

**Begründung
zum Bebauungsplan Niendorf 79**

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Vom 1. Okt. 1996

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 1/93 vom 10. Februar 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 313) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Oktober 1993 und 13. April 1995 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 2154, 1995 Seite 1010) 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. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen Gemeinbedarfsflächen für Kinder- und Jugendeinrichtungen entsprechend dem örtlichen Bedarf reduziert werden und teilweise eine neue Zweckbestimmung (Kirchenzentrum) erhalten. Die nicht mehr benötigten Teilflächen sollen als reines und allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden, um vorrangig Geschloßwohnungsbau unter Berücksichtigung des umfangreichen Baumbestands zu ermöglichen. Für die Wohnbebauung beiderseits der Ordulfstraße ist die Festlegung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs vorgesehen. Das in der Vergangenheit als Jugend- und Kindertagesheim genutzte Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14 steht seit dem 4. Mai 1993 unter Denkmalschutz. Abweichend vom Aufstellungsbeschluß ist das Planungsziel Kerngebiet aufgege-

ben worden, um die Entwicklung des benachbarten Niendorfer Zentrums Tibarg nicht zu schwächen.

4. Angaben zum Bestand

Die Gemeinbedarfsfläche des ehemaligen Max-Zelck-Heimes (Flurstücke 10926, 10927, 10925, 10691 und 10924) ist mit sechs zweigeschossigen Flachdachbauten bebaut. Die westlichen Bauten werden als Kindertagesheim genutzt, die drei östlichen Gebäude sollen abgebrochen werden, um der weiteren Planung zu weichen.

Der Kirchenkreis Niendorf hat seinen zwischenzeitig fertiggestellten Neubau auf dem südlich angrenzenden Flurstück 10691 bezogen.

Das südlich der Max-Zelck-Straße (Flurstück 10007) gelegene Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14 wird derzeit umgebaut und renoviert, um dann von sozialen Einrichtungen des Bezirks genutzt zu werden (u.a. Elternschule und Erziehungsberatung). Das 1866 errichtete zweigeschossige Backsteingebäude diente dem ehemals dörflich strukturierten Niendorf als Werk- und Armenhaus und ragt heute in den Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße hinein. Das Gebäude steht unter Denkmalschutz.

Die Ordulfstraße ist eine reine Wohnstraße, deren Bebauung sich aus vorwiegend freistehenden, zweigeschossigen, traufständigen Vorstadt villen der Jahrhundertwende und aus der Zeit zwischen 1910 und 1925 zusammensetzt. Im Eckbereich zur Friedrich-Ebert-Straße befinden sich neben der Wohnnutzung eine Bäckerei und zwei Büros (Ingenieur, Textilrecycling - Flurstück 2204) sowie ein Beerdigungsinstitut (Flurstück 10850).

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Die Festsetzung von reinem Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise entspricht der lückenlos vorhandenen Wohnbebauung beiderseits der Ordulfstraße. Damit soll die charakteristische straßenparallele Bebauung mit kleineren Vor- und größeren Hintergärten gesichert werden. Der Bauabstand von 15 m Tiefe entspricht ebenfalls dem Bestand aus Vorstadt villen der Jahrhundertwende und bietet ausreichend Raum für straßenbildprägende Versprünge in der Bauflucht und Erker.

Im östlichen Plangebiet (Flurstücke 10927 und 10925) ist zwischen dem Bindfeldweg und der Max-Zelck-Straße reines Wohngebiet in viergeschos-

siger geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese ehemals für den Gemeinbedarf vorgesehene Fläche wird für diesen Zweck nicht mehr benötigt und soll daher für den Wohnungsbau gesichert werden. Die Festsetzungen orientieren sich an der östlich anschließenden viergeschossigen Bebauung an der Max-Zelck-Straße (außerhalb des Plangebiets). Um der Gebietsstruktur und dem vorhandenen Baumbestand gerecht zu werden, sind drei Baukörperausweisungen vorgenommen worden. Diese sollen die Entstehung eines überlangen und damit städtebaulich unverträglichen Baukörpers verhindern. Die ausgewiesene Baukörpertiefe von 15 m bietet einen ausreichenden gestalterischen Spielraum, um vorspringende Bauteile wie Erker und Balkone realisieren zu können. Aus den vorstehenden städtebaulichen Gründen wird mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,3 für beide Bereiche des reinen Wohngebiets die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) nicht ausgeschöpft.

Die auf den Flurstücken 10925 und 10927 festgesetzte 5 m breite Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern dient aus städtebaulichen und funktionalen Gründen der Abschirmung von Kindertagesheim und Wohnnutzung und wirkt mildernd bezüglich etwaiger gegenseitiger Beeinflussung und Beeinträchtigung sowie Geräuscentwicklung. Außerdem wird mit dieser Festsetzung der durch die Neubauten entstehende Eingriff in Natur und Landschaft gemindert. Die an der östlichen Plangebietsgrenze festgesetzte Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern mit einer Breite von 5 m soll den erhaltenswerten Baumbestand sichern.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Einmündungsbereich der Ordulfstraße in die Friedrich-Ebert-Straße (Flurstücke 10850, 2204 und 8829) ist allgemeines Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Ausweisung entspricht dem Bestand und sichert die vorhandene Struktur aus Wohnnutzung, Kleingewerbe-, Büro- und Ladengeschäftsnutzung an der Friedrich-Ebert-Straße als Hauptverkehrsstraße.

Südlich der Max-Zelck-Straße ist auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 10007, dem südlichen Teil des Flurstücks 8746 sowie dem Flurstück 8277 allgemeines Wohngebiet in geschlossener siebengeschossiger Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 ausgewiesen. Diese ehemalige Gemeinbedarfsfläche wird für diesen Zweck

nicht mehr benötigt und besitzt durch ihre Nähe und gute Anbindung zum Niendorfer Zentrum am Tibarg (außerhalb des Plangebiets) eine Standortgunst für verdichteten Wohnungsbau. Die Festsetzung der Baugrenzen trägt im Zusammenhang mit einer siebengeschossigen Bebaubarkeit in geschlossener Bauweise dem vorhandenen Baumbestand bei angemessener Nutzung der Fläche Rechnung. Die Flächenausweisung läßt einen Spielraum für die Anordnung der Baukörper und sorgt für eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das zentrumsnahe Umfeld aus denkmalgeschütztem Gebäude und der östlich und nördlich angrenzenden viergeschossigen Wohnbebauung. Das rückwärtig gelegene Flurstück 8277 erhält wegen des Baumbestandes an den Flurstücksgrenzen sowie bestehender Baulasten aus den östlich angrenzenden viergeschossigen Geschoßwohnungsbauten keine Bebauungsmöglichkeit und wird wie auch die Teilfläche des Flurstücks 8746 mit einem insgesamt 10 m breiten Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher und einem Ausschluß von Stellplätzen und Garagen belegt. Das Flurstück soll als Freifläche für die auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 10007 ausgewiesene Bebauungsmöglichkeit dienen und kann als Kinderspiel- und Freizeitfläche genutzt werden. Aus Abschirmungsgründen ist entlang der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8277 eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m festgesetzt. Diese Festsetzung soll minderdnd bezüglich gegenseitiger Beeinflussung und Beeinträchtigung wirken. Außerdem soll der durch den Neubau entstehende Eingriff in Natur und Landschaft gemindert werden.

In den allgemeinen Wohngebieten werden die nach § 4 Absatz 3 Nummer 5 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Tankstellen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 5). Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt, weil diese gewerblichen Betriebe sich durch ihren Betriebsablauf und dem damit verbundenen äußeren Erscheinungsbild nicht in das Umfeld aus sozialen Einrichtungen und Wohnen einbinden lassen und sich darüber hinaus negativ auf den Naturhaushalt auswirken.

5.3 Erhaltungsbereich

In dem nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 29. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verord-

nungsblatt 1994 Seite 301, 1995 Seiten 17, 66), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Der Erhaltungsbereich umfaßt die Ordulfstraße mit ihrer beiderseitigen Bebauung aus zweigeschossigen Vorstadtwillen aus der Jahrhundertwende und aus der Zeit zwischen 1910 und 1925 in Putz- und Ziegelbauweise. Die Bauten bilden als Ensemble ein zusammenhängendes Straßenbild. Kennzeichnend für die meist als Putzbauten ausgeführten Gebäude ist eine Detailausführung mit Bezügen zu Heimatstil und Traditionalismus. Charakteristisch kennzeichnen Versprünge in der Bauflucht, Gauben und Erker sowie eine vielfältig differenzierte Dachlandschaft (meist Walm- oder Krüppelwalmdächer) diesen Haustyp. Typisch ist auch der ausgeprägte Grünbezug mit kleineren Vor- und größeren Hintergärten, der trotz des fehlenden Straßengrüns einen gartenstadtähnlichen Charakter vermittelt. Das Ensemble ist überwiegend gut erhalten und von ortsbildprägender und baugeschichtlicher Bedeutung. Es besitzt auch über den Stadtteil hinaus stadtbildprägende Qualität.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

- Die Flurstücke 10926 und 10924 sind als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim ausgewiesen. Diese Festsetzung entspricht dem geltenden Planrecht und dient der Sicherung der weiterhin als Kindertagesheim der Freien und Hansestadt Hamburg genutzten Teile des ehemaligen Max-Zelck-Heims. Die Flächenausweisung berücksichtigt den Bestand aus zweigeschossigen Flachdachbauten und sichert mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschoßflächenzahl von 0,6 sowohl notwendige Erweiterungsmöglichkeiten als auch die für ein Kindertagesheim erforderlichen Freiflächen. Das an den westlichen Flurstücksgrenzen festgesetzte 5 m breite Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher soll den vorhandenen wertvollen Gehölzbestand sichern.

- Das südlich angrenzende Flurstück 10691 an der Max-Zelck-Straße ist als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kirchenzentrum festgesetzt. Für den zwischenzeitig fertiggestellten Neubau des Kirchenkreises Niendorf, genutzt als Kirchenzentrum mit Verwaltung und sozialen Einrichtungen, ist eine baukörperähnliche Ausweisung mit zweigeschossiger offener Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschößflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Aus funktionalen Gründen und zur Abschirmung der unterschiedlichen Nutzungen aus Kindertagesheim und Kirchenzentrum ist entlang der gemeinsamen Flurstücksgrenze eine 5 m breite Fläche zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Festsetzung soll mindern bezüglich gegenseitiger Beeinflussung und Beeinträchtigung wirken. Außerdem soll der durch den Neubau entstehende Eingriff in Natur und Landschaft gemindert werden.

- Die südliche Teilfläche des Flurstücks 10007 ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Familienberatungsstelle festgesetzt, da das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14 für soziale Zwecke der Freien und Hansestadt Hamburg genutzt wird. Hier sind u.a. eine Elternschule und eine Familienberatung untergebracht. Das zweigeschossige Gebäude steht unter Denkmalschutz (vgl. Ziffer 5.11). Die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,6 unterstreicht das Bestreben, das Gebäude zu erhalten; Erweiterungsbauten sind aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht, sie müßten denkmalpflegerische Belange und die der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume in der Nachbarschaft berücksichtigen. Auf die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen kann deshalb verzichtet werden. Entlang der östlichen Grenze ist der vorhandene Baumbestand mit einem 5 m breiten Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher gesichert.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Friedrich-Ebert-Straße als Hauptverkehrsstraße an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Max-Zelck-Straße ist ein Teilstück der nicht durchgängig vorhandenen nördlichen Ringverbindung um das Niendorfer Zentrum.

Das zwischen dem Bindfeldweg und der Max-Zelck-Straße auf den Flurstücken 10927 und 10925 festgesetzte 5 m breite Gehrecht umfaßt die Be-

fugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 4), und ist Teil einer übergeordneten zentrumsbezogenen Wegeverbindung abseits des Straßenverkehrs. Der Weg soll gleichzeitig der fußläufigen Erschließung der neuen Geschößwohnungsbaufläche dienen.

5.6 Lärmschutz

Bis auf den Eckbereich Bindfeldweg/Ordulfstraße liegt das Plangebiet im Bereich der Lärmschutzzone 3 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel). Dabei handelt es sich um einen stark fluglärmbelasteten Bereich, in dem erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen für schutzbedürftige bauliche Anlagen sowie Wohnungen gelten. Hiernach sind bei Errichtung, wesentlichen Änderungen oder Nutzungsänderungen von Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) entsprechen.

Die Inanspruchnahme von öffentlichen Mitteln bei der Realisierung der geplanten Wohnbebauung ist in Abweichung des Senatsbeschlusses vom 2. April 1985, wonach im stark fluglärmbelasteten Gebiet Geschößwohnungsbau mit öffentlichen Mitteln finanziell nicht gefördert, durch Ausübung von Ermessen beim Verwaltungshandeln nicht begünstigt und im Bebauungsplan nicht neu ausgewiesen wird, durch den Beschluß der Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 23. Februar 1995 möglich, da nach einer auf den Bereich des Plangebiets beschränkten Voruntersuchung die Gesamtbeurteilung der Fluglärmimmissionen hier unkritisch ist. Unter Beachtung des vorbeugenden Gesundheitsschutzes ist für die Wohngebiete der gesetzlich vorgeschriebene passive Schallschutz vorzusehen, um auch an Tagen, an denen es zu Überflugsituationen kommt, einen wirksamen Schutz vor den dann hohen Schallpegeln zu gewährleisten. Unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen wird die angestrebte Wohnbebauung für vertretbar gehalten.

Die Friedrich-Ebert-Straße als Hauptverkehrsstraße weist eine hohe Verkehrsbelastung auf. Hier wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um unter Berücksichtigung der Verkehrsbelange einen zumutbaren und erträglichen Lärmwert für die angrenzende Wohnbebauung zu erreichen. Da weder eine Veränderung der Trasse der Friedrich-Ebert-Straße, der eine verkehrlich übergeordnete Bedeutung zu-

kommt, möglich ist, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die Errichtung von Schutzwällen oder -wänden) aus stadtbildgestalterischen Gesichtspunkten zu vertreten sind, kann den Lärmimmissionen nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Demzufolge wird in § 2 Nummer 2 festgesetzt, daß in den Wohngebieten durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - maßgebend.

5.7 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 19. Oktober 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2978, 2999). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.8 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisungen können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

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 6). Diese Festsetzung erfolgt, um den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen, und ist mit der vorgesehenen Schutzgebietsausweisung vereinbar.

5.9 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.10 Stellplätze

Um für die geplanten Neubauten innerhalb der Wohngebiete mit geschlossener Bauweise ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen und gleichzeitig einen möglichst hohen Grünanteil sowie den vorhandenen Baumbestand zu erhalten, ist eine Unterbringung der Fahrzeuge in Tiefgaragen anzustreben. Deshalb ist nach § 2 Nummer 3 festgesetzt, daß in den Wohngebieten mit geschlossener Bauweise Stellplätze und Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksteilen zulässig sind, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden. Tiefgaragen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen; im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 7). Die für die Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume verhindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen dieser Flächen und die zusätzlichen Luftbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr.

Gleichzeitig erfolgt eine gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Gesamtbild des jeweiligen Baugebiets. Die Anlage von Vegetationsflächen ist notwendig, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen zu gewährleisten; der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Um die positiven Wirkungen der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden vorgeschrieben.

5.11 Denkmalschutz

Das Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 14 auf dem südlichen Teilstück des Flurstücks 10007 steht als Einzelanlage unter Denkmalschutz. Das 1866 errichtete zweigeschossige Backsteingebäude diente dem ehemaligen Dorf Niendorf als Werk- und Armenhaus. Die Schutzwürdigkeit begründet sich aus der geschichtlichen Bedeutung und zur Bewahrung charakteristischer Eigenheiten des Stadtbildes. Das Gebäude ragt in den Straßenraum der Friedrich-Ebert-Straße, behindert die Funktion des Geh- und Radweges jedoch nur unwesentlich. Daher sollen keine Veränderungen der Straßenverkehrsfläche in diesem Bereich vorgenommen werden. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 4. Mai 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 945). Es gelten daher die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

5.12 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 7 Satz 1 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummer 7 Sätze 2 und 3, Nummer 3 Satz 2 sowie Nummer 6 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

6.1 Bestandsbeschreibung

Beiderseits der Ordulfstraße und an der Friedrich-Ebert-Straße stehen Wohnhäuser mit Ziergärten und einzelnen Großbäumen. An der Friedrich-Ebert-Straße gibt es außerdem noch eine Bäckerei und ein Beerdigungsinstitut, deren Außenanlagen einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen. Diese Nutzungen werden durch den Bebauungsplan festgeschrieben, so daß sich hier keine Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben.

Der östliche Teil des Plangebiets wird durch erhaltenswerten Baumbestand geprägt. Der alte, besonders wertvolle Baumbestand steht auf den historischen Flurstücksgrenzen an der östlichen Plangebietsgrenze. Die Freiflächen der sozialen Einrichtungen bestehen aus Rasen- und Sandflächen.

6.2 Eingriffsbewertung

Auf der Fläche des ehemaligen Kinderheims am Bindfeldweg ermöglicht der Bebauungsplan eine Verdichtung des westlich gelegenen Kindertagesheimes und im östlichen Bereich durch neuen Wohnungsbau. Für diese Flächen ergibt sich ein Eingriff in Natur und Landschaft durch Beseitigung von Einzelbäumen und Versiegelung von bisher belebtem Boden (Rasenflächen).

Auf dem Flurstück 10691 sind durch den bereits fertiggestellten Neubau des Kirchenzentrums Rasenflächen und Einzelbäume beseitigt worden.

Auf dem Flurstück 10007 ermöglicht der Bebauungsplan eine Wohnbebauung im nördlichen Teil. Für diese Fläche ergibt sich ein Eingriff durch die Beseitigung von Einzelbäumen und durch die Versiegelung. Der südliche Teil des Flurstücks 10007 sowie die Flurstücke 8746 und 8277 werden in ihrem Zustand festgeschrieben, hier kommt es zu keinem Eingriff.

Insgesamt kommt es durch die baulichen Maßnahmen zu einer zusätzlichen Versiegelung der Flächen und zu einem Verlust an Baumbestand.

6.3 Maßnahmen der Minderung, Ausgleich und Ersatz

Durch entsprechende Festsetzungen werden die erkennbaren Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftsbild gemindert; hierzu sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhalt und Schutz wesentlicher Teile des vorhandenen Baumbestandes (vgl. Ziffer 5.8) und durch die Festsetzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Bebauungsplan.
- Beschränkung der Bodenversiegelung auf den privaten Grundstücksflächen (vgl. § 2 Nummer 6).
- Tiefgaragenbegrünung (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2).
- Durchgrünung von Stellplatzanlagen (vgl. § 2 Nummer 7).
- Sicherung der Freiflächen (Flurstücke 8746, 8277) mit ihren Gehölzbeständen durch den Ausschluß von Stellplätzen und Garagen.
- Anpflanzungsgebote für Bäume und Sträucher zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem verbleibenden Kindertagesheim sowie an der östlichen Grenze des Flurstücks 8277.

6.4 Eingriffsbilanzierung und naturschutzrechtliche Beurteilung

Die genannten Festsetzungen schöpfen die umsetzbaren Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aus. Ein vollständiger Ausgleich für die im Plangebiet verlorengegangenen Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes kann jedoch nicht erzielt werden, da der Umfang an versiegelter Fläche und Gehölzverlust größer ist als die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen.

Im Rahmen einer Gesamtabwägung erscheint dies vertretbar, da der Bebauungsplan Niendorf 73 Gemeinbedarfsflächen ausweist und angesichts der anhaltenden Wohnraumknappheit, im Zusammenhang mit der Standortgunst der Flächen, den städtebaulichen Belangen gegenüber den Grünbelangen der Vorzug zu geben ist. Eine Stärkung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erreicht der Bebauungsplan trotzdem dadurch, daß er den besonders wertvollen Gehölzbeständen ein gegenüber dem bisherigen Planungsrecht erhöhtes Maß an Schutz- und Entwicklungsmöglichkeiten einräumt.

7. Aufhebung bestehender Pläne

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

8. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 54.560 m² groß. Davon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 9.800 m², für das Kindertagesheim etwa 8.500 m², für das Kirchenzentrum neu etwa 3.200 m² sowie für die Familienberatungsstelle etwa 3.150 m² benötigt.

Für die Verwirklichung des Plans entstehen Kosten durch die Herstellung der neuen Wegeverbindung zwischen Bindfeldweg und Max-Zelck-Straße.

9. 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 unzuweckmäßig 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.