

Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 60

19. Nov. 1991

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1122). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 1/86 vom 3. September 1986 (Amtlicher Anzeiger Seite 1721) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachung vom 25. Januar 1988 und 18. Mai 1990 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 129, 1990 Seite 957) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Entlang der Paul-Sorge-Straße ist eine Schnellbahntrasse dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan soll ein Wohngebiet im Norden des Stadtteils Niendorf planungsrechtlich sichern und im Hinblick

...

auf den dringenden Wohnungsbedarf der Bevölkerung die Voraussetzungen für eine zusätzliche Bebauung mit Mehrfamilien- und Einzelhäusern im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord schaffen. Darüber hinaus ist geplant, Flächen für einen Grünzug mit Wanderweg entlang des Schippelsmoorgrabens sowie weitere Fußwegverbindungen zu sichern. Den landschaftspflegerischen Belangen, besonders dem Schutz des wertvollen Baumbestands im Plangebiet, soll durch naturschutzrechtliche Festsetzungen Rechnung getragen werden.

#### 4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet befinden sich überwiegend ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser in straßenparalleler Randbebauung. Eingeschossige Reihenhäuser stehen an der Ecke Nordalbingerweg/Paul-Sorge-Straße, südlich der Einmündung Lausitzer Weg. Zweigeschossige Reihenhäuser befinden sich im südwestlichen Abschnitt des Märkerwegs, beiderseits Vielohweg sowie an einer von der Paul-Sorge-Straße abzweigenden Kehrenstraße zwischen Vielohweg und Schippelsweg.

Drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser sind südlich Vienenburger Weg und nördlich Vielohweg zwischen Paul-Sorge-Straße und Schippelsmoorgraben vorhanden. Zwei- bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser stehen südlich Nordalbingerweg, nördlich Märkerweg, an der Ecke Sachsenweg/Vielohweg und südlich Schippelsweg. Auf dem Flurstück 1283 (Schippelsweg 64) befindet sich ein zweigeschossiges Mehrfamilienhaus mit ausgebautem Staffelgeschoß.

Auf den Flurstücken 9916 (Paul-Sorge-Straße 182) und 1229 (Ecke Schippelsweg/Sachsenweg) befinden sich Läden sowie ein Frisiersalon. Das Flurstück 8818 (Nordalbingerweg/Emmy-

...

Beckmann-Weg) wird landwirtschaftlich genutzt; die städtischen Flurstücke 193, 194, 1264, 4417 und 4418 am Schippelsmoorgraben sind unbebaut.

Auf den Flurstücken 4570 bis 4575 südwestlich Märkerweg und auf dem Flurstück 8405 westlich Lausitzer Weg sind unterirdische Abwasserleitungen vorhanden.

Auf den Flächen mit Reihenhaus- und Mehrfamilienhausbebauung beiderseits Vielohweg zwischen Sachsenweg und Schippelsmoorgraben sowie auf den Flurstücken 1264, 4415, 4418, 4547 und 4544 westlich des Schippelsmoorgrabens sowie auf den Flurstücken 8241, 8400 und 8401 am Lausitzer Weg befinden sich Geländeänderungen, die bei einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten festgestellt wurden. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht aufgetreten.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Reines Wohngebiet

Mit Ausnahme von zwei kleinen Flächen an der Paul-Sorge-Straße und an der Ecke Schippelsweg/Sachsenweg wird für das gesamte Plangebiet reines Wohngebiet festgesetzt. Dies entspricht der nahezu ausschließlich vorhandenen Wohnbebauung. Die Ausweisungen des Bebauungsplans berücksichtigen überwiegend den Bestand. Dementsprechend sind ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser sowie ein Mehrfamilienhaus mit Staffelgeschoß in offener Bauweise, ein- und zweigeschossige Reihenhäuser sowie zwei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen und Bautiefen orientieren sich vorwiegend an den bestehenden Gebäuden.

...

Für die vorhandenen 9 m tiefen zweigeschossigen Reihenhäuser am Vielohweg und Märkerweg wird eine eingeschossige Erweiterungsmöglichkeit bis 12 m Tiefe vorgesehen. Da bei Bewohnern von älteren Reihenhaussiedlungen allgemein der Wunsch nach Erweiterung ihrer mit geringer Wohnfläche bemessenen Gebäude besteht und Anbauten bereits genehmigt wurden, soll durch die Ausweisung einer eingeschossigen Erweiterung die Grundlage für eine geordnete Erweiterung in städtebaulich vertretbarer Form geschaffen werden. Die übrigen im Plangebiet ausgewiesenen Reihenhäuser sind 12 m tief mit Ausnahme der Reihenhäuser südlich der Kehre Lausitzerweg, die eine Bautiefe von 11 m haben. Hier sollen keine Erweiterungen vorgesehen werden, da die Gebäude an Flächen angrenzen, die im Bereich des Schippelsmoorgrabens von Baulichkeiten freizuhalten sind. Die für Reihenhäuser festgesetzten Grundflächen entsprechen dem Bestand bzw. gewährleisten 3 m tiefe Anbauten.

Die Grundwasserbildung wird im Plangebiet wegen der überwiegend sandigen Untergrundbeschaffenheit mit hoher Wasserdurchlässigkeit durch die Versickerung von Niederschlagswasser beeinflusst. Infolge des U-Bahnbaus und anderer baulicher Maßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebiets sind Grundwasserabsenkungen eingetreten. Zur Vermeidung weiterer wesentlicher Grundwasserabsenkungen muß die Zunahme versiegelter, d.h. wasserundurchlässiger, Flächen begrenzt werden. Daher wird eine relativ geringe neue Überbauung vorgesehen. Im einzelnen führt dies zu den folgenden Festsetzungen:

- Auf den zusammenhängenden überwiegend unbebauten Flächen südlich Emmy-Beckmann-Weg, östlich Vienenburger Weg, wird im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zur U-Bahn-Haltestelle Niendorf-Nord am Nordalbingerweg

dreigeschossiger Mehrfamilienhausbau in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Die festgesetzten Baukörper berücksichtigen den erhaltenswerten Baumbestand und orientieren sich hauptsächlich an der geplanten Fußwegverbindung zwischen Nordalbingerweg und Märkerweg. Die rückwärtigen Teile der mit Einfamilienhäusern bebaubaren Flurstücke 109 bis 113 und 7253 werden in die dreigeschossige Bebauung mit einbezogen, da die Grundstücke wegen ihres keilförmigen Zuschnitts für eine selbständige Bebauung zu schmal sind. Mit der dreigeschossigen Bebauung wird über die Grundflächenzahl von 0,3 eine angemessene Dichte erreicht und gleichzeitig der Maßstab der umgebenden Bebauung und des Grünraumes gewahrt.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wurde der Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung so geändert, daß der Baukörper an der Kehre des Vienenburger Wegs um 20 m nach Süden erweitert wurde, um zusätzliche Wohneinheiten errichten zu können. Diese Maßnahme erfordert die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in einer Tiefgarage. Der Baukörper auf dem Flurstück 113 wurde im Norden um 4 m verkürzt. Damit soll vermieden werden, daß das Zweifamilienhaus Emmy-Beckmann-Weg 31/33 durch Verschattung beeinträchtigt wird. Wegen der von den Einwendern befürchteten Belästigungen durch den Kraftfahrzeugverkehr zu und von den Stellplätzen auf den Flurstücken 110 und 111 wurde die Auffahrt um 4 m nach Westen verschwenkt. Die Baugrenzen für den Neubau auf den Flurstücken 104 und 7259 (nördlich Märkerweg) wurde entsprechend einem Vorbescheidsantrag geringfügig verschoben. Die nordwestlich des Neubaus angeordnete Gemeinschaftsstellplatzanlage auf den Flurstücken 100 und 6664 wurde um 7 m nach Westen erweitert, um die notwendigen Stellplätze für den geplanten Geschoßwohnungsbau auf

...

den Flurstücken 100, 101, 6086 und 6087 sowie 104 und 7259 anlegen zu können. Diese Planänderungen sind geringfügig und wurden unter Beachtung der Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen.

- Die tiefen Grundstücke am Märkerweg, Sachsenweg und Schippelsweg eignen sich für eine weitere Bebauung; hier soll durch Festsetzung rückwärtiger überbaubarer Flächen dem in Hamburg bestehenden Bedarf an Einfamilienhausgrundstücken Rechnung getragen werden. Im Hinblick auf einen möglichst geringen Versiegelungsgrad des Bodens zum Schutz des Grundwasserspiegels sind auf den rückwärtigen Grundstücksteilen im reinen Wohngebiet nur eingeschossige Einzelhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschößflächenzahl von 0,3, nördlich Schippelsweg mit einer Grundflächenzahl von 0,3, zulässig. Zur Erhaltung des Einfamilienhauscharakters und um eine harmonische Einbindung der Neubebauung in das Ortsbild zu erreichen, wird für die rückwärtige Bebauung am Märkerweg und Sachsenweg bestimmt, daß nur Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Damit wird ein Dichtegefälle von den Straßen zu rückwärtigen Flächen bewirkt. Darüber hinaus wurde die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude am Schippelsweg westlich des Schippelsmoorgrabens auf eine Wohnung beschränkt, da die rückwärtigen Grundstücksflächen relativ klein sind.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die nördliche Baugrenze des geplanten rückwärtigen Gebäudes auf dem Flurstück 7605 (Sachsenweg 25) um 0,5 m zur Grundstücksgrenze verschoben. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurde beachtet.

Für die dreigeschossige Wohnbebauung kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker und Balkone bis zu 3 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 1). Damit sollen eine bessere Ausnutzung der Grundstücke und funktionsgerechtere Wohngrundrisse erreicht sowie eine aufgelockerte, differenzierte Fassadengestaltung mit architektonischer Gliederung ermöglicht werden.

Für Einzelhäuser beträgt die maximal zulässige Gebäudetiefe 18 m. Die Gebäudetiefe ist zwischen der zur Straßenseite gewandten Gebäudeseite und der Rückseite des Gebäudes zu messen (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung soll der von der Umgebung bestimmte gestalterische Maßstab der Bebauung aufgenommen werden. Diese Vorschrift stützt sich auf § 81 Absatz 1 Nummer 5 der Hamburgischen Bauordnung. Um eine Flexibilität bei der Anordnung von Baukörpern zu erreichen, sind 20 m tiefe überbaubare Flächen ausgewiesen. Für die Bebauung in offener Bauweise in den Straßenrandbereichen, mit Ausnahme der Flächen entlang der Paul-Sorge-Straße, wird zur Erhaltung des kleinmaßstäblichen Gebietscharakters und zur Verhinderung von Mehrfamilienhausbau bestimmt, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Zur Sicherung einer das Gebiet prägenden aufgelockerten Bebauungsart und der Versickerungsfähigkeit des Bodens ist es aus städtebaulichen Gründen notwendig, das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 mit der Änderung vom 23. September 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133, Bundesgesetzblatt II Seiten 885, 1124) zulässige Höchstmaß der baulichen Nutzung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschosflächenzahl von 1,2 überwiegend zu unterschreiten. Lediglich am Emmy-Beckmann-Weg auf dem Flurstück 8352 ist

...

eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt, um dem Bestand gerecht zu werden.

Die Dachneigung darf bei Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern höchstens 42 Grad betragen (vgl. § 2 Nummer 3). Die Festsetzung der Dachneigung in Anpassung an den Bestand soll verhindern, daß das Ortsbild nicht durch zu hohe Giebel beeinträchtigt wird.

Damit die schmale Parkanlage entlang des Schippelsmoorgrabens optisch erweitert und die Versickerungsfunktion des Grabens verbessert wird, soll beiderseits des Schippelsmoorgrabens ein bis zu 20 m breiter Streifen von Nebenanlagen, Stellplätzen sowie Garagen freigehalten werden. Die individuelle Breite des Streifens orientiert sich an der Lage der Gebäude und stellt einen Kompromiß zwischen den städtebaulichen Interessen und den Belangen der Grundeigentümer dar. Die auf diesen Flächen vorhandenen baulichen Anlagen haben Bestandsschutz, sollen aber bei Abgang hier nicht wieder errichtet werden.

Aufgrund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung wurde die Breite des Streifens, der von baulichen Anlagen freizuhalten ist, verändert, um die Beeinträchtigung der Grundeigentümer auf ein Mindestmaß zu beschränken, ohne die optische Wirkung der Parkanlage tiefgreifend zu ändern. Betroffen von der Änderung sind die Flurstücke 503, 7148, 8623 und 10403 (nördlich Emmy-Beckmann-Weg), 8352 (südlich Emmy-Beckmann-Weg), 1240, 1241, 6206, 1242, 1243, 4071, 6269, 8608, 6376, 6377, 5083, 8322, 6380 und 6381 (südlich Vielohweg), 8400 bis 8405, 8735, 8739, 9397, 9717, 9718 und 9394 (östlich Lausitzerweg) sowie 1247 (westlich Sachsenweg).

...



Die Änderungen sind geringfügig, berühren nicht die Grundzüge der Planung und wurden unter Beachtung von § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen.

Zur Freihaltung von zwei naturnahen Biotopen mit Teichresten und altem Baumbestand südlich des Emmy-Beckmann-Wegs auf dem Flurstück 8818 werden in diesen Bereichen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Für die Flurstücke 9916 (Paul-Sorge-Straße 182) und 1229 (Schippelsweg 54/Sachsenweg 1) wird zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt, um vorhandene Ladennutzungen im Bestand zu sichern. Für das Flurstück 9916 wird in Anlehnung an die benachbarten Grundstücke im reinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

## 5.3 Begrünungsmaßnahmen

Das Ortsbild wird durch viele, größtenteils erhaltenswerte Einzelbäume, Baumreihen und Gehölzgruppen geprägt. Für 1030 Bäume wurde eine Baumbewertung vorgenommen; die Ergebnisse wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans zugrunde gelegt. Zum Erhalt des durchgrünten Charakters der Wohngebiete sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von

mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Außerdem sind Stellplatzanlagen randseitig gegenüber der Wohnbebauung mit Baum- und Strauchgruppen abzapflanzen (vgl. § 2 Nummer 5).

Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Gleichzeitig wird eine optische Erweiterung der begrünten Freiräume zwischen den Baukörpern erreicht, und es erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild dieses Bereichs. Die Festlegung einer offenen Vegetationsfläche soll den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen gewährleisten.

- Die Giebelwände der drei- und viergeschossigen Gebäude sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11). Durch Begrünung der Giebelwände soll die optische Wirkung der Baukörper beeinflusst werden. Gleichzeitig wird der Anteil an stadtklimatisch und lufthygienisch wirksamer Vegetationsfläche erhöht und für Vögel und Insekten zusätzlicher Lebensraum geschaffen.
- Baugrundstücke, die an Parkanlagen grenzen, sind einzufriedigen und mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die einheitliche Abgrenzung der Parkanlage soll den landschaftlichen Zusammenhang mit den privaten Grünflächen herstellen und damit den Grünzug optisch aufweiten. Als Einfriedigung sind nur Holzzäune oder einheimische Heckengehölze zulässig.  
(Vgl. § 2 Nummer 12).

...

#### 5.4 Grünflächen

Entlang des Schippelsmoorgrabens sind zwischen Pommernweg und Schippelsweg öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, denen eine über das Plangebiet hinausreichende Bedeutung als Verknüpfungselement der Wohngebiete mit den im Norden liegenden Schulen, der Bezirkssportanlage Sachsenweg und dem Gymnasium Ohmoor wie auch mit den im Süden liegenden Gebieten mit Zentrumsfunktion zukommt. Teile des Grünzugs sind bereits in dem Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen sowie in südlich an das Plangebiet angrenzenden verbindlichen Bebauungsplänen enthalten. Der mit dem vorliegenden Bebauungsplan ausgewiesene Teil des Grünzugs soll eine Fuß- und Radwegverbindung aufnehmen, die überwiegend westlich des Schippelsmoorgrabens verläuft. Der genaue Verlauf wird erst im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt. Neben seiner Funktion als Nord-Süd-Wegeverbindung soll der Grünzug den Mangel an öffentlich nutzbaren, den Wohngebieten zur Naherholung unmittelbar zugeordneten Grünflächen ausgleichen und zur Erhaltung und Verbesserung des Ortsbilds beitragen. An diesem seit Mitte der 50er Jahre verfolgten Planungskonzept soll weiterhin festgehalten werden, weil der Erholungswert von Fußwegverbindungen innerhalb von öffentlichen Grünflächen höher zu bewerten ist als bei Wegeverbindungen über Straßenzüge. Damit verbunden ist, daß bisher unberührte Grünzonen der Öffentlichkeit zugänglich werden. Der Schippelsmoorgraben soll naturnah ausgebaut und vorhandener Bewuchs erhalten werden.

Im Bereich der Reihenhäuser Paul-Sorge-Straße 180 a-v grenzt der Grünzug an den öffentlichen Gehweg auf dem Flurstück 6258. Der Gehweg dient der Erschließung der Reihenhausanlage und soll entsprechend dem Wunsch der ...

Anlieger keine Wegeverbindung von der Paul-Sorge-Straße zum Wanderweg entlang des Schippelsmoorgrabens herstellen. Bei der Herrichtung der Parkanlage wird diesem Wunsch durch gartenbauliche Maßnahmen Rechnung getragen.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Parkanlage im Bereich des Flurstücks 10403 (nördlich des Emmy-Beckmann-Wegs) von 8 m auf 6 m reduziert, um zu vermeiden, daß die öffentlich nutzbare Fläche bis an die Mauer des Hauses Emmy-Beckmann-Weg 22 reicht. Durch den Ausschluß von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen auch auf diesem 2 m breiten Streifen bleibt die optische Wirkung der Parkanlage dennoch erhalten. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurden beachtet.

Da im Raum Niendorf-Nord kein Bolzplatz vorhanden ist, wird innerhalb der geplanten Parkanlage auf dem Flurstück 1264 (nördlich Vielohweg) ein kleiner Bolzplatz ausgewiesen, der durch vorhandene und geplante Wegeverbindungen gut erreichbar ist. Um Beeinträchtigungen durch den Bolzplatz für die nördlich und südlich etwa 20 m entfernt liegende Wohnbebauung weitgehend zu vermeiden, wird zur Abschirmung eine 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Der Standort des Bolzplatzes liegt im Randbereich eines konzentrierten - im wesentlichen durch höhere Bebauung geprägten - Wohngebiets. Es ist die einzige verfügbare und auch unter grünordnerischen Gesichtspunkten geeignete Fläche im Nahbereich vom Geschoßwohnungsbau.

Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz sind beiderseits des Schippelsmoorgrabens auf den

...

Flurstücken 1247, 6257 und 7603 bestandsentsprechend ausgewiesen. Ein Spielplatz nördlich Vielohweg, westlich des Schippelsmoorgrabens, auf dem Flurstück 4415 ist Bestandteil einer Baugenehmigung und vor kurzem hergerichtet worden. Dieser Spielplatz ist im räumlichen Zusammenhang mit dem bereits erwähnten Bolzplatz zu sehen. Die Anlage und Ausstattung des Spielplatzes mit Spielgeräten soll so vorgenommen werden, daß keine unzumutbaren Lärmbelästigungen für die umgebende Wohnbebauung auftreten werden. Der Spielplatz soll von Kindern der Altersgruppe von sieben bis zwölf Jahren genutzt werden. Ein Spielplatz südlich des Emmy-Beckmann-Wegs auf dem Flurstück 8818 ist im Zusammenhang mit der dreigeschossigen Bebauung geplant.

#### 5.5 Gewässer- und Oberflächenentwässerung

Der Schippelsmoorgraben ist ein Gewässer zweiter Ordnung; er durchquert das Plangebiet von Norden nach Süden. Sein Wasserstand wird im wesentlichen durch das eingeleitete Niederschlagswasser von den angrenzenden Straßen bestimmt und schwankt stark. Zur Verbesserung der Rückhaltefähigkeit und der naturnahen Gewässergestaltung soll das vorhandene Grabenprofil innerhalb der öffentlichen Grünflächen stellenweise aufgeweitet und durch Anpflanzungen von Röhricht und Sumpfpflanzen sowie Gehölzen naturnah umgestaltet werden. Die Grabensohle soll eine Regeltiefe von 0,8 m unter Geländeniveau - soweit vorhandene örtliche Einleitungen dies zulassen - nicht unterschreiten. Da die Parkanlage zwischen den Gebäuden Schippelsweg 62 und 64 für die Anlegung des Wassergrabens mit begleitendem Wanderweg zu schmal ist, soll der Schippelsmoorgraben hier auf einer

...

Länge von etwa 25 m nach den Maßgaben eines wasserrechtlichen Verfahrens verrohrt werden. Um zwischen dem Bolzplatz auf dem Flurstück 1264 und dem Schippelsmoorgraben den geplanten Wanderweg anlegen zu können, soll der Graben in diesem Bereich nach Südosten verlegt werden.

Das Oberflächenwasser von Dächern und befestigten Flächen soll - soweit es die Bodenverhältnisse zulassen - örtlich versickern. Auf den mit einer unverbindlichen Vormerkung für Oberflächenentwässerung versehenen Flächen ist die Anlage offener Entwässerungsanlagen (Gräben, Mulden) vorgesehen, um das überschüssige Oberflächenwasser über diese Einrichtungen dem Schippelsmoorgraben zuzuleiten.

#### 5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Paul-Sorge-Straße, der Nordalbingerweg, der Emmy-Beckmann-Weg und der Märkerweg nördlich Emmy-Beckmann-Weg sind im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Die vorhandenen Straßen und Straßenquerschnitte genügen weitgehend dem vorhandenen und künftigen Verkehrsaufkommen.

Bei künftigen baulichen Veränderungen des Sachsenweges ist es beabsichtigt, auf den Straßenverkehrsflächen die Pflanzung von großkronigen Bäumen als Baumreihen vorzunehmen. Der zwischen Schippelsweg und Vielohweg verlaufende Geroweg soll als Wohnhof eine durchgehende Breite von 7 m erhalten; die Verbreiterung muß wegen zu erhaltenden Baumbestands einseitig nach Osten vorgenommen werden. Der Vienenburger Weg sowie eine vom Sachsenweg abzweigende Stichstraße werden mit Kehrenköpfen ausgewiesen, die Lastkraftwagen das Wenden

ermöglichen. Die Kehrenköpfe sind vorhanden, befinden sich jedoch teilweise auf privaten Grundstücksflächen.

Für die Erschließung der dreigeschossigen Bebauung südlich des Flurstücks 6664 und auf dem Flurstück 7259 westlich Märkerweg ist ein 7 m breiter gegenüber dem Lausitzerweg vom Märkerweg abzweigender Wohnhof mit Kehrenkopf ausgewiesen. An der Kehre soll im Kronenbereich der an der nordwestlichen Grenze vorhandenen Baumreihe eine 3 m breite Fläche unbefestigt bleiben und als Straßenbegleitgrün hergestellt werden. Die südöstlich angrenzende Fahrbahn erhält eine Breite von 7 m. Östlich des Kehrenkopfes ist eine Straßenverbreiterung für Parkplätze vorgesehen. Aus Baumschutzgründen erhält das Flurstück 8818 keine Belegenheit an dem geplanten Wohnhof; hier werden Gehwegüberfahrten nicht zugelassen. Der Anschluß der Grundstücke mit der dreigeschossigen Neubebauung auf dem Flurstück 8818 und den östlich angrenzenden Grundstücksteilen soll ausschließlich über den Emmy-Beckmann-Weg und den Vienenburger Weg erfolgen.

Die Erschließung der eingeschossigen Bebauungen auf den rückwärtigen Grundstücksflächen erfordert keine Ausweisung neuer Straßenverkehrsflächen. Die Belegenheit dieser Bauflächen kann über die Bildung sog. Pfeifenstielgrundstücke erfolgen; möglich ist auch die Anlegung von Grundstückszufahrten über den vorderen Grundstücksbereich, wenn das Grundstück nicht geteilt werden und eine zweite Bebauung nach dem Wohneigentumsgesetz erfolgen soll.

Zur besseren Erreichbarkeit der U-Bahn-Haltestelle Nien-dorf-Nord am Nordalbingerweg und des Ladenzentrums in diesem Bereich soll eine Rad- und Fußwegverbindung

...

über öffentliche Wege zum Sachsenweg hergestellt werden. Vom Nordalbingerweg zum Märkerweg soll diese Verbindung über die Flurstücke 8818 und 7257 einem alten Moorweg folgen; dazu ist eine insgesamt 6 m breite Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Fortgeführt bis zum Sachsenweg wird der Weg über den Lausitzerweg, die geplante Parkanlage am Schippelsmoorgraben und einen öffentlichen Weg zwischen den Flurstücken 7601 und 7605. Der alte Moorweg ist im Bereich des Flurstücks 7257 noch vorhanden und beidseitig von Birken eingefaßt. Auf dem Flurstück 8818 ist kein Weg mehr vorhanden, stellenweise stehen noch Birken. Die noch weitgehend vorhandene Birkenallee im Übergangsbereich zwischen ehemals bäuerlicher Kulturlandschaft und der Naturlandschaft des ehemaligen Ohmoors (nördlich des Plangebiets) ist als Relikt historischer Nutzungsverhältnisse und der naturräumlichen Gliederung zu erhalten und - soweit erforderlich - wieder herzustellen. Da die Birkenallee eine Grünverbindung von besonderer Individualität mit besonderem Ortscharakter darstellt, ist zudem vorgesehen, den Gehweg zum Schutz der Bäume sowie zur Versickerung von Niederschlagswasser mit wassergebundener Decke herzustellen. Aus den geschilderten Gründen wird in § 2 Nummer 8 bestimmt, daß auf den Flurstücken 7259, 7257, 7255 und 8818 Bäume in der Straßenverkehrsfläche so zu ergänzen sind, daß eine durchgehende Birkenallee entsteht. Der Abstand der Bäume in der Reihe darf 5 m nicht überschreiten; zwischen den Reihen ist ein Abstand von 4 m einzuhalten. Für Neuanpflanzungen und Ersatzpflanzungen sind Sandbirken mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden.

...



## 5.7 Gehrecht

Zwischen der Kehre Vienenburger Weg und der Birkenallee soll über ein 3 m breites Gehrecht eine Fußwegverbindung gesichert werden, die es ermöglicht, vom östlichen Plangebiet zur Paul-Sorge-Straße und zur U-Bahn-Haltestelle Niendorf Nord zu gelangen, ohne die Hauptverkehrsstraße Nordalbingerweg benutzer zu müssen. Das festgesetzte Gehrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Die Lage des Gehrechts ist nach der öffentlichen Auslegung mit Rücksicht auf den verlängerten dreigeschossigen Baukörper und die neu festgesetzte Tiefgarage bestimmt worden.

Ein von der Kehre am Sachsenweg über das Flurstück 1247 zum Wanderweg entlang des Schippelsmoorgrabens zunächst geplantes Gehrecht wurde auf Grund von Einwendungen nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben. Die Nachteile einer Wegeverbindung für die Bewohner der Häuser Sachsenweg 13/17b, wie eine Benutzung eines privaten Spielplatzes durch die Allgemeinheit, wurden höher bewertet als der Umweg für Fußgänger. Ost-West-Verbindungen sind im Verlauf des Vielohwegs und zwischen den Flurstücken 7601 und 7605 mit Fortsetzung über die Parkanlage und den Lausitzerweg vorhanden; der Umweg beträgt nur etwa 100 m.

Die beiden Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschriften des § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB wurden beachtet.

...

#### 5.8 Bahnanlagen

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestellen Schippelsweg und Niendorf-Nord. In der Paul-Sorge-Straße befindet sich die unterirdische Schnellbahnlinie von Niendorf-Nord nach Wandsbek-Gartenstadt (Linie U2); sie ist in den Plan nachrichtlich übernommen worden.

#### 5.9 Lärmschutz

Das nordöstliche Plangebiet liegt im Bereich der durch Senatsbeschluß vom 2. April 1985 eingeführten Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg-Fuhlsbüttel mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A). Das gesamte Plangebiet befindet sich jedoch außerhalb des durch den vorstehenden Senatsbeschluß als "stark fluglärmbelastetes Gebiet" eingestuften Bereichs mit einem mittleren Spitzenschallpegel von 90 dB(A), in dem bauliche Restriktionen gelten. In der Lärmschutzzone 3 gelten jedoch erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige Gebäude, u.a. Wohngebäude. Hiernach sind bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung von Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 281) entsprechen.

#### 5.10 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes

...

in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 28. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1221, 1243). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 5.11 Schutz des Wasserhaushalts

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Vorschrift ist notwendig, um den Anteil an Versickerungsflächen für Regenwasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen.

Die Anwendung von chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln ist außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10). Mit Ausnahme des nordwestlichen Planbereichs an der Paul-Sorge-Straße/Vienenburger Weg/Nordalbingerweg wird das gesamte Oberflächenwasser des Plangebiets in den Schippelsmoorgraben eingeleitet. Das Anwendungsverbot für chemische Pflanzenbehandlungsmittel soll insbesondere dazu dienen, dem Schippelsmoorgraben und den dahin führenden Entwässerungsgräben möglichst unbelastetes Niederschlagswasser zuzuführen. Außerdem wird damit das Eindringen dieser Schadstoffe in Boden und Grundwasser und damit in den Naturhaushalt verhindert.

...

Dränagen sowie bauliche und andere technische Maßnahmen, die eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels bewirken, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Durch den U-Bahnbau in der Paul-Sorge-Straße hat sich der Grundwasserspiegel im Plangebiet gesenkt. Der durchschnittliche Abstand zwischen Erdoberfläche und Grundwasserspiegel beträgt jetzt im Eckbereich Nordalbingerweg/Emmy-Beckmann-Weg ca. 3,5 m und im Eckbereich Vielohweg/Sachsenweg ca. 2,8 m. Zum Schutz der Bäume und um den Charakter eines durchgrünten Wohngebiets mit hoher Wohnqualität zu bewahren, ist es notwendig, jede Beeinträchtigung des Baumbestandes zu vermeiden. Deshalb werden Dränagen sowie bauliche und andere technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen können, z.B. der Bau von Tiefgaragen, ausgeschlossen. Dies gilt auch für die auf dem Flurstück 8818 ausgewiesene Tiefgarage, bei der sichergestellt werden muß, daß bei ihrem Bau keine Grundwasserströme angeschnitten werden; die entsprechenden Auflagen werden im Baugenehmigungsverfahren geregelt.

#### 5.12 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Besonders wertvolle Bäume und Sträucher sind bei der Festsetzung von Baugrenzen berücksichtigt worden. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

...

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig, um Schädigungen auszuschließen, die zu einer Minderung des Wachstums beziehungsweise zum Absterben der mit einem Erhaltungsgebot gesicherten Bäume führen. Die Ersatzpflanzverpflichtung gewährleistet, daß bei Abgang ein neuer Baum an gleicher Stelle die Funktion übernimmt und damit der Charakter des Gebiets erhalten bleibt. Durch das Erhaltungsgebot entstehende Nutzungsbeschränkungen wie z.B. Beschattung und Laubfall müssen im Hinblick auf die Gesamtbedeutung des Gehölzbestandes hingenommen werden (vgl. § 2 Nummer 6).

Nach § 2 Nummer 7 sind für Bäume großkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Arten mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Mit dieser Vorschrift sollen die positiven Wirkungen der Bäume (z.B. Vermeidung von Aufheizung des Bodens durch Schattenwurf und Verdunstungskälte, Filterung von Staub und Schadstoffen sowie Sicherung von Lebensräumen wildlebender Tiere) in absehbarer Zeit erreicht werden.

#### 5.13 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 5, 11 und 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Die

...

Festsetzungen in § 2 Nummern 6 bis 10 und 13 werden allein nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz getroffen.

6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und die Bebauungspläne Niendorf 37 vom 16. Oktober 1979 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 319), Niendorf 40 vom 13. Januar 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 7), Niendorf 44 vom 10. Mai 1983 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 95), Niendorf 57 vom 21. Juli 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) und Niendorf 68 vom 24. Juli 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 364) teilweise aufgehoben.

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird, ebenso wie die notwendigen Maßnahmen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Schippelsmoorgrabens, verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 mit der Änderung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 1530, 1990 Seiten 205, 212) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16). Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens

...

genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wasser-  
gesetzes).

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 316 670 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 43 130 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 180 m<sup>2</sup>), für neue Parkanlagen etwa 13 760 m<sup>2</sup>, für einen neuen Bolzplatz etwa 620 m<sup>2</sup> und für vorhandene Wasserflächen etwa 4 530 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und Parkanlagen benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neuen Straßenflächen sind unbebaut. Auf den für Parkanlagen benötigten Flächen müssen vier Schuppen und ein leerstehendes eingeschossiges Behelfsheim beseitigt werden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Sielbau, die Her-  
richtung der Parkanlagen einschließlich der Neugestaltung des Schippelsmoorgrabens und Herstellung des Bolzplatzes entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als "vorgesehenes

...

Bodenordnungsgebiet" gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf zu gegebener Zeit (z.B. nach Abgang wesentlicher Teile der vorhandenen Bebauung) in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren nach dem Baugesetzbuch neu geordnet werden, soweit dies nicht durch ausreichende andere Regelungen entbehrlich geworden ist.

Archiv