

## Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 80/Schnelsen 81

Vom 20. Februar 2001

Archiv

Nr. 24388

### 1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). Da das Verfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E1/96 vom 9. Mai 1996 (Amtl. Anz. S. 1249) mit der Ergänzung vom 30. November 1998 (Amtl. Anz. S. 3393) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. Februar 1997 und 14. Dezember 1998 (Amtl. Anz. 1997 S. 547, 1998 S. 3418) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

### 2. Anlaß der Planung

Das Entwicklungsmodell für Hamburg und sein Umland von 1969, der hierauf basierende Hamburger Flächennutzungsplan sowie das Landschaftsprogramm sehen für die Siedlungsentwicklung Hamburgs vor, dass zwischen den Siedlungsachsen von Bebauung freizuhaltende Landschaftsachsen aus dem Umland bis in die innere Stadt führen. Die Landschaftsachse im Bezirk Eimsbüttel ist zwischen der Wendlohstraße und der Frohmestraße auf einen schmalen Streifen entlang der Kollau und des sie begleitenden Wanderwegs eingeengt. Die südlich angrenzende Eidelstedter Feldmark und die nördlich angrenzende Schnelsener Feldmark sind nur über diesen schmalen Grünstreifen miteinander verbunden.

Mit dem Bebauungsplan wird die Grünverbindung entlang der Kollau teilweise erweitert und planungsrechtlich als Parkanlage gesichert. Darüber hinaus wird im östlich der Kollau belegenen Einfamilienhausgebiet sowie im südlichen Teil der Frohmestraße eine Zweitbebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen ermöglicht.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans entlang der Kollau und entlang des Schippelsmoorgrabens Grünfläche und in den übrigen Bereichen Wohnbaufläche dar. Die Frohmestraße/ Friedrich-Ebert-Straße sind als sonstige Hauptverkehrsstraßen hervorgehoben.

3.1.2 Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Geltungsbereich des Bebauungsplans im Land-

schaftsprogramm entlang der Kollau die Milieus Parkanlage und Auenentwicklungsbereich mit der Kennzeichnung Landschaftsschutzgebiet dar, westlich und östlich das Milieu gartenbezogenes Wohnen dar. Der Schippelsmoorgraben und die Kollau sind als Milieu Gewässerlandschaft – entlang des Schippelsmoorgrabens mit gewässerbegleitender Parkanlage - dargestellt. Der westliche Teil des Plangebiets liegt in der Landschaftsachse Eimsbüttel mit der Darstellung der milieübergreifenden Funktion Entwickeln des Landschaftsbildes. Das östlich der Kollau gelegene Wohngebiet liegt im Bereich der milieübergreifenden Funktion Schutz des oberflächennahen Grundwassers/Stauwasser. Entlang der Frohmestraße ist die milieübergreifende Funktion Entwicklungsbereich Naturhaushalt dargestellt.

Das Artenschutzprogramm stellt die Kollau als Biotopentwicklungsraum Fließgewässer (3a) mit Auenbereich (3b) und Parkanlage (10a) mit der Kennzeichnung Landschaftsschutzgebiet; westlich und östlich den Biotopentwicklungsraum offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen (11a) dar. Der Schippelsmoorgraben ist als Biotopentwicklungsraum Fließgewässer (3a) mit begleitender Parkanlage (10a) dargestellt. Kollau und Schippelsmoorgraben sind als Verbindungsbiotope der Bäche und Gräben gekennzeichnet.

### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

#### Bestehende Bebauungspläne:

Der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61), setzt für den Bereich entlang der Kollau (inkl. der Flurstücke 907 (neu: 7615 bis 7623), 908 (neu: 7624 bis 7632) und 909 der Gemarkung Schnelsen) Außen- und Landschaftsschutzgebiet und westlich davon, entlang der Wendlohstraße, Außengebiet fest. Entlang der Frohmestraße gilt zweigeschossiges Mischgebiet in offener Bauweise. Für das östlich gelegene Einfamilienhausgebiet ist zweigeschossiges Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen.

Der Teilbebauungsplan TB 18 vom 5. Januar 1954 (Amtl. Anz. S. 27) sieht entlang der Frohmestraße eine Straßenverbreiterung vor.

#### Landschaftsschutzgebiet:

Das Plangebiet beiderseits der Kollau liegt im Landschaftsschutzgebiet und unterliegt den Festsetzungen der Landschaftsschutzverordnung Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 1. August 2000 (HmbGVBl. S. 266).

#### Altlastverdächtige Flächen:

Im Altlastenhinweiskataster für den Bereich des Bebauungsplans sind folgende Verdachtsflächen verzeichnet:

- Verdachtsfläche 6044-012 Typ A (Flurstück 4679 der Gemarkung Schnelsen - südlicher Bereich Frohmestraße zur Kollau angrenzend),
- Verdachtsfläche 6044-013 Typ A (Flurstück 911 der Gemarkung Schnelsen - westlich der Kollau gelegen),
- Verdachtsfläche 6244-002 Typ A (Flurstück 9952 der Gemarkung Niendorf - nördlich Friedrich-Ebert-Straße)
- Aktueller Schadensfall 1997-03 auf dem Flurstück 3345 der Gemarkung Schnelsen - südlich Wendlohstraße/ Ecke Wendlohistieg): Grundwasserverunreinigung mit Mineralölen

#### Bauschutzbereich:

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

### 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Im Programmplan Niendorf von 1981 sowie im Programmplan-Entwurf Schnelsen (Stand: April 1985) ist entlang der Kollau eine Parkanlage mit Fußwegeverbindung sowie Landschaftsschutzgebiet einschließlich der Flurstücke 907 (neu: 7615 bis 7623), 908 (neu: 7624 bis 7632) und 909 der Gemarkung Schnelsen dargestellt. Östlich und westlich der Kollau ist reines Wohngebiet mit einer Geschößflächenzahl von 0,25 dargestellt. Die Tennisanlage ist als Sportfläche mit Regionalsporthalle gekennzeichnet.

### 3.3 Angaben zum Bestand

Von Süden nach Norden verläuft die Kollau durch das Plangebiet, begleitet durch den Kollauwanderweg. Der östliche Bereich des Plangebiets ist durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Im westlichen Bereich befindet sich entlang der Frohmestraße Einzelhausbebauung, die zu Wohnzwecken und teilweise gewerblich genutzt wird. Neben einzelnen Büronutzungen befindet sich auf dem Flurstück 930 (Frohmestraße 119) der Gemarkung Schnelsen eine Kfz-Handlung mit Reparaturbetrieb und auf den Flurstücken 925 und 928 (Frohmestraße 123/125) der Gemarkung Schnelsen eine Restaurant- und Hotelnutzung. Das Flurstück 926 der Gemarkung Schnelsen ist unbebaut und wird als Stellplatzfläche von den Hotel- und Restaurantgästen genutzt. Entlang der Wendlohstraße befinden sich, mit Ausnahme einer Gaststättennutzung auf dem Flurstück 1871 (Wendlohstraße 145) der Gemarkung Niendorf, zweigeschossige Wohnhäuser. An die Kollau angrenzend, erschlossen über den Wendlohstieg (Flurstücke 7614, 911, 912), liegt eine Sportanlage mit Tennishalle und Tennisplätzen.

Im südlich gelegenen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 7744 (Blankenburger Weg 102) der Gemarkung Niendorf befindet sich ein Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG mit Netzstation N 2550 einschließlich der unterirdisch geführten 110-kV-Kabel HA 1 und HA 2 sowie auf dem Flurstück 9164 der Gemarkung Niendorf im Bereich Wendlohstraße/ Steendammswisch die Netzstation N 2365. Beide Netzstationen, das Abspannwerk sowie die 110-kV-Kabel werden aus versorgungstechnischen Gründen noch benötigt und müssen erhalten bleiben. In der Nähe zum Abspannwerk auf dem Flurstück 9952 (Blankenburger Weg 102a) der Gemarkung Niendorf befindet sich das Pumpwerk 97 der Hamburger Stadtentwässerung nebst zugehöriger Sielanlage.

Im südlichen Plangebiet fließt von Osten der Schippelsmoorgraben in die Kollau.

Im Plangebiet verlaufen verschiedene Siele der Hamburger Stadtentwässerung außerhalb der Straßenverkehrsfläche

## 4. **Planinhalt und Abwägung**

### 4.1 Reines Wohngebiet

Um der Lage in unmittelbarer Nähe zur Landschaftsachse Rechnung zu tragen, sieht der Bebauungsplan für verschiedene als reines Wohngebiet ausgewiesene Bereiche des Plangebiets, differenzierte Festsetzungen in Bezug auf die Bebauungsdichte vor.

Die überwiegend bereits bebauten Grundstücke entlang der Straßen Steendammswisch und Wendlohstraße werden entsprechend der bestehenden Nutzung als zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen. Die unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) liegenden Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschößflächenzahl von 0,5 sollen den Erhalt des vorhandenen

durchgrüntem Einzelhausgebiets im Übergang zur Landschaftsachse entlang der Kollau sicherstellen. Die Festlegung der Bautiefe von 18 m im Bereich Steendammswisch berücksichtigt weitestgehend den Bestand. Im Hinblick auf die Schaffung von rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten und einem städtebaulich genügend breiten Abstand zwischen Alt- und Neubebauung soll die Bautiefe der vorhandenen Straßenrandbebauung begrenzt bleiben.

Für die rückwärtigen Bereiche am Steendammswisch werden im Rahmen einer maßvollen, baulichen Verdichtung eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise mit einer hinter der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung genannten Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung zurückbleibenden Grundflächenzahl von 0,3 und einer Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude ausgewiesen, um die Dichte der Bebauung in vertretbarem Rahmen zu halten, Beeinträchtigungen durch Verschattung zu vermeiden und den Versiegelungsgrad des Bodens im Hinblick auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. In Abwägung dieser Belange ist auf dem Flurstück 1908 der Gemarkung Niendorf keine planerische Sicherung des an der westlichen Grundstücksgrenze gelegenen Gebäudekörpers erfolgt; das vorhandene Gebäude Steendammswisch 47b hat somit lediglich Bestandsschutz.

Auf dem Flurstück 10262 der Gemarkung Niendorf ist auf eine zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeit unter Berücksichtigung der unmittelbaren Nähe zum Schippelsmoorgraben verzichtet worden.

Hinter der vorhandenen Bebauung im Bereich südlich Wendlohstraße zwischen Kollau und Steendammswisch wird auf den rückwärtigen, teilweise bebauten Grundstücksbereichen reines Wohngebiet in offener, eingeschossiger Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Die Begrenzung der Grundflächenzahl von 0,2 und der Geschossflächenzahl von 0,3 ermöglicht eine Abstufung der Nutzungsdichte gegenüber der straßenparallelen Randbebauung und gewährleistet eine Begrenzung der Flächenversiegelung im Blockinnenbereich. Durch die Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen auf eine Wohnung je Wohngebäude soll die Zahl der notwendigen Kraftfahrzeugstellplätze eingeschränkt werden.

Beiderseits Düpweg wird reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern einschließlich einer Begrenzung der zulässigen Zahl von Wohnungen auf zwei Wohnungen je Wohngebäude mit einer Bautiefe von 18 m festgesetzt. Die vorgenommenen Ausweisungen orientieren sich am Bestand und der umgebenden kleinteiligen Gebietsstruktur. Die mit einer unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 soll zur Erhaltung des bestehenden durchgrüntem Einzelhausgebiets im Übergang zur Landschaftsachse beitragen.

Um den vorhandenen Landschaftsraum nicht durch weitere Bebauungen einzuengen, ist für die rückwärtigen Teilflächen der Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur Kollau und dem Schippelsmoorgraben auf eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit mit Ausnahme der Flurstücke 1888 und 10260 verzichtet worden. Für diese überdurchschnittlich großen Grundstücke ist nach der öffentlichen Auslegung und im Sinne der Gesamtabwägung eine zusätzliche rückwärtige Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen worden. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt. Unter Berücksichtigung eines Abstands von 15 m zum Schippelsmoorgraben ist eine eingeschossige Einzelhausbebauung mit höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude und einer Grundflächenzahl von 0,2, die unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegt, festgesetzt. Die vorgenommene kleinteilige Ausweisung soll den Belangen der Grundeigentümern Rechnung tragen und dabei den angrenzenden Grünraum des Schippelsmoorgrabens berücksichtigen und einen angemessenen Übergang gewährleisten.

Lediglich auf dem Flurstück 1883 (Düpweg 22) ist im Rahmen einer Einzelfallentscheidung die planerische Sicherung des vorhandenen Einfamilienhauses vorgenommen worden. Innerhalb des Abwägungsprozesses ist insbesondere berücksichtigt worden, dass für das Grundstück mit eigenständiger Belegenheit bereits ein Baurecht bestanden hat.

Auf den Flurstücken 3397 und 927 der Gemarkung Schnelsen im Bereich südlich Wendlohstraße/ westlich Wendlostieg unterschreitet die zweigeschossige, geschlossene Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 die Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Damit wird die vorhandene Bebauung im Bestand gesichert. Eine weitere Verdichtung auf den Grundstücken soll im Hinblick auf die Erhaltung eines durchgrünter Einzelhausgebiets und die Nähe zur Sportanlage nicht erfolgen.

Die Ausweisung eingeschossiger Reihenhäuser mit einer Grundflächenzahl von 0,3 im östlichen Bereich des Wendlohstiegs (Flurstücke 7615 bis 7622) sichert die vorhandene Bebauung als Ergebnis vorausgegangener Tauschverhandlungen mit den ehemals privaten Flurstücken 7624 bis 7632 (alt: 908) und 909 der Gemarkung Schnelsen zwecks Sicherung der Landschaftsachse einschließlich Erweiterung der Parkanlage. Die Unterschreitung der Grundflächenzahl von 0,3 nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung sowie eine Beschränkung der Bautiefe auf 12 m gewährleisten einen angemessenen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum. Eine weitere Verdichtung soll aus landschaftsplanerischen Gründen hier nicht erfolgen.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Im Bereich der Frohmestraße wird bestandsbezogen allgemeines Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise festgesetzt, um die vorhandene Wohnnutzung und die nicht störenden gewerblichen Nutzungen weiterhin zu erhalten. Die vorgenommene Festsetzung von Geschosshöhe und Baugrenzen orientiert sich am Bestand und der umgebenden kleinteiligen Gebietsstruktur. Im Hinblick auf die großzügigen Grundstückszuschnitte wird für die Flurstücke 929 bis 932 der Gemarkung Niendorf eine Flächenausweisung festgesetzt, die für die Ausschöpfung von Zweitbebauungsmöglichkeiten und Erweiterungen der vorhandenen Bausubstanz ein großes Maß an Flexibilität bietet. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur wird eine Grundflächenzahl von 0,3 und eine Geschossflächenzahl von 0,5, die unter der zulässigen Obergrenze nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung liegen, festgesetzt. Diese Festsetzungen orientieren sich an der umgebenden Bebauungsdichte und bieten ausreichenden Spielraum für Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken.

Die vorhandenen Büro- und Werkstattgebäude auf den rückwärtigen Flächen der Flurstücke 929 und 930 der Gemarkung Schnelsen genießen Bestandsschutz. Eine planerische Sicherung, der in unmittelbarer Nähe zur rückwärtigen Grundstücksgrenze gelegenen Gebäudekörper, ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnbebauung auf den Flurstücken 3397 und 927 der Gemarkung Schnelsen nicht vertretbar. Den Grundstücksgrößen entsprechend, bestehen angemessene Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der überbaubaren Flächen. Zur Schaffung eines zusammenhängenden durchgrünter Innenbereichs ist auf die Sicherung einer Dreifachbebauung auf diesen Grundstücken verzichtet worden.

Nach § 2 Nummer 1 sind im allgemeinen Wohngebiet auf den Flurstücken 925, 926 und 928 der Gemarkung Schnelsen Betriebe des Beherbergungsgewerbes allgemein zulässig, um die vorhandene Hotelnutzung auf diesen Flurstücken in ihrem Bestand zu sichern. Abweichend wird eine geringe Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4, sowie für den vorderen Baukörper auf dem Flurstück 928 eine Erhöhung der Geschossigkeit auf 3 Vollgeschosse aufgrund des vorhandenen Gebäude festgesetzt. Das Flurstück 926 der Gemarkung Schnelsen wird als Stellplatzfläche für das Hotel genutzt. Eine Bebauung ist hier aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der dort verlaufenden unterirdischen Leitungen nicht möglich.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde im südlichen Bereich der Frohmestraße, angrenzend zur Parkanlage, auf den großzügig geschnittenen Flurstücken 917 bis 924 der Gemarkung Niendorf statt einer rückwärtigen Baustange eine Flächenausweisung festgesetzt, die die Möglichkeit einer Zweitbebauung bietet. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. In Anlehnung an die vorhandene Bebauungsstruktur erfolgt Straßen begleitend die Festsetzung einer zweigeschossigen Bauweise. Die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5,

die unter der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegen, orientieren sich an der vorhandenen Bebauungsdichte. Die Nutzungsintensität der rückwärtigen Baureihe wird gegenüber der straßenseitigen Bebauung abgestuft, um einen angemessenen Übergang zum Landschaftsraum zu schaffen. Dieses Ziel wird durch die Festlegung einer eingeschossigen Einzelhausbebauung erreicht. Die rückwärtige Baugrenze hält einen Abstand von ca. 40 m zur angrenzenden Sportfläche, so dass als Ergebnis einer gutachterlichen Untersuchung zusätzliche Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand entbehrlich sind. Die Festlegungen einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Geschossflächenzahl von 0,3, die unter der Obergrenze nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegen, entsprechen der stadt- und landschaftsplanerischen Zielsetzung einer maßvollen, baulichen Verdichtung unter Berücksichtigung der Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Verschattung und Minimierung des Versiegelungsgrads. Für das im Landschaftsschutzgebiet liegende Flurstück 916 der Gemarkung Schnelsen ist unter Berücksichtigung der angrenzenden Parkanlage auf eine zusätzliche Bebauung verzichtet worden.

Im Eckbereich Wendlohstraße/Düppweg auf dem Flurstück 1871 der Gemarkung Niendorf erfolgt im nördlichen Grundstücksbereich mit einer Ausweisung als zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,5 die planerische Sicherung einer seit vielen Jahren betriebenen Gaststätte.

#### 4.3 Gestalterische Anforderungen

Als richtungweisendes Element und zwecks Schaffung einer Torsituation im Eingangsbereich der Parkanlage südlich der Wendlohstraße sind auf den Flurstücken 906, 3363 der Gemarkung Schnelsen und auf den Flurstücken 10058 und 1860 der Gemarkung Niendorf die Gebäude giebelständig zur Wendlohstraße zu errichten. Um einer unerwünschten Höhenentwicklung und unmaßstäblichen Dachausbildung in unmittelbarer Nähe zur Parkanlage entgegen zu wirken, wird für diese Grundstücke sowie für das Flurstück 3345 der Gemarkung Schnelsen eine maximale Firsthöhe von 12,5 m über Gelände in Anlehnung der bestehenden Gebäudehöhe festgesetzt.

Für die auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen ausgewiesene Sporthalle erfolgt die Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m und einer maximalen Firsthöhe von 10 m über Gelände unter Festlegung einer Firstrichtung. Mit dieser Festsetzung sollen mögliche Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch Licht und Sonne ausgeschlossen werden.

Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe von 5 m über Gelände für das bestehende Clubhaus entspricht der vorhandenen Höhenentwicklung und sichert einen angemessenen Übergang zum freien Landschaftsraum der südwestlich angrenzenden großzügigen Gartenflächen.

Zwecks optischer Einbindung in die umgebende Bebauung und zur Schaffung eines angemessenen Übergangs in die angrenzende Parkanlage ist zur Begrenzung der Höhenentwicklung für das zweigeschossige Abspannwerk auf dem Flurstück 7744 der Gemarkung Niendorf eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m über Gelände als Höchstmaß und für das eingeschossige Pumpwerk auf dem Flurstück 9952 der Gemarkung Niendorf eine maximale Gebäudehöhe von 3 m über Gelände als Höchstmaß in Anlehnung an den vorhandenen Gebäudebestand festgesetzt worden.

#### 4.4 Fläche für Sport- und Spielanlagen

Auf der Fläche für Sport und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung Tennisanlage befindet sich die private Tennisanlage des Hamburger Tennisclubs Blumenau e.V.. Die derzeitige Anlage soll entlang der Kollau zugunsten der Parkanlage um einen Streifen von ca. 20 m verkleinert werden. Die vorhandene 2-Feld-Tennishalle im Süden der Anlage genießt Bestandschutz, soll aber zwecks Freihaltung des Grünraums entlang der Kollau nach Nordwesten verlagert werden. Durch die Verlegung des Baukörpers wird eine optische Erweiterung des Grünraums ermöglicht, darüber hinaus gewährleistet der zukünftige Standort einen verbesserten Lärmschutz zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan im Bereich der ausgewiesenen Fläche für Sport- und Spielanlagen geändert. Die ursprünglich festgesetzte Gebäudehöhe der Sporthalle von 7 m über Gelände wurde durch Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 4 m und einer maximalen Firsthöhe von 10 m über Gelände unter Festlegung einer Firstrichtung geändert. Mit dieser Festsetzung soll ein ausreichender Spielbetrieb gewährleistet sowie mögliche Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Wohnbebauung durch Licht und Sonne ausgeschlossen werden. Das vorhandene eingeschossige Clubhaus wurde in seinem Bestand gesichert und nicht wie ursprünglich vorgesehen an die Südseite der Sporthalle verlagert. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 5 m entspricht der vorhandenen Höhenentwicklung und gewährleistet somit einen angemessenen optischen Übergang zu den angrenzenden zusammenhängenden großzügigen Gartenflächen. Die Grundzüge der Planung wurden durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

Die Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,2 berücksichtigt ausreichende Erweiterungsmöglichkeiten für den Bereich der Tennishalle einschließlich Clubhaus. Die weiteren Flächen innerhalb der Sportanlage dienen der Nutzung als unversiegelte Außenspielflächen. Unter Einbeziehung der bislang unbebauten Fläche auf dem Flurstück 3362 der Gemarkung Schnelsen sowie der als Straßenverkehrsfläche zu entwidmenden Verlängerung des Wendlohstiegs, die im Rahmen der Neuordnung als Erschließung der Sportanlage entfallen kann, ist die bislang vorhandene Anzahl der Außenspielflächen sichergestellt.

#### 4.5 Parkanlage

Die landschaftsräumliche Verknüpfung der Freiflächen im Plangebiet stellt ein wesentliches städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel des Bebauungsplans dar. Die vorhandene öffentliche Parkanlage entlang der Kollau wird planungsrechtlich gesichert und vervollständigt die für den Bezirk Eimsbüttel wichtige, im Bereich Wendlohstraße und Frohmestraße bereits stark eingeeengte Landschaftsachse. Die Grünfläche verknüpft die nördlich angrenzende Schnelsener Feldmark mit der südlich angrenzenden Eidelstedter Feldmark. Über den innerhalb der Parkanlage befindlichen Kollauwanderweg ist eine fußläufige Anbindung gewährleistet. Im Rahmen von Grundstückstauschverhandlungen ist die Einbeziehung der vormals privaten Flurstücke 7624 bis 7632 (alt: 908) und 909 der Gemarkung Schnelsen zur Erweiterung der Parkanlage erfolgt. Neben ihrer Funktion als überörtliche Grünverbindung übernimmt die Parkanlage zugleich eine wichtige Naherholungsfunktion für die angrenzenden Wohngebiete.

Innerhalb der bislang stärksten Einengung der Parkanlage soll unter Hinzuziehung privater Grundstücksflächen im Bereich der Flurstücke 1875 bis 1878 der Gemarkung Niendorf auch hier die Möglichkeit einer durchgängigen Wegeverbindung östlich der Kollau geschaffen werden. Die südöstliche Erweiterung der Parkanlage entlang des Schippelmoorgrabens ermöglicht einen zusätzlichen Zugang vom Steendammswisch und steigert den optischen Erlebniswert der Parkanlage. Auf dem Flurstück 9952 der Gemarkung Niendorf erfolgt im südöstlichen Grundstücksbereich eine Verkleinerung der Parkanlage. Die Fläche wird von der Hamburger Stadtentwässerung, die auf dem Gelände bereits ein Abwasserpumpwerk betreibt, benötigt.

#### 4.6 Versorgungsfläche/ Fläche für die Abwasserbeseitigung

Auf dem Flurstück 7744 der Gemarkung Niendorf befindet sich ein zweigeschossiges Abspannwerk der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG mit einem eingeschossigen Anbau und auf dem Flurstück 9952 (teilweise) der Gemarkung Niendorf am Blankenburger Weg ein Pumpwerk der Hamburger Stadtentwässerung. Die vorhandenen Gebäude müssen aus versorgungstechnischen Gründen weiterhin erhalten bleiben und werden bestandsgemäß in ihrer vorhandenen Geschossigkeit übernommen. Zusätzlich beabsichtigt die Hamburger Stadtentwässerung die Anlegung eines unterirdischen Rückhaltebeckens nebst Zufahrt von der Friedrich-Ebert-Straße, so dass eine Erweiterung der Entsorgungsfläche nach Süden erfolgt.

Zwecks Einbindung in die umgebende Bebauung und angrenzende Parkanlage ist zur Begrenzung der Höhenentwicklung für das zweigeschossige Abspannwerk eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m über Gelände als Höchstmaß und für das im Landschaftsschutz gelegene eingeschossige Pumpwerk eine maximale Gebäudehöhe von 3 m über Gelände als Höchstmaß festgesetzt worden. Um den Versiegelungsgrad des Bodens im Hinblick auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren, ist eine Grundflächenzahl von jeweils 0,3 festgesetzt.

#### 4.7 Straßenverkehrsflächen

Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Frohmestraße, Friedrich-Ebert-Straße, Blankenburger Weg, Wendlohstraße, Wendlohstiege und Steendammswisch. Der Knotenpunkt Frohmestraße/ Schleswiger Damm/ Wendlohstraße und Wendlohstraße zwischen Schleswiger Damm und Jägerdamm sind Teil des Veloroutenkonzepts. Aus Gründen der Verkehrssicherheit wird für eine eigenständige Radwegführung entlang der Wendlohstraße eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche von 2 m auf der Südseite vorgenommen.

Als weiteres Erschließungselement wird der Düpweg durchgängig als Wohnhof mit einer Straßenbreite von 8 m ausgewiesen. Die einseitige Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche erfolgt unter Berücksichtigung vorhandener Gräben und Grundstückseinfriedigungen durch Mauern und Hecken. Im südlichen Abschluss des Düpwegs ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen; hierzu ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche auf 20 m erforderlich.

Zur Erschließung von rückwärtigen Grundstücken sollen gemeinsame Grundstückszufahrten vorgesehen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Durch die Reduzierung der Gehwegüberfahrten kann einer zusätzlichen Flächenversiegelung entgegengewirkt werden. Gleichzeitig ergeben sich zwischen den Gehwegüberfahrten Parkmöglichkeiten für den Besucher- und Lieferverkehr.

#### 4.8 Wasserflächen/ vorhandene Leitungen/ Leitungsrecht

Von Süden nach Norden verläuft die Kollau durch das Plangebiet, im südlichen Plangebiet fließt von Osten der Schippelsmoorgraben in die Kollau und werden als Wasserfläche nachrichtlich übernommen.

Parallel zur östlichen Gewässerseite der Kollau verläuft eine unterirdische Schmutzwasserdruckleitung mit überörtlichem Charakter. Auf den Flurstücken 926 der Gemarkung Schnelsen und 9952 der Gemarkung Niendorf sowie von der Kehre Düpweg ausgehend befinden sich mehrere Schmutzwassersiele und eine Wasserleitung. Die bestehenden Leitungen sind entsprechend als vorhandene unterirdische Leitungen gekennzeichnet.

Im Zusammenhang mit dem vorhandenen Entwässerungssystem ist zugunsten der Hamburger Stadtentwässerung auf dem Flurstück 10055 der Gemarkung Niendorf ein Leitungsrecht festgesetzt. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

#### 4.9 Oberflächenentwässerung

Das Niederschlagswasser der Dach- und Verkehrsflächen soll oberflächlich in einem vorgesehenen Grabensystem entlang der Grundstücksgrenzen gesammelt und über einen Überlauf in den Schippelsmoorgraben bzw. im Bereich der Tennisanlage in die Kollau, entsprechend der vorgenommenen Kennzeichnung, abgegeben werden. Diese Absicht dient dem Ziel, den örtlichen Grundwasserhaushalt möglichst wenig zu beeinträchtigen und die Verfügbarkeit von Bodenwasser für den Vegetationsbestand zu sichern. Die vorgesehene Sammlung und verzögerte Weiterleitung des Oberflächenwasser durch ein System von offenen Gräben führt im Vergleich zur Ableitung über Siele auf-



grund von Speicher- und Rückhaltevermögen in Verbindung mit Verdunstung zu einer erheblichen Minderung der Gebietsabflüsse.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 4). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind damit unzulässig. Mit dieser Festsetzung kann ein Teil der Bodenfunktionen (Grundwasserneubildung, Reduzierung des Oberflächenwasserflusses, klimatischer Ausgleich) erhalten werden. Aufgrund der geologischen und hydrologischen Situation ist eine Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken nicht möglich.

#### 4.10 Lärmschutz

Die Verlegung der Tennishalle auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen an die nördliche Grundstücksgrenze soll einen verbesserten Lärmschutz aufgrund des Außenspielbetriebs in den Sommermonaten für die angrenzende Wohnbebauung gewährleisten. Um mögliche Beeinträchtigungen durch den Hallenspielbetrieb, wie Lärm und Lichteinfall in den Abendstunden für die angrenzende Wohnbebauung auszuschließen, ist die Außenwand der neu zu errichtenden Tennishalle zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung geschlossen auszubilden (vgl. § 2 Nummer 5).

#### 4.11 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. S. 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 4.12 Baum- und Landschaftsschutz

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

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 1. August 2000 (HmbGVBl. S. 266). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung keine Anwendung.

#### 4.13 Begrünungsmaßnahmen

Im westlichen Bereich der Tennisanlage zur angrenzenden Wohnbebauung hin, ist eine ausgewachsene Hecke mit Einzelbäumen vorhanden. Diese wird mit einer 3 m breiten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt und im südlichen Verlauf durch eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergänzt. Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 10). Die Festsetzung einer Ersatzpflanzung sichert, dass auch bei Abgang die vorhandene Gehölzstruktur wieder hergestellt wird.

Mindestens 30 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen im Wohngebiet sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 1). Die Festsetzung dient der Sicherung unversiegelter Flächen mit Erhalt der Bodenfunktion und zur Sicherung der Biotopvielfalt, insbesondere der rückwärtigen Gartenbereiche. Für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grund-

stücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 7 Satz 2). Die anzupflanzenden Laubbäume liefern einen Beitrag zur Klimaverbesserung und bieten Lebensraum für einheimische Arten.

Für festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie einen artgerechten Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2), um ohne lange Entwicklungszeiten visuell wirksame Freiraumstrukturen mit Lebensfunktionen herzustellen.

Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 3). Mit dieser Festsetzung sollen Schädigungen ausgeschlossen werden, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben der Bäume führen können.

Auf der Versorgungsfläche sind die Dachflächen der Gebäude mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 2). Durch die Begrünungsmaßnahme wird die Rückhaltung von Regenwasser ermöglicht und eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion gewährleistet. Darüber hinaus können Gebäudeteile im Rahmen von Erneuerungsmaßnahmen an teilweise schon mit Dachbegrünungen versehene Gebäudeteile angepasst und als einheitliches Bild in die umgebende Landschaft eingebunden werden.

Schutzdächer von Stellplätzen sowie Garagen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Begrünungsmaßnahme unterstützt die Rückhaltung von Regenwasser und gewährleistet eine zusätzliche lokalklimatische Ausgleichsfunktion.

Durch die Festsetzung, auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz einen großkronigen Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1), wird das Kleinklima verbessert und Lebensraum für Tiere geschaffen.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2), um damit die Qualität der Lebensbedingungen und den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern.

#### 4.14 Altlasten

Im Altlastenhinweiskataster für den Bereich des Bebauungsplans sind folgende Verdachtsflächen verzeichnet:

- Verdachtsfläche 6044-012 Typ A (Flurstück 4679 der Gemarkung Schnelsen - südlicher Bereich Frohmestraße zur Kollau angrenzend),
- Verdachtsfläche 6044-013 Typ A (Flurstück 911 der Gemarkung Schnelsen - westlich der Kollau gelegen),
- Verdachtsfläche 6244-002 Typ A (Flurstück 9952 der Gemarkung Schnelsen - nördlich Friedrich-Ebert-Straße),
- Aktueller Schadensfall 1997-03 auf dem Flurstück 3345 der Gemarkung Schnelsen - südlich Wendlohstraße/ Ecke Wendlohistieg): Grundwasserverunreinigung mit Mineralölen.

Planungsrelevante Auffälligkeiten, die einer Bebauung entgegenstehen, sind bisher nicht bekannt.

## **5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft**

### **5.1 Beeinträchtigungen**

Der Bebauungsplan überplant ein mit überdurchschnittlich großen Gartenbereichen geprägtes Wohngebiet. Die ausgewiesenen baulichen Verdichtungs- und Neubaumöglichkeiten auf den rückwärtigen Grundstücksflächen im Bereich Wendlohstraße und Steendammswisch sowie im südlichen Bereich der Frohmestraße, haben Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, die zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen.

### **5.2 Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen**

Als Beitrag zur Minderung des mit der Bebauung verbundenen Eingriffs sind Maßnahmen zur Ausgestaltung der Freiflächen und zur Begrünung von baulichen Anlagen festgesetzt:

- Stellplätzen sowie Garagen sind zu begrünen (§ 2 Nummer 8).
- Auf ebenerdigen Stellplätzen werden Baumpflanzungen festgesetzt (§ 2 Nummer 9).
- In den Wohngebieten werden Begrünungsmaßnahmen festgesetzt (§ 2 Nummer 7).
- Wegeflächen müssen auf den privaten Grundstücksflächen einen wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erhalten (§ 2 Nummer 4).
- Zur Erschließung rückwärtiger Grundstücken sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (§ 2 Nummer 3).
- Für die Bebauung am Rande zum freien Landschaftsraum werden ökologische Auflagen in Form von Dachbegrünungen vorgenommen (§ 2 Nummer 2).

### **5.3 Eingriffsbilanzierung und naturschutzrechtliche Beurteilung**

Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung können Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch festgesetzte Maßnahmen gemindert aber nicht vollständig ausgeglichen werden.

In der Abwägung der Belange der großen Wohnraumnachfrage besonders in Einfamilienhausgebieten gegenüber den Belangen von Natur und Landschaft wird die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Wohnungsbau der Vorrang eingeräumt.

## **6. Maßnahmen zur Verwirklichung**

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

## **7. Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweis auf Fachplanung**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) sowie der Teilbebauungsplan TB 18 vom 9. Januar 1954 (Amtl. Anz. S. 27) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (BGBl. I S. 1696), zuletzt geändert am 27. Dezember 2000 (BGBl. I S. 2048, 2052) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (HmbGVBl. S. 78) festgesetzt. Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des hamburgischen Wassergesetzes), wenn das

Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf ein Schutzgut des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (BGBl. S. 2081, 2111), haben kann.

## **8. Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 156.000 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 16.000 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 305 m<sup>2</sup>), für Wasserflächen etwa 5295 m<sup>2</sup>, für Parkanlage etwa 26.250 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 3900 m<sup>2</sup>), für ein Abspannwerk etwa 1865 m<sup>2</sup> und für ein Pumpwerk etwa 874 m<sup>2</sup> benötigt.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Kosten für den Grunderwerb der neuen Straßenverkehrsflächen, den Straßenbau, die Herstellung der Oberflächenentwässerung sowie für den Grunderwerb und die Herrichtung der Parkanlage.