

Eigentum der Plankammer

Begründung

Nr. 24555

zum Bebauungsplan Niendorf 87

Vom 13. Juni 2006

1. **Grundlagen und Verfahrensablauf**
2. **Anlass der Planung**
3. **Planerische Rahmenbedingungen**
 - 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände
 - 3.1.1 Flächennutzungsplan
 - 3.1.2 Landschaftsprogramm einschl. Arten- und Biotopschutzprogramm
 - 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände
 - 3.2.1 Bestehendes Planungsrecht
 - 3.2.2 Bauschutzbereich
 - 3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)
 - 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände
 - 3.3.1 Stadtteilentwicklungsplanung
 - 3.3.2 Angaben zum Bestand
4. **Umweltbericht**
5. **Planinhalt und Abwägung**
 - 5.1 Reines Wohngebiet
 - 5.2 Straßenverkehrsflächen und Leitungsrechte
 - 5.3 Oberflächenentwässerung
 - 5.4 Schmutzwasserentsorgung
 - 5.5 Bauschutzbereich
 - 5.6 Lärmschutz
 - 5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege
 - 5.8.1 Begrünungsmaßnahmen
 - 5.8.2 Baumschutz
 - 5.8.3 Schutz des Bodens und des Wassers
6. **Beeinträchtigung von Natur und Landschaft**
 - 6.1 Boden
 - 6.2 Wasser
 - 6.3 Klima / Luft
 - 6.4 Arten- und Biotopschutz
 - 6.5 Landschaftsbild
 - 6.6 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung
7. **Maßnahmen zur Verwirklichung**
8. **Aufhebung bestehender Pläne**
9. **Flächen- und Kostenangaben**
 - 9.1 Flächen
 - 9.2 Kosten

Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 87

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor in-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i. V. mit § 244 Absatz 2 des Baugesetzbuches nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche und abwasserrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 02/03 vom 3. Dezember 2003 (Amtl. Anz. S. 5266) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. Dezember 2003 und 20. August 2004 (Amtl. Anz. 2003, S. 132 und 2004, S. 1652) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Durch den Bebauungsplan Niendorf 87 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine rückwärtige Zweitbebauung mit Einfamilienhäusern für die sehr großen Grundstücke Dohlenhorst 2 bis 20 geschaffen werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „*Wohnbauflächen*“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „*Gartenbezogenes Wohnen*“ sowie die milieuübergreifende Funktion „*Naturhaushalt – Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers*“ dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans den Biotopentwicklungsraum „*Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünfläche*“ (11a) dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Niendorf 9 vom 14. Dezember 1964 (HmbGVBl. S. 254), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497) weist für die Grundstücke Dohlenhorst 2 bis 20 „Reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise“ aus. Für das Flurstück 1010 der Gemarkung Niendorf ist rückwärtig „Reines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise“ ausgewiesen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

An der Nordgrenze des Grundstücks Dohlenhorst 20 ist eine „mit einem Leitungsrecht zu belastende Fläche“ ausgewiesen. Eine solche Fläche ist ebenfalls direkt südöstlich an das Plangebiet angrenzend ausgewiesen.

Die Straße Dohlenhorst ist in einer Breite von 10 m und mit einer Kehre (Durchmesser ca. 23 m) ausgewiesen.

3.2.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Stadtteilentwicklungsplanung

Im Programmplan für Niendorf von 1981 ist für das Plangebiet „Reines Wohngebiet“, mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 dargestellt.

3.3.2 Angaben zum Bestand

Die Grundstücke Dohlenhorst 2 bis 20 sind mit Ausnahme von Nr. 14 b und Nr. 20 straßenseitig mit eingeschossigen Einfamilien- oder Doppelhäusern bebaut. Dohlenhorst 14 b ist straßenseitig mit einem eingeschossigen 5-Familienhaus bebaut. Dohlenhorst 20 ist mit einem eingeschossigen Einfamilienhaus bebaut, welches hinter den im Bebauungsplan Niendorf 9 ausgewiesenen Baugrenzen errichtet wurde. Auf den Grundstücken Dohlenhorst 16 a und 18 a existieren auf den rückwärtigen Grundstücksflächen eingeschossige Einfamilienhäuser (ehemalige Behelfsheime). Auf dem Flurstück 1012 der Gemarkung Niendorf existiert auf der rückwärtigen Grundstücksfläche ein eingeschossiges Einfamilienhaus (Dohlenhorst 14a), welches ungenehmigt errichtet wurde und geduldet wird.

Die Straße Dohlenhorst ist 6 m breit und nicht entsprechend dem Bebauungsplan Niendorf 9 ausgebaut.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung war nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.3).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Reines Wohngebiet

Die im Plangebiet vorhandene Bebauung Dohlenhorst 2 bis 20 hat den Charakter eines Einfamilien- und Doppelhausgebiets mit z.T. sehr tiefen Grundstücken. Für die Bereitstellung neuer Eigenheimbauplätze wird eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksflächen zugelassen.

Das bisherige Planrecht sieht für die bis zu 100 m tiefen Grundstücke, mit Ausnahme von Flurstück 1010, lediglich eine Straßenrandbebauung vor, was eine Grundflächenzahl von 0,1 bis 0,15 ermöglicht. Im Vergleich zu den Nutzungsdichten in der unmittelbaren Umgebung sind die Grundstücke Dohlenhorst 2 bis 20 benachteiligt. Auf Grund der Größe der Grundstücke und wegen der vorhandenen Lagegunst des Gebiets (Nähe zu Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Naherholungsgebieten und Einkaufsmöglichkeiten) bietet sich hier eine Nachverdichtung an.

Im vorderen Bereich der Grundstücke Dohlenhorst 2 bis 20 wird *„Reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise“* mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten in Wohngebäuden zulässig. Diese Ausweisung orientiert sich an dem bisher geltenden Bebauungsplan Niendorf 9, wobei für das Grundstück Dohlenhorst 20 die Baugrenzen an die vorhandene Bebauung angepasst wurden.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen wird *„Reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise“* festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit nur einer Wohneinheit je Wohngebäude und einer maximalen Grundfläche von 120 m² zulässig, um den Eingriff in den gartengeprägten Innenbereich so gering wie möglich zu halten. Die Baugrenzen sind so angeordnet, dass ausreichende Abstände sowohl zu der vorderen Bebauung als auch zu den Reihenhäusern am Rugierweg (außerhalb des Plangebiets) verbleiben und die bereits vorhandenen rückwärtigen Gebäude weitgehend erfasst werden.

5.2 Straßenverkehrsflächen und Leitungsrechte

Die Straßenverkehrsflächen werden entsprechend dem bisher geltenden Bebauungsplan Niendorf 9 übernommen. Die Straße Dohlenhorst als äußere Erschließung des Plangebiets wird dort mit einer Breite von 10 m festgesetzt. Die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Niendorf 87 liegt in der Achse der Straße, so dass hier lediglich Straßenverkehrsflächen in einer Breite von insgesamt 5 m ausgewiesen werden. Die Straße Dohlenhorst ist gegenwärtig 6 m breit und ebenso, wie die sich im Südwesten des Plangebiets befindliche Verbindung zum Rugierweg, nicht entsprechend dem gültigen Bebauungsplan Niendorf 9 ausgebaut. Für die Realisierung des Ausbaus der Straße wird auf beiden Straßenseiten, also auch im Plangebiet Niendorf 87, ein zusätzlicher 2 m breiter Grundstücksstreifen benötigt.

Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile für die Nachverdichtung ist über sogenannte Pfeifenstieleröffnungen vorgesehen, wobei die Zufahrten zusammen mit den Vorderliegern und ggf. mit den Nachbargrundstücken genutzt werden sollten, um die Anzahl der Überfahrten im Straßenraum zu begrenzen.

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).

Das festgesetzte Leitungsrecht ist Bestandteil des Bebauungsplans Niendorf 9 und befindet sich mit seiner Achse auf der nördlichen Grundstücksgrenze des Flurstü-

ckes 11 269 und damit auf der Grenze des Geltungsbereichs. Dies bedeutet, dass es zur Hälfte im Plangebiet Niendorf 9 und zur Hälfte im Plangebiet Niendorf 87 liegt.

5.3 Oberflächenentwässerung

Das im Dohlenhorst vorhandene Regenwassersiel reicht lediglich bis Haus-Nr. 10. Daran anschließend verläuft eine DN 300-Verrohrung bis Haus-Nr. 14, die sich laut Inspektionsprotokoll der HSE Abwasser Service GmbH in einem guten Zustand befindet. Bei Haus-Nr. 14 gibt es einen Übergang zu einer DN 150-Verrohrung, die in eine Trumme vor Haus-Nr. 13 mündet. In der Kehre vor Haus-Nr. 15 existiert zudem ein Graben.

Das durch die zusätzliche Bebauung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser kann auf Grund der zu geringen Kapazität nicht schadlos über das vorhandene Regenwassersiel abgeleitet werden. Die Aufnahmekapazität des sich in der Kehre befindlichen Grabens ist sehr begrenzt.

Um nachhaltige Auswirkungen auf vorhandene Entwässerungsanlagen zu vermeiden ist das auf den rückwärtigen Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen und / oder eine Rückhaltung in geeigneten Einrichtungen vorzunehmen.

Auf Grund der kleinräumig sehr unterschiedlichen geologischen Gegebenheiten kann jedoch eine allgemeine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht allgemein für die rückwärtigen Grundstücksflächen getroffen werden. Laut Geologischer Übersichtskarte Raum Hamburg 1:50.000 - Baugrundübersicht – ist der oberflächennahe Grundwasserleiter im gesamten Plangebiet durch Geschiebelehm und –mergel abgedeckt. Eine Sandbedeckung von max. 2 m ist möglich, generell ist der Boden jedoch schwer wasserdurchlässig, so dass es zu Stau-nässe kommen kann. Die Grundwasserflurabstände lagen bei Messungen an den Grundwassermessstellen 886, 5276 und 5277 bei maximalen Regenereignissen zwischen 0,66 m und 1,30 m. Im Mittel wurden Grundwasserflurabstände von 1,59 m bis 4,30 m ermittelt.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt: *„Die Einleitung des auf den rückwärtigen Grundstücksflächen anfallenden Oberflächenwassers in das vorhandene Regenwassersiel bzw. in den Straßengraben ist unzulässig“* (vgl. § 2 Nummer 1). Damit soll eine direkte, ungedrosselte Einleitung des Oberflächenwassers ins Regenwassersiel bzw. in den Graben vermieden werden.

Um das Maß der versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten, werden darüber hinaus die Grundflächen der rückwärtigen Bebauungsmöglichkeiten je Grundstück auf 120 m² beschränkt und *„es sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen“* (vgl. § 2 Nummer 5).

Ein Nachweis über den Verbleib des Oberflächenwassers ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Hierzu muss durch Probebohrungen und Gutachten im Einzelnen bestimmt werden, welche Maßnahmen für die Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenwassers in Frage kommen. Dieses sind:

- Versickerung über flächige Mulden, Rigolen, Rohre, Teiche oder punktuell angeordnete Sickerschächte (oder Kombinationssysteme). Dabei sind die allgemein anerkannten Planungsregeln zu berücksichtigen.
- Rückhaltung in Regenwassernutzungsanlagen mit gedrosselter und zeitverzögerter Einleitung und Notüberlauf in das vorhandene Regenwassersiel bzw. in die vorhandene DN 300-Verrohrung oder in den Straßengraben. Rückhalte-einrichtungen mit Notüberlauf sind für ein 30-jähriges Regenereignis, Rückhalte-einrichtungen ohne Notüberlauf für ein 50-jähriges Regenereignis zu bemessen.

Ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf Grund der Bodenverhältnisse nicht möglich, können die Notabläufe der Versickerungsanlage bzw. der Regenwassernutzungsanlage mit einer maximalen Abflussmenge von 2,6 l/s pro rückwärtiges Grundstück über eine 4 m lange Drosselstrecke mit einer Grundleitung DN 80 im Gefälle von 1% oder DN 90 im Gefälle von 0,8% an das öffentliche Regenwassersiel bzw. den örtlichen Straßengraben, unbeschadet der erforderlichen Genehmigung für die Einleitung im Einzelfall, angeschlossen werden. Die Drosselstrecke muss in einen offenen Schacht münden.

Der Einsatz von Regenwassernutzungsanlagen ist erwünscht und sollte bei Neubau nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen der hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies, sowie die verhältnismäßig hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Reduzierung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzungsanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten. Das Niederschlagswasser von Dachflächen hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsame Nutzung des Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Oberflächenentwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

5.4 Schmutzwasserentsorgung

Das durch die Nachverdichtung zusätzlich anfallende Schmutzwasser kann sicher und schadlos über das vorhandene Sielnetz abgeleitet werden.

5.5 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.6 Lärmschutz

Das Plangebiet liegt nach dem Senatsbeschluss vom 2. April 1985 in der „Lärmschutzzone 3“ mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von mehr als 62 dB(A) bis 67 dB(A). Dabei handelt es sich um einen 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 Änderung vom 28. September 1993 (Amtl. Anz. 1991, S. 281, 1993 S. 2121) entsprechen.

5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.7.1 Begrünungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen verfolgen das Ziel, die durch künftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Orts- und Landschaftsbilds zu mindern.

„Im reinen Wohngebiet sind mindestens 30 vom Hundert der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 150 m² der

nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen“ (vgl. § 2 Nummer 2). Die Neuanpflanzung von Bäumen und Sträuchern soll trotz baulicher Verdichtung eine Durchgrünung des Quartiers gewährleisten. Die Entwicklung eines bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt eine Stabilisierung des Kleinklimas. Die Pflanzqualität der Bäume gewährleistet schon nach wenigen Jahren ein visuell wahrnehmbares und bioökologisch wirksames Grünvolumen. Mit der alternativen Anpflanzverpflichtung groß- und kleinkroniger Bäume je Flächeneinheit wird eine flexible und grundstücksspezifische Handhabung ermöglicht. Mit der Festsetzung wird ein Mindestanteil ökologisch wirksamer Gehölzstrukturen, die Nahrungs- und Rückzugsräume insbesondere für Insekten und Vögel im Siedlungsgebiet bieten, geschaffen.

„Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Anzupflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen“ (vgl. § 2 Nummer 3). Die Bestimmung, dass für die anzupflanzenden Gehölze nur standortgerechte und einheimische Arten verwendet werden dürfen, dient dem Ziel, eine stadtoökologisch wirksame Anreicherung des Naturhaushalts und eine landschaftsgestalterische Einbindung der Bauvorhaben zu erreichen. Blühende und fruchtende Gehölze bieten einer Vielzahl von Tieren, insbesondere Insekten und Vögeln, eine Lebensgrundlage, sichern die natürliche Nahrungskette und dienen daher unmittelbar dem Artenschutz.

„Dächer von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen“ (vgl. § 2 Nummer 4). Dachbegrünungen zeichnen sich durch zahlreiche positive Wirkungen aus. Sie tragen durch eine Regenwasserrückhaltung von mehr als 50 % zur Sied- und Vorflutentlastung bei. Das Kleinklima und die Lufthygiene werden durch Reduzierung der Aufheizeffekte, Staubfilterung sowie Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit positiv beeinflusst. Dachbegrünungen tragen mit einer Begrünung aus Sedum-, Gras- und Krautvegetation zur Bereicherung der Biotopqualitäten, insbesondere für Insekten und Vögel, bei.

5.7.2 Baumschutz

Hinsichtlich des Schutzes erhaltenswerter Bäume gelten die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

5.7.3 Schutz des Bodens und des Wassers

Zur Sicherung einer dezentralen Versickerung des Oberflächenwassers auf den Grundstücken wird festgesetzt:

„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen“ (vgl. § 2 Nummer 5). Die Herstellung mit luft- und wasserdurchlässigem Aufbau erhält auch auf befestigten Flächen weitgehend die Speicher- und Versickerungsfunktionen des Bodens für Niederschlagswasser. Die Festsetzung trägt zur Rückhaltung des Niederschlagswassers innerhalb des Gebiets bei und dient der Erhaltung des natürlichen Wasserkreislaufs über Speicherung, Verdunstung und Anreicherung des Grundwassers durch Versickerung.

Die Herrichtung der Stellplätze soll in begrünungsfähigem Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen erfolgen, um so eine Versickerung und einen mikrobiellen Abbau möglicher Tropföle zu optimieren.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Niendorf 87 ermöglicht auf den rückwärtigen Grundstücksflächen der Grundstücke Dohlenhorst 2 bis 20 eine bauliche Verdichtung, deren Realisierung eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Flächen zur Folge hat, die die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Die Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Überbauung heute überwiegend unbebauter Gartenflächen.

6.1 **Boden**

Durch Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und andere befestigte Flächen wird Boden ganz oder teilweise versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen teilweise verloren.

Zur Minderung der Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen ist die Grundfläche der rückwärtigen Einzelhäuser auf 120 m² begrenzt und sind auf den privaten Grundstücken die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Dächer von Garagen und Carports sind mit einer Dachbegrünung auszubilden. Auf diese Weise können verloren gegangene Bodenfunktionen wie Regenwasserspeicherung, Standorte für Pflanzen und Tiere, zumindest teilweise wieder hergestellt werden.

Mit den vorgenannten Minderungsmaßnahmen führt die Zunahme der Flächenversiegelung für die rückwärtigen Grundstücksbereiche zu keinen nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen.

6.2 **Wasser**

Der erhöhte Versiegelungsgrad bisher unversiegelter Flächen ver- bzw. behindert die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers und führt zu einem beschleunigten Abfluss dieses Wassers und reduziert die Wasserrückhaltung wie auch die Grundwasserneubildung. Mit den vorgesehenen Maßnahmen zum Verbleib des Niederschlagswassers (Versickerung / Rückhaltung), der Dachbegrünung von Garagen und Carports und der Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Wegbaumaterialien kann den nachteiligen Auswirkungen zusätzlicher Versiegelungen durch Gebäudekörper und Wege- und Platzbefestigungen entgegengewirkt und mögliche Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts wirkungsvoll gemindert werden.

6.3 **Klima / Luft**

Eine weitergehende bauliche Verdichtung heute vegetationsgeprägter und damit bioklimatisch aktiver Flächen führt zu einer Zunahme abstrahlungsintensiver Flächen. Bei gleichzeitiger Entwicklung und Erhalt vorhandenen Baumbestands ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Kleinklimas nicht zu befürchten. Insbesondere Bäume tragen über Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit, Verschattung, Filterung gasförmiger Immissionen und Staubbildung zu einer Verbesserung der Lufthygiene und Kleinklimastabilisierung bei.

6.4 **Arten- und Biotopschutz**

Durch die zusätzliche Bebauung gehen derzeitige offene Vegetationsflächen verloren. Der Verlust wird durch Begrünungen von Garagen- und Schutzdächern sowie Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern teilweise ausgeglichen. Das verbleibende, nicht ausgleichbare Defizit ist hinnehmbar, da die Lebensraumstrukturen des

gartengeprägten Siedlungsbereichs beibehalten werden, auch wenn diese in Teilbereichen kleinteiliger werden. Das Lebensraumgefüge für Tiere bleibt erhalten.

6.5 Landschaftsbild

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Verdichtung der rückwärtigen Grundstücksbereiche mit Einfamilienhäusern wird die gartenbezogene Siedlungsstruktur nicht nachhaltig verändert.

6.6 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Mit dem Bebauungsplan Niendorf 87 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Verdichtung rückwärtiger Grundstücksflächen geschaffen. Mögliche Beeinträchtigungen sind zu vermeiden und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu mindern.

Die bei der Realisierung der rückwärtigen Bebauung und der damit verbundenen Minderungsmaßnahmen verbleibenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen sind vertretbar, da durch die bauliche Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksflächen die Lagegunst des Gebiets genutzt wird und ein möglicher Druck auf bisher unbebaute und unerschlossene Frei- bzw. Grünflächen gemindert werden kann.

Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verursacht, so dass über die festgesetzten Minderungsmaßnahmen hinaus von zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen abgesehen wird.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Niendorf 9 vom 14. Dezember 1964 (HmbGVBl. S. 254) zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497) aufgehoben.

9. Flächen- und Kostangaben

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 20 115 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 1 342 m² (davon neu etwa 273 m²) ausgewiesen.

9.2 Kostangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen durch die Freie und Hansestadt Hamburg die für die Straßenerweiterung erforderlichen Flächen erworben und hergerichtet werden.