegrünung / Begrünung von Tiefgaragen

In den Baugebieten mit geschlossener Bauweise sind die Dächer von eingeschossigen Gebäudeteilen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 14).

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. (vgl. § 2 Nummer 15).

Diese Festsetzungen dienen der Verbesserung der ökologischen Funktionen des Plangebietes. Durch Begrünungen von Gebäudeteilen werden wirksame Vegetationsflächen geschaffen, die der Minderung von Temperaturextrema (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), der Schaffung belebter Bodenzonen sowie der Verzögerung des Abflusses der anfallenden Niederschläge dienen. Außerdem werden Sekundärstandorte für die Pflanzen- und Tierwelt (Trockenvegetation, Insekten, Vögel) geschaffen. Dachbegrünungen beleben zudem das gestalterische Erscheinungsbild der von den mehrgeschossigen Wohnhäusern im Umfeld aus einsehbaren Dachflächen. Durch die Begrünung von nicht überbauten Tiefgaragen wird der Verlust von Vegetationsflächen gemindert.

5.8.3 Gewässer- und Bodenschutz

Im Plangebiet sind Vorkehrungen zur Rückhaltung (z. B. durch Staukanal, Zisternen) des gesammelten Oberflächenwassers zu treffen. Eine Vorreinigung des gesammelten Oberflächenwassers ist gemäß Auskunft der zuständigen Fachbehörde nicht erforderlich. Auf Grund der beengten Platzverhältnisse im Plangebiet können die günstigen Bodenbedingungen für die Versickerung nicht genutzt werden. Die Ausgestaltung der privaten Grundstücksentwässerung wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren geklärt.

5.9 Immissionsschutz

Zur Prüfung der Vereinbarkeit von gewerblichen Nutzungen innerhalb des Mischgebiets mit den umliegenden Wohnnutzungen wurde beispielhaft für einen Einzelhandelsbetrieb im Mischgebiet eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Diese Untersuchung hat ergeben, dass aufgrund eines Einzelhandelsbetriebes tagsüber auch zu den Ruhezeiten keine Überschreitungen der Richtwerte und somit keine Konflikte nach der sechsten allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) zu erwarten sind. Für den Fall einer Anlieferung zur Nachtzeit wurden jedoch teilweise erhebliche Überschreitungen prognostiziert.

Die prognostizierten Konflikte bei Nachtanlieferung können durch bauliche Schallschutzmaßnahmen nicht gelöst werden. Eine Lösung durch Schallschutzmaßnahmen auf dem Ausbreitungsweg (wie etwa Einhausung der Anlieferung) ist nicht ausreichend, da die Zufahrt für Lkws schwerlich gekapselt werden kann.

Für alle Bauvorhaben ist im Baugenehmigungsverfahren sicher zu stellen, dass die notwendige Wohnruhe in der Nachbarschaft sowohl tagsüber als auch zu Nacht- und Ruhezeiten eingehalten wird.

5.10 Fachinformationssystem Boden

Auf dem Grundstück Moorflagen 17, Flurstück 11416, befindet sich ein im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführter Standort einer chemischen Reinigung. Von 1980 - 1992 wurde hier eine Reinigungsmaschine mit Fluorchlorkohlenwasserstoffen (F11) betrieben, die im Zuge des Verbots von FCKW im Jahre 1992 durch eine mit Perchlorethylen betriebene Reinigungsmaschine ersetzt wurde. Während der laufenden Überwachung des Betriebes wurden Mängel festgestellt (fehlende Auffangwanne, mangelnde Kontaktwasserreinigung, Abwasseranschluss in Form eines Bodeneinlaufes im Aufstellungsbereich der Maschine etc.), die im durchaus während des Betriebes zu einer Boden-Bodenluft- oder Grundwasserverunreinigung (Allmählichkeitsschäden) hätten beitragen können. Anhand einer vereinfachten historischen Erkundung (BGU - Büro für Geologie und Umwelt Ingenieurgesellschaft Kurse & Co mbH vom 23.07.2002) und einer daraus abgeleiteten Voruntersuchung (-Voruntersuchung, Phase II Untergrunderkundungen am Standort der chemischen Reinigung Moorflagen 17 - Nordheide Geotechnik mbH vom 23.12.2005) wurde diesem Verdacht nachgegangen. Boden- oder grundwassergefährdende Störfälle sind nicht recherchiert oder analysetechnisch nachgewiesen worden. In Abhängigkeit von den aus der Betriebsüberwachung bekannten ehemaligen Mängelpunkten und orientiert an dem bekannten geologischen Untergrundaufbau sowie der mutmaßlichen (hat sich im Zuge der Untersuchungen bestätigt) Grundwasserfließrichtung in Richtung Süd-Südwesten wurden 3 Bohransatzpunkte außerhalb des Gebäudes gewählt. Der Bohransatzpunkt an der Westseite des Gebäudes wurde zusätzlich zur Grundwassermessstelle ausgebaut. Aus allen 3 Bohrpunkten wurden Bodenluft- und Bodenproben entnommen und auf leichtflüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (zusätzlich in der Bodenluft und im Grundwasser auch auf FCKW) untersucht. Dabei zeigte sich, dass lediglich in der Bodenluft Spuren von Tetrachlorethylen, Trichlorethen und F 12 nachweisbar waren. Die Summe der in der Bodenluft nachgewiesenen FCKW betrug dabei $1,77 \text{ mg/m}^3$ und ist als geringfügig anzusehen. Die Ergebnisse der Untersuchungen zeigen, dass es zu einem diffusen Eintrag der in der Reinigung verwendeten Lösungsmittel während des 25-jährigen Betriebszeitraumes gekommen ist. Eine Gefährdung des Grundwassers, der Bodenluft und des Bodens kann auf Grund der geringen Verunreinigung ausgeschlossen werden. Die laufende Überwachung des Betriebes zeigt darüber hinaus keine boden- oder grundwassergefährdenden Betriebsmängel.

Hinweise auf planrelevante Verunreinigungen, die eine Kennzeichnung des im Fachinformationssystems Bodenschutz / Altlasten geführten Reinigungsstandortes notwendig machen, sind nicht gefunden worden.

5.11 Kampfmittel- / Munitionsverdacht

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

6 Maßnahmen zur Verwirklichung

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

7 Aufhebung bestehender Bebauungspläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Niendorf 4 vom 13. November 1967 (HmbGVBl. S. 306) aufgehoben.

8 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist ca. 1,3 ha groß.

Hiervon werden als Straßenverkehrsflächen etwa 3.300 m² (davon neu etwa 750 m²) ausgewiesen.

Bei Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Erweiterung von Straßenverkehrsflächen.