

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Niendorf 73

Vom 12.07.1979

Freie und Hansestadt Hamburg  
Stadtdirektorat  
LPT Plankammer 2013 2019  
Alter Steinweg 4 20091 Hamburg 1  
Telefon 33 04-32 92/32 33  
BN. 9.41 92 92/32 33

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. September 1977 und 19. Dezember 1977 (Amtlicher Anzeiger Seiten 1545 und 1932) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beiderseits der Straße Tibarg und im südlichen Teil des Tibargs bis zum Niendorfer Kirchenweg gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Die übrigen Flächen des Plangebiets sind als Wohnbauflächen dargestellt. Im Bereich der Straße Tibarg ist eine Schnellbahntrasse gekennzeichnet. Die Friedrich-Ebert-Straße und der Garstedter Weg sind als Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

### 3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen nördlich des Niendorfer Marktplatzes städtebaulich zu ordnen und Einrichtungen für ein leistungsfähiges Zentrum für Niendorf sowie in Verbindung damit Flächen für den öffentlichen Bedarf zu sichern.

Infolge der Neubebauung vieler Gebiete in Niendorf hat sich aus der ursprünglichen Dorflage am Tibarg durch die Konzentrierung von Geschäften des Einzelhandels und von Dienstleistungsbetrieben ein Stadtteilzentrum entwickelt. Sein Einzugsbereich geht heute weit über den Stadtteil Niendorf hinaus. Da vorgesehen ist, die U-Bahnlinie von Billstedt nach Hagenbecks Tierpark über den Niendorfer Marktplatz bis Niendorf-Nord zu verlängern, wird das Zentrum - mehr noch als bisher - von der Bevölkerung aufgesucht werden. Es ist deshalb notwendig, das Stadtteilzentrum Niendorf städtebaulich so weiterzuentwickeln, daß es für absehbare Zeit den Bedürfnissen der Bevölkerung entspricht. Die Leistungsfähigkeit des Zentrums soll erhöht und das Zentrum selbst funktionsgerechter gestaltet werden.

### 4. Angaben zum Bestand

An der Straße Tibarg und dem Niendorfer Marktplatz befinden sich ein- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftshäuser, deren gewerbliche Nutzung teilweise bis in das dritte Geschoß reicht. Hier sind eine große Anzahl von Läden und ein Postamt vorhanden. Zwischen der Straße Tibarg und dem Niendorfer Kirchenweg, am Garstedter Weg, östlich der Paul-Sorge-Straße sowie am Niendorfer Kirchenweg werden einige Grundstücke von kleineren Gewerbebetrieben genutzt. Östlich des Garstedter Weges und zwischen Niendorfer Kirchenweg und Ordulfstraße befinden sich größere überwiegend unbebaute Grundstücke. Am Bindfeldweg ist ein Kinderheim, an der Friedrich-Ebert-Straße ein Kindertagesheim mit Elternschule und Erziehungsberatungsstelle, am Niendorfer Kirchenweg ein weiteres Kindertagesheim, eine private Reitschule, die katholische St. Ansgar Kirche, ein Paketpostamt und drei Gärtnereien, am Tibarg eine Feuerwache und eine

Gewerbe- und Hauswirtschaftsschule, am Garstedter Weg das Ortsamt Lokstedt und eine öffentliche Bücherhalle vorhanden.

Die übrige Bebauung hat den Charakter reinen Wohngebietes. Diese Grundstücke sind mit ein- bis dreigeschossigen Einzel- und Mehrfamilienhäusern bebaut, in denen an der Friedrich-Ebert-Straße und der Wendlohstraße teilweise Läden untergebracht sind.

### 5. Planinhalt

Der Kernbereich des Zentrums wird durch die Straße Tibarg bestimmt, die zukünftig als Fußgängerbereich hergerichtet werden soll, um das Zentrum attraktiver für die Besucher zu gestalten. Die Gestaltung der Straße Tibarg lediglich als eine verkehrsberuhigte, fußgängerfreundliche, auf Anliegerverkehr beschränkte Einbahnstraße nebst Parkplätzen, ohne rückwärtige Erschließungsstraßen, wie während der öffentlichen Auslegung angeregt, würde nur ungenügend zur Verbesserung der heutigen, zeitweilig chaotischen Verkehrsverhältnisse in dieser Einkaufsstraße beitragen. Diese Verkehrsverhältnisse entstehen durch die Überlagerung von Zentrumsfunktionen mit erheblichem Fahrzeug- und Fußgängerverkehr in einer, vom alten Dorfkern geprägten Bebauungs- und Nutzungsstruktur beiderseits der Straße Tibarg. Ein zum Vorteil von Käufer- und Besucherströmen ausgebauter und gestalteter Fußgängerbereich und die Erweiterung der geschäftlichen Nutzungsmöglichkeiten im Norden und Süden des Zentrums sowie die Einrichtungen zum Umsteigen zwischen U-Bahn und Omnibus führen zu städtebaulichen Verbesserungen, die auch im Interesse der am Tibarg ansässigen Geschäfte liegen. Um eine ausreichende Erschließung des Zentrums zu gewährleisten, ohne daß eine unzumutbare Belastung der Wohnbereiche am Niendorfer Kirchenweg durch Verkehrsumlenkung aus der Straße Tibarg entsteht, ist die im Westen das Zentrum umfahrende Wohnsammelstraße zur Aufnahme der früher auf den Tibarg zulaufenden Straßen (Wendlohstraße, Paul-Sorge-Straße) und die Anlage von Parkplätzen im Zusammenhang mit rückwärtigen Erschließungsstraßen geplant.

Die an der nach Süden verlängerten Paul-Sorge-Straße ausgewiesene Park-and-Ride-Anlage wird in den vorgesehenen Baugrenzen nur noch als ebenerdige Anlage für etwa 80 Parkplätze ausgewiesen. Änderung gemäß Beschluß der Bürgerschaft vom 5. Juli 1979.

Einzel  
des

Auch bei einer von Einwendenden angeregten teilweisen Befahrbarkeit der Straße Tibarg werden die öffentlichen Parkplätze und die verlängerte Paul-Sorge-Straße zur Erschließung des neu ausgewiesenen viergeschossigen allgemeinen Wohngebiets notwendig, insbesondere kann auf die an dieser Erschließungsstraße vorgesehene Parkplatzfläche ~~mit einer zweigeschossigen Park-and-Ride-Anlage~~ nicht verzichtet werden. Ein Gutachterverfahren hat überzeugend belegt, daß Befahrbarkeit und Fußgängerfreundlichkeit im Tibarg unvereinbar sind, da durch den u.a. parkplatzsuchenden Verkehr die Gefährdung der Passanten, Geräuschbelästigungen und verunstaltende, zusätzliche technische Einrichtungen nicht ausgeschlossen werden können.

Das nord-süd gerichtete Zentrum soll durch eine von öffentlichen Grünflächen begleitete, nur für Fußgänger vorgesehene ost-west gerichtete Wegeverbindung, die auch die Marktfläche und einen Spielplatz einschließt sowie öffentliche Einrichtungen berührt, gegliedert werden. Der für die geplante Wohnbebauung erforderliche Kinderspielplatz soll für größere Kinder eingerichtet werden. Die Grünfläche östlich des Niendorfer Kirchenweges soll als Parkanlage für die Erholung der Bevölkerung gestaltet werden. Das in dieser Parkanlage vorhandene Gebäude Tibarg 19 genießt Bestandsschutz und kann zu gegebener Zeit zentrumsbezogenen Sondernutzungen zugeführt werden. Die für diese Nutzungen vorgeschlagene Fläche der Gewerbe- und Hauswirtschaftsschule steht gegenwärtig nicht zur Verfügung. Darüber hinaus hätte die Erhaltung des "Tibarg-Hofes" als ein typisches Haus des alten Ortskerns und seine Nutzung für öffentliche Zwecke einen höheren städtebaulichen Wert. Einer vorgeschlagenen Ausdehnung des allgemeinen Wohngebiets nach Süden bis zum Kirchenstieg kann deshalb nicht gefolgt werden.

Zwei weitere öffentliche Wegeverbindungen stellen die Zugänglichkeit vom Einkaufsbereich zu den am Kehrenkopf der verlängerten Paul-Sorge-Straße und im südlichen Bereich gelegenen öffentlichen Parkplatzflächen dar.

Die Flächen beiderseits der Straße Tibarg werden als Kerngebiet festgesetzt. Damit besteht die planerische Möglichkeit, insbesondere

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zu realisieren. Außerdem ist vorgesehen, im Kerngebiet Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zuzulassen (vergl. § 2 Nummer 1). Diese Wohnungen sollen zur Belebung des Zentrums beitragen; gleichzeitig wird das Angebot unterschiedlicher Wohnformen im Stadtteil Niendorf erweitert. Insgesamt können im Zentrum höchstens 68 400 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für Kerngebietsnutzungen realisiert werden, davon sind 43 000 m<sup>2</sup> Geschoßfläche ausgewiesen, auf denen auch Wohnungen zugelassen werden können, wenn insgesamt die Eigenart des Zentrums gewahrt bleibt. Dieses Mischungsverhältnis von Wohnungen und Zentrumsfunktionen ist ausgewogen und mit vielen Stadtteilzentren vergleichbar, die in den vergangenen Jahren im Bereich der äußeren Stadt geplant sind. Im Kerngebiet ergeben sich unter Berücksichtigung des Bestandes von 14 400 m<sup>2</sup> Geschoßfläche für Läden folgende verfügbare Planungsflächen:

Bestand nach Abriß durch Planung	ca. 10 400 m <sup>2</sup>
Planung (davon für ein Warenhaus	
7 500 m <sup>2</sup> und für Abrißersatz 4 000 m <sup>2</sup> )	<u>14 100 m<sup>2</sup></u>
insgesamt	24 500 m <sup>2</sup>

Vorgesehen ist ein Warenhaus im nördlichen Bereich des Zentrums an der Einmündung Wendlohstraße in die Straße Tibarg. Diese Lage wurde einem Alternativstandort in der Nähe der zukünftigen U-Bahn-Ausgänge an der Ostseite der Straße Tibarg vorgezogen, weil dort das Nebeneinander von Warenhaus, Omnibusanlage und U-Bahn-Ausgängen auf engem Raum zu einer übermäßigen Konzentration des Publikumsverkehrs in der Mitte des langgestreckten Zentrums auf Kosten der Zentrumsenden, insbesondere des nördlichen Bereichs führt. Außerdem ist die städtebauliche Einordnung der auf dem verhältnismäßig kleinen Grundstück unterzubringende Baumasse äußerst schwierig und nur durch das Fällen erhaltenswerter Bäume möglich. Zudem ergeben sich Erschließungsprobleme für den Anlieger- und Stellplatzverkehr durch die unmittelbare Lage an der Hauptverkehrsstraße Garstedter Weg, die nur durch unverhältnismäßig hohen baulichen Aufwand zur Abwicklung des Linksabbiegers

verkehrs gelöst werden können. Bei dem Nordstandort dagegen werden die Publikumsströme von der Omnibusanlage, den U-Bahn-Ausgängen und den rückwärtigen Parkplätzen über das gesamte Zentrum gleichmäßiger verteilt. Zudem ist die Erschließung von der Paul-Sorge-Straße unproblematischer. Auch die Einfügung des Baukörpers mit 7 500 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche kann hier städtebaulich befriedigender gelöst werden. Die ohnehin durch den U-Bahnbau freizuräumenden Grundstücke stellen dann eine günstige Voraussetzung für die Verwirklichung des Warenhauses an dieser Stelle dar.

Auf Grund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden, um möglichen Benachteiligungen vorhandener, zum verkehrsbelasteten Niendorfer Marktplatz orientierter und somit vom zentralen Einkaufsbereich entfernter liegender Geschäfte vorzubeugen, zur Erweiterung der Geschäftsräume die Baugrenze am betroffenen dreigeschossigen Gebäudekomplex um eine zwischen 4,0 bis 11,0 m tiefe, eingeschossige überbaubare Fläche ausgedehnt. Der in diesem Zusammenhang geäußerten Anregung, das Flurstück 366 für die Erweiterung der vorhandenen, eingeschossigen Läden zu nutzen, konnte nicht entsprochen werden. Das Flurstück 366 muß als öffentlicher Weg vom Parkplatz zum südlichen Tibargbereich erhalten und für möglichen Anlieferverkehr befahrbar bleiben.

Wegen der künftigen guten Verkehrslage im Einzugsbereich der U-Bahnstation und günstigen Versorgung durch das Einkaufszentrum soll die geplante Bebauung um das Zentrum verdichtet werden. Deshalb wird an der Friedrich-Ebert-Straße, der Wendlohstraße, dem Garstedter Weg und östlich des Niendorfer Kirchenweges teilweise allgemeines Wohngebiet und auf den übrigen bebaubaren Flächen reines Wohngebiet festgesetzt. Dabei wird die vorhandene gute Bausubstanz in offener und geschlossener Bauweise überwiegend berücksichtigt.

Auf den Grundstücken, für die eine neue Wohnbebauung vorgesehen ist, werden bis zu viergeschossige Nutzungen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die aus dem Bebauungsplan Niendorf 1 übernommene viergeschossige Wohnbebauung auf dem Flurstück 2218 orientiert sich städtebaulich überwiegend zur Wohnsammelstraße und nimmt dabei Bezug auf den nördlich vorhandenen dreigeschossigen Wohnungsbau. Le-

diglich im Osten grenzen am Niendorfer Kirchenweg gelegene ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser und Geschößwohnungen in offener Bauweise an. Dieses Nebeneinander unterschiedlich hoher Wohngebäude, die durch den Niendorfer Kirchenweg getrennt sind, ist städtebaulich vertretbar und führt nicht zu einer Minderung des Wohnwerts der vorhandenen Bebauung. Die in einer Großstadt typische Wohnform im Geschößwohnungsbau kann allein nicht für die von Einwendern angeführte gesellschaftliche Problematik herangezogen werden. Kontaktfeindlichkeit und Kriminalität kann auch nicht allein durch die an Stelle einer viergeschossigen Bebauung vorgeschlagene zweigeschossige Reihenhausbauung vermieden werden.

Aus lufthygienischen Gründen wird für die viergeschossige Bebauung eine umweltfreundliche Beheizung festgesetzt (vergI. § 2 Nummer 2).

Für das allgemeine Wohngebiet am Niendorfer Kirchenweg werden Läden ausgeschlossen (§ 2 Nummer 3), da es städtebauliches Ziel ist, die Aktivitäten von Ladennutzungen auf den Fußgängerbereich zu beschränken und in den angrenzenden Gebieten Läden weitestgehend auszuschließen.

An der Friedrich-Ebert-Straße, im Stauraum vor der geplanten Wohnsammelstraße, werden Gehwegüberfahrten ausgeschlossen. Der Anschluß des Grundstücks für das Jugend- und Kindertagesheim erfolgt über die Wohnsammelstraße.

Südlich der Straße Bindfeldweg befindet sich ein Kinderheim, das im Süden bis zur geplanten Wohnsammelstraße und Friedrich-Ebert-Straße erweitert werden soll. An der Friedrich-Ebert-Straße, östlich der geplanten Wohnsammelstraße, ist der zusammenhängende Bau eines Jugend- und Kindertagesheimes vorgesehen. Das Kindertagesheim soll die beiden vorhandenen alten Kindertagesheime Friedrich-Ebert-Straße 14 und Niendorfer Kirchenweg 17 ablösen. Außerdem sollen neue Räume für die Elternschule und die Erziehungsberatungsstelle geschaffen werden.

Das Ortsamt Lokstedt, die öffentliche Bücherhalle, die Gewerbe- und Hauswirtschaftsschule am Garstedter Weg und die katholische St. Ansgar-Kirche wurden im Bebauungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf festgesetzt. Für einen notwendigen Anbau der öffentlichen Bücherhalle sind Erweiterungsflächen vorgesehen.

Hinsichtlich der Gewerbe- und Hauswirtschaftsschule wurde während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans angeregt, die Hauswirtschaftsschule zu verlagern und dieses stadteigene Grundstück für andere öffentliche Flächenbedarfe in Anspruch zu nehmen. Dieser Vorschlag kann nicht berücksichtigt werden, weil über die Verlagerung der Schule und über die Inanspruchnahme der Fläche für andere Nutzungen noch keine Entscheidung getroffen werden kann.

Zur Erschließung des Niendorfer Zentrums ist eine 20,0 m breite, zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Bindfeldweg 19,0 m breite bogenförmige Wohnsammelstraße geplant, die eine 7,0 m breite Fahrbahn mit beiderseitigen Parktaschen, Geh- und Radwegen sowie Bauminseln und Schutzstreifen erhalten soll. Durch den Bau dieser Wohnsammelstraße wird eine dem Zentrum angemessene Erreichbarkeit besonders aus dem Westen und Norden sichergestellt, die bei einer Anbindung allein über den Garstedter Weg nicht gegeben ist. Darüber hinaus dient sie der Ableitung des aus dem Wohngebiet stammenden, nicht zentrumsbezogenen Verkehrs auf die Hauptverkehrsstraßen. Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans wurden Bedenken gegen diese Straße erhoben, weil durch sie Grünflächen und Säume vernichtet und Schulkinder gefährdet würden. Zudem störe sie die Wohnruhe. Unter Berücksichtigung der vorgebrachten Einwendungen ist die Breite der Wohnsammelstraße zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Bindfeldweg um einen Meter auf 19,0 m reduziert worden. Im Straßenquerschnitt sind Baumpflanzungen vorgesehen. Ein Verzicht auf diese Straßenführung ist wegen der notwendigen Erschließung des Zentrums Tibarg und der Wohnbebauung nicht zu vertreten.

Der Niendorfer Kirchenweg hat lediglich interne Erschließungsfunktion für das Zentrum zu erfüllen. Wegen der unmittelbaren Nähe zu anderen Straßenknoten, besonders des Niendorfer Marktplatzes, kann



bei einer Anbindung des Niendorfer Kirchenweges an die Friedrich-Ebert-Straße nur ein Rechtseinbiegen in diese und von dieser wiederum nur ein Rechtseinbiegen in den Niendorfer Kirchenweg zugelassen werden. Neben der unerläßlichen Erschließungsfunktion für das Niendorfer Zentrum wird zugleich auch die Verkehrssituation am Niendorfer Marktplatz verbessert. Der Niendorfer Kirchenweg wird durch die geplante Wohnsammelstraße vom Durchgangsverkehr entlastet und soll zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Bindfeldweg eine durchgehende Breite von 10,0 m erhalten. Durchgangsverkehr ist auf dieser Straße schon deshalb nicht zu erwarten, weil eine Abbiegemöglichkeit nach Süden in Richtung Innenstadt nicht möglich ist. Ein Ausbau des auch künftig zweispurig bleibenden Niendorfer Kirchenweges wird unabhängig von der Umwandlung des Tibargs in eine Fußgängerzone notwendig, um bisher fehlende Fußwege und Parkplätze für die Anlieger schaffen zu können. Deshalb ist in dem Bereich, wo öffentliche Parktaschen vorgesehen sind, eine Breite von 12,0 bzw. 15,0 m ausgewiesen. Eine Unterbrechung für den Fahrverkehr im Bereich der ost-west gerichteten Parkanlage würde zu keiner Beruhigung führen, weil das Hin- und Zurückfahren in Stichstraßen zu höheren Fahrbewegungen und damit zu größeren Belastungen führt.

Im südwestlichen Planbereich zweigen vom Niendorfer Kirchenweg nach Westen eine Stichstraße zur Erschließung des viergeschossigen Wohngebiets und nach Osten eine bügelförmige Straße ab. Über diese Straßen sollen die Grundstücke, die am künftigen Fußgängerbereich Tibarg liegen, den Anschluß an Verkehrsflächen erhalten und die Geschäfte rückwärtig beliefert werden. Sie als Stichstraße auszubilden, um befürchtete Beeinträchtigungen der katholischen Kirche zu vermeiden, ist nicht möglich, da sie zu lang und in dieser Form dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen nicht gerecht würde.

Teilweise sind innerhalb der neuen Straßen und am Niendorfer Marktplatz öffentliche Parkplätze vorgesehen, die den Belieferern und Besuchern zur Verfügung stehen sollen. Mit der Ausweisung einer ~~zweigeschossigen~~ Parkplatzanlage für ~~ca. 250 Personenkraftwagen~~ an der Kenre der verlängerten Paul-Sorge-Straße soll dem Bedarf nach Park-and-Ride-Plätzen Rechnung getragen werden, ~~der~~

gegenstandslos gemäß Beschluß der Bürgerschaft vom 5. Juli 1979

14  
Fuß

~~unter Berücksichtigung einer U-Bahnstreckenverlängerung bis Niendorf-Nord mit ca. 450 Personenkraftwagen für die zukünftige Haltestelle Niendorfer Markt ermittelt wurde. Das begrenzte Flächenangebot im unmittelbaren Einzugsbereich der Haltestelle Niendorfer Markt läßt jedoch keine vollständige Bedarfsdeckung zu. Zwar wird mit einem Angebot von nur 250 Parkplätzen die Nachfrage nach Park-and-Ride-Plätzen zu einem gewissen Grade reduziert. Bei einer weiteren Verminderung des Parkplatzangebots aber - etwa auf eine ebenerdige, 80 Plätze fassende Anlage - würden die Park-and-Ride-Teilnehmer in die engen, der U-Bahn-Haltestelle unmittelbar benachbarten Straßen und auf Flächen ausweichen, die zum Parken nicht vorgesehen oder ungeeignet sind. Dies würde auch eine weitere Park-and-Ride-Anlage auf bisher unbebauten Flächen östlich des Garstedter Wegs nicht verhindern, da diese mehr als 200 m vom nächstgelegenen U-Bahn-Eingang entfernt läge. Parkplätze, die sich in solch einer Entfernung zur Haltestellen befinden, werden nach den Erfahrungen mit bestehenden Park-and-Ride-Anlage kaum angenommen. In diesem Falle kommt hinzu, daß die stark befahrene Hauptverkehrsstraße Garstedter Weg für den Fußgänger eine mit zusätzlichem Zeitaufwand zu überwindende Barriere darstellt.~~

19

Um die an drei Seiten der Parkplatzanlage benachbarten Wohnbereiche vor unzumutbaren Lärm- und Geruchsbelästigungen abzusichern, wird ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher auf Flächen nördlich und westlich der Parkplatzanlage festgesetzt. ~~Zudem soll im Baugenehmigungsverfahren festgelegt werden, daß die zu den Wohnbereichen gerichteten Wände des Parkhauses geschlossen auszubilden sind, um somit einen wirkungsvolleren Schallschutz zu erreichen, als dies bei ebenerdigen Parkplätzen möglich ist.~~

Eine weitere größere Parkplatzfläche ist östlich des Niendorfer Kirchenweges vorgesehen. Auf dieser Fläche können etwa einhundert-dreißig Parkplätze untergebracht werden.

Die Standorte der ausgewiesenen Parkflächen werden durch die langgestreckte Form des Zentrums bestimmt. Auf den Parkflächen

...

werden nicht nur die vorhandenen und durch die Schaffung der Fußgängerzone aufzugebenden Parkplätze ersetzt, sondern auch neue Parkplätze geschaffen. An Wochenenden wird die Park-and-Ride-Anlage zusätzliche Parkplätze anbieten. Davon unabhängig müssen notwendige Stellplätze auch auf privatem Grund entsprechend der Hamburgischen Bauordnung nachgewiesen werden.

Die Anregung, die öffentlichen Parkplätze mit den privaten Stellplätzen des Warenhauses zu verbinden, führt zu baulichen und verkehrlichen Konzentrationen, die räumlich, finanziell und funktionell nur schwer zu verwirklichen sind. Die Forderung, für das Zentrum mindestens 900 öffentliche Parkplätze zu schaffen, kann nicht vollständig erfüllt werden, da der Bau von Parkplätzen sich nicht nur am Bedarf, sondern auch an städtebaulichen Möglichkeiten orientieren muß.

Um einen reibungslosen Verkehrsablauf der Wohnsammelstraße zu sichern, wird der nördliche Teil des Tibarg keine Einmündung erhalten, sondern dort in einer Kehre enden und über eine 12,0 m breite neue Straße über die Wendlohstraße dem Garstedter Weg angeschlossen werden. Durch diese Planung ändert sich die Belegbarkeit der an dieser zukünftigen Sackgasse liegenden Grundstücke nicht wesentlich. Deshalb sind Befürchtungen eines dort ansässigen Autoreifen- und Zubehörhandelsbetriebs, in eine völlig abseitige Geschäftslage zu geraten, unbegründet, zumal der Betrieb weniger von Laufkundschaft und Durchgangsverkehr als vielmehr von Stammkundschaft lebt.

Durch die Umwandlung der Straße Tibarg zur Fußgängerzone, wird der westliche Teil der Wendlohstraße an der Einmündung der Paul-Sorge-Straße enden und der östliche Teil der Wendlohstraße beiderseits Parkplätze erhalten. Eine weitere öffentliche Parkfläche ist südlich des Ortsamtes vorgesehen. Die Grundstücke, die am Fußgängerbereich Tibarg/Wendlohstraße liegen, verlieren dort ihre Anfahrbarkeit. Als Ersatz hierfür sind eine vom östlichen Teil der Wendlohstraße abzweigende 10,0 m breite Stichstraße und eine in Verlängerung der Paul-Sorge-Straße nach Süden führende 14,0 m breite Stichstraße sowie eine 7,50 m breite Anlieferstraße

östlich des Niendorfer Kirchenwegs vorgesehen. Die rückwärtige Zufahrt zu den einzelnen Grundstücken erfolgt weitgehend über private Stellplatzflächen. Im Bereich dieser Stellplätze werden auch die Standplätze für Müllbehälter angeordnet, deren genaue Lage und Größe bei Realisierung des Fußgängerbereichs festgelegt wird.

Im südlichen Bereich des Garstedter Wegs ist eine Omnibusanlage festgesetzt. Die hierfür vorgesehene Verkehrsfläche stellt in ihrer Ausdehnung zu Lasten von Lagerraum und Stellplätzen einer Firma sowie weiterer privater Grundstücke die für einen reibungslosen Betriebsablauf unbedingt benötigte Mindestgröße dar. Ihre Lage hat sich bei der Überprüfung von alternativen Standorten als die beste Lösung herausgestellt, weil hier in unmittelbarer Zuordnung zum südlichen, im Fußgängerbereich Tibarg geplanten U-Bahn-Zugang den Fahrgästen von Bus und U-Bahn ein zeitgünstiges und bequemes Umsteigen ermöglicht und die An- und Abfahrt der Busse über den Garstedter Weg am reibungslosesten abgewickelt werden kann.

Angrenzend an die im Plan ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen und Parkanlagen östlich des Fußgängerbereichs Tibarg ist eine Marktfläche für den Stadtteil Niendorf vorgesehen. Auch wenn ihre Anbindung an den Fußgängerbereich die durchgehende Geschäftsbebauung am Tibarg unterbricht und sie private Grundstücksteile beansprucht, kann im Rahmen der städtebaulichen Zielsetzung auf Größe, Standort und Einbindung der Marktfläche in den Zentrumsbereich nicht verzichtet werden. Anregungen, die eine Anbindung des Marktes über andere Grundstücke empfehlen, sind nicht realisierbar, weil damit öffentliche Flächenansprüche lediglich verlagert werden. Die Belieferung des Marktes soll über eine südlich von der Wendlohstraße abzweigende Stichstraße erfolgen.

Neben den bereits dargelegten Änderungen, die sich auf Grund der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen ergeben haben, sind weitere Änderungen vorgenommen worden:

...

- Die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung wurde im östlichen Teil des Flurstücks 2228 am Niendorfer Kirchenweg von der Süd- auf die Nordgrenze gelegt.
- Auf die Verbreiterung des Kirchenstiegs (Flurstücks 3414) wird verzichtet.
- Auf dem Flurstück 3434 Ecke Wendlohstraße / Niendorfer Kirchenweg wird allgemeines statt reines Wohngebiet ausgewiesen.
- Auf dem Flurstück 2678 Ecke An der Lohe / Tibarg wird eine zweigeschossige Reihenhausbauung mit veränderten Baugrenzen vorgesehen.
- Im Bindfeldweg zur Ecke Niendorfer Kirchenweg und in der Wendlohstraße zur Ecke Tibarg wurden auf den neu als Bauland ausgewiesenen Flächen zwei vorhandene Sielleitungen gekennzeichnet. Zugleich wurde auf dem Flurstück 2694 wegen der Sieltrasse die südliche Baugrenze verändert.
- Die U-Bahntrasse mit ihren Zugängen und Schalterhallen wurde entsprechend dem Planfeststellungsbeschluß gekennzeichnet.

Die betroffenen Grundeigentümer sind über die vorgenommenen Änderungen unterrichtet worden. Weitere geringfügige Änderungen der Baugrenzen wurden vorgenommen, um im Einvernehmen mit den betroffenen und benachbarten Grundeigentümern Bebauungs- und Erweiterungsanstrebungen für die Flurstücke 2226, 2224 (westlich Niendorfer Kirchenweg), 3393, 5131 (östlich der Straße Tibarg) und 3405 (westlich der Straße Tibarg) zu ermöglichen.

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Durch den Bebauungsplan Niendorf 73 werden insbesondere Fluchtlinienpläne für die Kollaustraße vom 21. Februar 1950 und für die Friedrich-Ebert-Straße vom 13. Juni 1950 (Amtlicher Anzeiger Seiten 211 und 429) und die Teilbebauungspläne TB 1059

vom 13. Juni 1961, TB 824 vom 20. Juni 1961 und TB 924 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 197, 209 und 210) sowie die Bebauungspläne Niendorf 12 vom 1. April 1964, Niendorf 9 vom 14. Dezember 1964, Niendorf 26 vom 22. Juni 1965, Niendorf 27 vom 9. November 1965 und Niendorf 1 vom 14. September 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1964 Seiten 67 und 254, 1965 Seiten 117 und 197, 1970 Seite 242) geändert.

Für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

Bei der unterirdischen U-Bahn-Linie mit Zugängen und Schalterhalle handelt es sich um die Kennzeichnung der am 11. September 1978 nach § 28 Personenbeförderungsgesetz festgestellten Betriebsanlagen der U-Bahn-Verlängerung Hagenbecks Tierpark - Niendorf.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 16. August 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1577).

#### 7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 348 965 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 70 625 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 27 575 m<sup>2</sup>), für den Fußgängerbereich Tibarg etwa 15 640 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3 060 m<sup>2</sup>), für eine neue Omnibusanlage etwa 4 700 m<sup>2</sup>, für öffentliche Parkflächen etwa 9 430 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 630 m<sup>2</sup>), für eine neue Marktfläche etwa 3 900 m<sup>2</sup>, für neue Grünflächen etwa 7 400 m<sup>2</sup>, für einen neuen Spielplatz etwa 2 630 m<sup>2</sup>, für ein Kinderheim etwa 23 550 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 5 750 m<sup>2</sup>), für ein Jugend- und Kindertagesheim etwa 8 700 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 2 200 m<sup>2</sup>), für eine Schule etwa 4 400 m<sup>2</sup>,

für eine öffentliche Bücherhalle etwa 1 500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 500 m<sup>2</sup>) und für das Ortsamt etwa 5 500 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Die neuen Flächen für das Kinderheim, das Jugend- und Kindertagesheim, den Spielplatz und die öffentliche Bücherhalle sind unbebaut. Bei Neubau des Jugend- und Kindertagesheimes muß das vorhandene, in einem Altbau untergebrachte, zweigeschossige Kindertagesheim mit Elternschule und Erziehungsberatungsstelle beseitigt werden.

Beseitigt werden müssen auf der Marktfläche ein eingeschossiges unbewohntes und ein eingeschossiges Gebäude mit einer Wohnung und zwei Läden, eine Imbißstube sowie ein zweigeschossiges Büro- und Lagergebäude einer Akustikfirma; auf den Parkplatzflächen eingeschossige Betriebsgebäude einer Druckerei, einer Baufirma und eines Verkaufslagers für Fußbodenbeläge und ein Pferdestall; auf der Omnibusanlage ein zweigeschossiges Wohnhaus mit einer Wohnung sowie drei Garagen und Schuppen; in dem Fußgängerbereich Tibarg drei Kioske, ein eingeschossiger Vorbau eines Ladens und eine zweigeschossige Feuerwache; auf den neuen Straßenflächen sechs eingeschossige und ein zweigeschossiges Wohnhaus mit insgesamt elf Wohnungen, zwei Läden und zwei Büros, eine Reithalle, ein Paketpostamt mit einem angebauten Treibhaus, einer Gärtnerei und ein Treibhaus einer weiteren Gärtnerei, eine Ruine sowie mehrere Gargen und Schuppen.

Weitere Kosten werden durch den Bau der U-Bahn, durch den Ausbau der Regenwasservorflut- und Schmutzwassersiele, durch den Straßenbau einschließlich der Herrichtung des Fußgängerbereichs Tibarg, durch die Anlage der Marktfläche, der öffentlichen Parkflächen und der Omnibusanlage, der Erweiterung des Kinderheimes und der öffentlichen Bücherhalle, den Bau der Park-and-Ride-Anlage, des Jugend- und Kindertagesheimes sowie durch die Herrichtung der Grünflächen und des Spielplatzes entstehen.

### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.



## B e g r ü n d u n g

Vom 13. Dez. 1988

zur Änderung des Bebauungsplans Niendorf 73

### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die textliche Änderung des Bebauungsplans Niendorf 73 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254).

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschuß Nr. E 8/87 vom 29. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 1413) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Oktober 1987 und vom 22. April 1988 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2138, 1988 Seite 753) stattgefunden.

### 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Sechzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich der Planänderung gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentren für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Im Bereich der Straße Tibarg ist eine Schnellbahntrasse gekennzeichnet.

### 3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Es ist Ziel der Planänderung, durch Aufnahme einer textlichen Vorschrift in den Bebauungsplan Niendorf 73 für die Kerngebiete beiderseits der Straße Tibarg die Recht sgrundlage zum Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie von Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräumen deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln; auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet

ist, zu schaffen. Durch den Ausschluß von Spielhallen, Sex-(Video)-Kinos, Peep-Shows und ähnlichen Life-Darstellungen sowie von sog. Sex-Shops soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Kerngebiet entgegengewirkt werden, um die Funktionsfähigkeit des Ortszentrums zur Versorgung der Bevölkerung Niendorfs nicht zu gefährden. Der Ordnungsplan "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" sieht für das Zentrum Niendorf am Tibarg die Funktion eines "Stadtteilzentrums C 1" vor. Zur Versorgung der Bevölkerung in dem zugeordneten Einzugsbereich ist ein entsprechendes Ladenflächenangebot erforderlich, um der Zentrumsfunktion gerecht zu werden. Das Ladenflächenangebot wird durch Addition zahlreicher Einzelläden gewährleistet. Jede einzelne Verkaufsflächenverdrängung durch Umnutzung stellt, wiederum in der Addition verstärkt, einen Verlust für das Zentrum dar. Die Umwandlung von Ladenflächen in Spielhallen und ähnliche Unternehmen ist gleichzeitig als ein erheblicher und nachhaltiger Attraktivitätsverlust für das Einkaufszentrum anzusehen. Es besteht die Gefahr, daß "seriöse" Einzelhandelsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe durch Ansiedlung der vorgenannten Einrichtungen verdrängt werden, da diese in der Regel höhere Mieterträge als "normale" Geschäfte und Betriebe erbringen, vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Vom Ausschluß sind auch die zu den Einzelhandelsbetrieben zählenden sog. Sex-Shops erfaßt, die sich von den "normalen" Einzelhandelsgeschäften nur durch die besondere Art des Warensortiments unterscheiden. Die Gefahr des vorerwähnten Attraktivitätsverlustes im Zentrumsbereich ist durch die als sog. Sex-Shops betriebenen Einrichtungen insbesondere dadurch gegeben, daß der Versorgungsgrad des Einkaufszentrums insgesamt erheblich gefährdet würde, weil die entsprechenden Ladenflächen für den "seriösen" Einzelhandel verlorengehen.

...

Es ist stadtplanerisches Ziel, daß dieser Zentrumsbereich mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten sowie als allgemeiner Kommunikationsraum in seiner Struktur weiterhin gesichert bleibt und nicht durch störende Einrichtungen beeinflusst, beeinträchtigt oder verändert wird.

Der Ausschluß der genannten Einrichtungen ist aufgrund der beschriebenen besonderen städtebaulichen Situation sowohl unter Beachtung von Bedürfnissen der Bevölkerung als auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft geboten, damit die Attraktivität und die Leistungsfähigkeit dieses Zentrums erhalten bleiben kann.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten. Vorhanden ist im Kerngebiet gegenwärtig eine Spielhalle, zwei weitere sind genehmigt. Die bestehende und die genehmigten Anlagen/Einrichtungen werden von der neuen Vorschrift nicht betroffen. Insgesamt wird durch den Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen die Konzeption des Bebauungsplans Niendorf 73 nur unwesentlich geändert; bei der Vielzahl der verbleibenden Nutzungen bleibt die das Kerngebiet prägende Zweckbestimmung weiterhin gewahrt.