

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nienstedten 14

1. Grundlage und Verfahrensablauf

7. Juni 1995

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 A9/87 vom 2. November 1987 (Amtlicher Anzeiger Seite 2301) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 29. September 1987 und 12. Dezember 1990 (Amtlicher Anzeiger 1987 Seite 2089, 1990 Seite 2407) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan insgesamt fünfmal geändert. Erneute öffentliche Auslegungen konnten jeweils entfallen, da durch die Änderungen die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Eine Beteiligung der Betroffenen wurde zu jeder Planänderung durchgeführt (vgl. § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

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 Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Ortskern Nienstedten mit seinen baugeschichtlich bedeutsamen Gebäuden an der Elbchaussee sowie den beiderseits der Straße Nienstedtener Marktplatz stehenden kleinstädtischen Gründerzeitbauten und alten vereinzelt Reetdachkaten aus dörflicher Zeit soll als Milieugebiet erhalten bleiben. Da mit dem bislang geltenden Planungsrecht, das eine Neuordnung des Nienstedtener Marktplatzes vorsah, die milieuprägende Bausubstanz dauerhaft nicht geschützt werden konnte, soll durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs und durch Vorschriften zur Gestaltung von Gebäuden das Ortsbild bewahrt und eine stilgerechte Modernisierung und Renovierung alter Bauten erreicht werden.

4. Angaben zum Bestand

Der Ortskern - ein lokales Zentrum (D1-Zentrum) gemäß des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels" wird im Bereich Nienstedtener Marktplatz, Nienstedtener Straße sowie entlang Rupertistraße und Georg-Bonne-Straße geprägt von überwiegender Wohnnutzung mit Läden in den Erdgeschossen; die Läden dienen u. a. der wohnungsnahen Versorgung. Weiterhin sind Gaststätten bzw. Restaurants vorhanden. Zum Ortskern gehören auch handwerkliche Nutzungen, die sich in den Hofbereichen der Grundstücke befinden. Auf dem Flurstück 868 (östlich Nienstedtener Marktplatz) ist eine Bäckerei mit Backstube vorhanden. An der Nienstedtener Straße 8, Schulkamp 4 und im Hofbereich Nienstedtener Marktplatz 20 sind Malereibetriebe, an der Georg-Bonne-Straße 93 und an der Rupertistraße 22 sind Installationsbe-

triebe vorhanden. Weitere handwerkliche Nutzungen sind im Hofbereich Rupertistraße 30 (Steinmetzbetrieb), Rupertistraße 24 (Orthopädische Werkstatt), Rupertistraße 21 (Raumausstatter) und Georg-Bonne-Straße 108 (Druckwerkstatt) vorhanden.

Eine Tischlerei ist auf dem Flurstück 483 der Gemarkung Nienstedten an der Hermann-Renner-Straße angesiedelt. An der Ecke Nienstedtener Marktplatz/ Georg-Bonne-Straße befindet sich eine Autowerkstatt. Im Hofbereich auf dem Flurstück 502 an der Georg-Bonne-Straße ist ein privater Kindergarten vorhanden.

Am Ostrand des Plangebiets befindet sich die Schule Schulkamp. Zwischen Elbchaussee und Hasselmannstraße befindet sich die Kirche sowie das Gemeindehaus mit Pastorat und Küsterwohnung der Ev.-luth. Kirchengemeinde Nienstedten.

5. Plangebiet

5.1 Reines Wohngebiet

In Anlehnung an den Bestand wird (abseits der gewerblichen Nutzungen um den Nienstedtener Marktplatz) an den Nebenstraßen reines Wohngebiet in überwiegend ein- oder zweigeschossiger Bebauung ausgewiesen. Das auf dem Flurstück 905 (westlich Nienstedtener Marktplatz) vorhandene und entsprechend dem bisherigen Planungsrecht errichtete dreigeschossige Wohngebäude wird ebenfalls bestandsgemäß ausgewiesen.

Nordwestlich der Hasselmannstraße und entlang den Straßen Theresenweg sowie Newmans Park wird dem vorhandenen Einfamilienhauscharakter der Bebauung mit einer Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern mit einer Beschränkung auf nicht mehr als zwei Wohnungen je Gebäude Rechnung getragen. Im

Bereich Theresenweg und Newmans Park ist die überwiegend eingeschossige Bebauung für die Festsetzung maßgebend; vier zweigeschossige Bauten in diesem Bereich haben Bestandsschutz. Da in diesem Bereich eingeschossige Gebäude vorherrschend sind, ist hier die durchgängige Ausweisung eingeschossiger Bebauung gerechtfertigt, da der Bebauungsplan eine Sicherung des Bestandes zum Ziele hat und deshalb Verdichtungsmöglichkeiten ausgeschlossen werden sollen. Die Bebauungstiefe von 15 m soll den Einfamilienhäusern Erweiterungsmöglichkeiten bieten.

Da im Bereich der Hermann-Renner-Straße Einzel- und Doppelhäuser mit drei Wohneinheiten vorherrschend sind und der vorhandene Siedlungscharakter erhalten werden soll, sind nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer Beschränkung auf nicht mehr als drei Wohnungen je Gebäude zulässig. Der neu ausgewiesene Baukörper auf dem Flurstück 1382 soll sich in der Dimensionierung und Gestaltung in die vorhandene homogene Siedlungsstruktur einfügen und ist somit in einer Bautiefe von 15 m ausgewiesen. Ein Spielplatz auf dem Flurstück 1382 (während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gefordert) würde an dieser Stelle zu unvermeidbaren Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngrundstücke führen.

Im südlichen Bereich des Nienstedtener Marktplatzes sind auf großen Grundstücken zwei zusätzliche eingeschossige Baukörper ausgewiesen, die sich am Straßenraum orientieren. Mit der Baukörperausweisung auf dem Flurstück 905 mit 10 m Bautiefe wird die ursprüngliche Lage und Größe eines Gebäudes wieder aufgenommen. Auf dem Flurstück 898 sind drei Baukörper ausgewiesen, die parallel zum Straßenraum angeordnet sind. Die Dimensionierung der Gebäude soll sich

am Gründerzeitbau Sieberlingstraße 17 orientieren und mit entsprechend geneigten Dächern errichtet werden. Der nördliche Baukörper ist mit Rücksicht auf den angrenzenden Baumbestand einer Eiche und einer Eibe mit 8 m Tiefe ausgewiesen. Eine Ausweisung des Flurstücks 898 entsprechend dem bisher geltenden Planungsrecht als Markt- und Parkfläche ist aus Gründen des fehlenden Bedarfs und des Milieuschutzes nicht mehr zu vertreten. Parkmöglichkeiten sind im bestehenden Straßenraum ausreichend vorhanden. Der Markt findet ebenfalls in den Straßen statt.

Im rückwärtigen Bereich der Rupertistraße/Nienstedtener Straße wird in bezug auf die ruhige und attraktive Wohnlage bestandsentsprechend reines Wohngebiet ausgewiesen. Auf dem Flurstück 928 sind bei der eingeschossigen Baukörperausweisung seitliche Abstandsflächen zur südlichen Grundstücksgrenze entsprechend den bauordnungsrechtlichen Vorschriften berücksichtigt; dementsprechend wird ein Abstand von 2,5 m festgelegt. Im Westen des Flurstücks wird die Grenzbebauung durch das Gebäude beibehalten. Die Ausweisung des Gebäudes auf dem Flurstück 478 südlich Rupertistraße entspricht dem Bestand.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Es werden Bereiche als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, die überwiegend durch Wohngebäude aber auch durch Schank- und Speisewirtschaften, Ladennutzungen im Erdgeschoß und nicht störende gewerbliche Betriebe gekennzeichnet sind. Allgemein wird eine Baukörperausweisung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt, um der vorhandenen ein- bis dreigeschossigen milieuprägenden Bausubstanz gerecht zu werden.

Auf den mit "(1)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets sind auf den Flurstücken 415 und 416 (nördlich Rupertistraße), 483 (westlich Hermann-Renner-Straße) und 500 (nördlich Georg-Bonne-Straße) der Gemarkung Nienstedten nicht störende Gewerbebetriebe allgemein zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Zu den nicht störenden Gewerbebetrieben gehören im einzelnen ein Klempner- und Installationsbetrieb (Flurstück 415), eine orthopädische Werkstatt (Flurstück 416), eine Tischlerei (Flurstück 483) und eine Druckerei (Flurstück 500). Es sind kleine Betriebe, deren Produktionsumfang relativ gering ist. Störungen und Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind bisher nicht bekannt geworden. Es handelt sich um seit längerem ansässige Betriebe, die auch planerisch als nicht störend einzustufen sind und sich in die Gebietsstruktur einfügen; Beeinträchtigungen durch An- und Abfahrten bestehen nicht. Durch die Festsetzungen sollen die seit vielen Jahren in den Ortskern integrierten Betriebe in ihrem Bestand gesichert und ihnen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungen oder Rationalisierungen innerhalb des Betriebsgeländes gegeben werden. Auf den Flurstücken nördlich der Rupertistraße sind die Baugrenzen größtenteils dem Bestand entsprechend auf die Grundstücksgrenze gelegt worden, weil nur so eine planerische Absicherung sowie ein sinnvoller Erhalt der Gebäude und Betriebe möglich ist.

Auf der Westseite der Nienstedtener Straße 7 bis 13 sind aus städtebaulichen Gründen Baulinien straßenparallel festgesetzt. Es handelt sich um erhaltenswerte giebelständige ortstypische Wohngebäude, die durch die Anordnung zur Straße eine Einheit bilden. Diese Einheit soll bei notwendig werdenden Erneuerungen einzelner Gebäude nicht gefährdet werden.

...

Die zweigeschossige Ausweisung der Flurstücke 844 und 845 (Schulkamp 14 a und 16) wurde beibehalten, da Grundstücksgröße, Nachbarbebauung und Belange des Ortsbildes nicht entgegenstehen.

An der Elbchaussee/Sieberlingstraße auf den Flurstücken 888, 891 und 892 ist unter Einbeziehung der schützenswerten Gebäude Elbchaussee 402 und 404 eine Flächenausweisung als allgemeines Wohngebiet vorgenommen worden. Diese Fläche steht in einem planerischen Zusammenhang mit den unmittelbar nördlich (innerhalb des Plangebiets) und östlich (außerhalb des Plangebiets) angrenzenden Wohnnutzungen. Somit ist auch bei der Realisierung des hier geplanten Hotels die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets gerechtfertigt. Von der Ausnahmemöglichkeit des § 4 Absatz 3 Nummer 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), soll bei Bedarf Gebrauch gemacht werden. Ziel der Ausweisung ist es, die mögliche Baumasse durch Vor- und Rücksprünge zu gliedern und damit den Maßstab der ortstypischen Bebauung aufzunehmen. Die Baugrenzen zur Sieberlingstraße und die Anordnung der Baukörper wurden neu festgelegt, weil diese Flächen in die Hotelplanung Elbchaussee 401 und 403 (südlich des Plangebiets) einbezogen worden sind, nachdem die Planungskonzeption der öffentlich ausgelegten Planfassung hinfällig wurde. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche und die Anordnung der Baugrenzen soll zu den Straßen hin eine Kleinteiligkeit der künftigen Bebauung sichern und im Inneren der Grundstücke ausreichenden Spielraum für die Planung der Hotelbauten ermöglichen; insgesamt sind zwei Vollgeschosse aus-

...

gewiesen. In dem mit "(5)" bezeichneten Bereich auf dem Flurstück 892 nördlich Elbchaussee ist das zweite Vollgeschoß als Dach auszubilden (vgl. § 2 Nummer 4), wobei das zweite Vollgeschoß weiterhin als Mansardendach erhalten werden soll. Die Höhenbeschränkung der Gebäude auf den Flurstücken 888, 891 und 892 ist nach der öffentlichen Auslegung von einer Traufhöhenbeschränkung auf eine Gebäudehöhenbeschränkung von 35,5 m über Normalnull (NN), das entspricht einer tatsächlichen Höhe von 13,9 m über Straße, geändert worden. Damit orientiert sie sich an der Firsthöhe des bestehenden Gebäudes Elbchaussee 402 von ca. 35 m über NN. Als Bezugspunkt dient die angegebene Straßenhöhe von + 21,6 m über NN. Da die geplante Hotelnutzung im Zusammenhang mit dem bestehenden Hotel/Restaurant südlich der Elbchaussee (außerhalb des Plangebiets) zu sehen ist, besteht die Möglichkeit, in einer zwei Ebenen umfassenden Tiefgarage des Neubauvorhabens die bisher auf dem Flurstück 888 untergebrachten etwa 50 oberirdischen Stellplätze des Hotels/Restaurants zusammen mit den erforderlichen Stellplätzen für den Hotelneubau zu sichern. Mit der Verlegung der oberirdischen Stellplatzanlage und mit der geplanten straßenparallelen Bebauung an der Sieberlingstraße wird der Straßenraum nach städtebaulichen Erfordernissen neu gefaßt. Die Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage erfolgt im nordöstlichen Bereich an der Sieberlingstraße (siehe auch Ziffer 5.10) und soll in den Gebäudekörper integriert werden, um anstelle einer offenen Zu- und Abfahrtsrampe dem Lärmschutz und den gestalterischen Aspekten stärker gerecht zu werden. Die Festsetzung der Gehwegüberfahrt ist aufgrund von Einwendungen nach Süden verschoben worden. Die auf Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume

...

angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 8). Die gärtnerische Gestaltung der Tiefgaragenüberdeckung ist erforderlich, um eine gestalterische Verbesserung gegenüber der oberirdisch vorhandenen Stellplatzanlage mit ihrem großflächigen Charakter zu erhalten. Die Überdeckung von 50 cm bzw. 1 m soll die für Busch- und Baumpflanzungen erforderlichen Wurzeltiefen einräumen. Die Oberkante der Erdabdeckung über der Tiefgarage soll dem Niveau des vorhandenen Geländes entsprechen.

Mit den Planänderungen im Bereich des geplanten Hotels wurde einerseits auf die Tatsache eingegangen, daß die Flurstücke 888, 891 und 892 durch einen Investor überplant werden, andererseits wurde auf Bedenken der unmittelbar betroffenen Nachbarn eingegangen, was u. a. zu einer Reduzierung der Zahl der Vollgeschosse von in Teilbereichen drei Vollgeschossen auf nun insgesamt maximal zwei Vollgeschosse geführt hat. Weiterhin wurde infolge von Einwendungen der Abstand der Baugrenze zur Straßenbegrenzungslinie der Sieberlingstraße erhöht. Die Planänderungen berühren insgesamt nicht die Grundzüge der Planung; sie wurden unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs vorgenommen.

Auf dem Flurstück 479 (östlich Nienstedtener Straße) wurde nach der öffentlichen Auslegung auf Grund einer Einwendung ein eingeschossiger Anbau bestandsgemäß planungsrechtlich gesichert. Ebenfalls auf Grund von Einwendungen ist nach der öffentlichen Auslegung die Ausweisung im hinteren Bereich der Flurstücke 867 und 868 am Nienstedtener Markplatz erweitert worden. Der gesamte Gebäudebestand auf dem Flurstück 868 wird nun planerisch gesichert. Auf dem Flur-

stück 867 wurde auf Erweiterungsabsichten eingegangen und ein 18 m tiefer Baukörper festgesetzt. Die Erweiterung orientiert sich an der baulichen Nutzung der Grundstücke in der unmittelbaren Nachbarschaft. Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind geringfügig und betreffen nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der Betroffenen wurde beachtet.

Auf dem Flurstück 890 (Hasselmannstraße 3) sind drei Vollgeschosse ausgewiesen, um den schützenswerten Bestand des Gebäudes mit seiner Mansardendachausbildung zu sichern.

Bei dem Steinmetzbetrieb auf dem Flurstück 471 an der Rupertistraße handelt es sich um einen kleinen Handwerksbetrieb, der seit vielen Jahren in der Nachbarschaft des Friedhofs ansässig ist und dessen Existenz von diesem Standort abhängt. Nachbarschaftsbeschwerden liegen nicht vor, wenngleich das Anfahren sowie das Auf- und Abladen der Grabsteine, die Anfahrt von Sand und Zement für die Herstellung von Grabeinfassungen sowie die Bearbeitung der Steine Lärm verursachen. Auf Grund des störenden Betriebsablaufs ist eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes über den Bestandsschutz hinaus nicht möglich. Der Bestandsschutz ermöglicht dem Eigentümer, sein Gebäude weiterzunutzen, instandzusetzen und in engen Grenzen auch bauliche Veränderungen vorzunehmen. Auf Grund der Lage des Betriebes inmitten eines vorwiegend durch Wohnen geprägten Gebiets ist eine isolierte Ausweisung als gemischte Baufläche nicht zu vertreten.

Der auf dem Flurstück 502 (Georg-Bonne-Straße 104) vorhandene kleine private Kindergarten fügt sich auf Grund seiner Größe in die Nachbarschaft ein und führt zu keinen Beeinträchtigungen.

Für das Flurstück 481 (Nienstedtener Straße 2/2a - d) wurde eine differenzierte ein- und zweigeschossige Ausweisung vorgenommen, um die ortstypische Gliederung der überwiegend giebelständigen straßenparallelen Bebauung aufzunehmen und die Platzbildung zur Straße hin zu erhalten. Der mittlere zweigeschossige Baukörper, der auf dem Flurstück 481 (Nienstedtener Straße 2a) ausgewiesen ist, bietet eine Erweiterungsmöglichkeit nach Abbruch der vorhandenen eingeschossigen Bausubstanz.

5.3 Mischgebiet

Im Eckbereich Nienstedtener Marktplatz/Georg-Bonne-Straße wird entsprechend dem Bestand einer Mischnutzung aus Wohnen und Gewerbe Mischgebiet festgesetzt. Damit sind die vorhandenen das Wohnen nicht wesentlich störenden gewerblichen Einrichtungen (wie eine hier seit vielen Jahren ansässige Autowerkstatt und ein Installationsbetrieb) planungsrechtlich gesichert. Auch wird so die Möglichkeit offengelassen, die für den Ortskern typischen Nutzungen weiter zu entwickeln. Die Tankstellennutzung auf den Flurstücken 862 und 863 soll dagegen langfristig nicht verfestigt werden, so daß hier eine neue zweigeschossige ortstypische Eckbebauung ermöglicht wird. Auf Grund von Einwendungen sind die Baugrenzen so erweitert worden, daß die Bebauung stärker Bezug auf die Straßenränder nimmt und eine verbesserte bauliche Ausnutzung der Grundstücke erfolgen kann. Auf dem Flurstück 862 ist mit der Anordnung der

...

Baugrenze Rücksicht auf die vorhandene Baumkrone einer Eiche genommen worden. Ebenfalls auf Grund einer Einwendung zur öffentlichen Auslegung ist die bauliche Ausnutzung für die angrenzende Autowerkstatt auf den Flurstücken 864 und 1114 in Teilbereichen von einem Vollgeschoß auf zwei Vollgeschosse erhöht worden. Damit ist auf Erweiterungsabsichten eingegangen worden, die sich allerdings nicht auf den schon vorhandenen Werkstattbereich beziehen. Die festgesetzten Baugrenzen beinhalten eine optimale Ausnutzung des Eckgrundstücks und sichern gleichzeitig die Existenz der vorhandenen Autowerkstatt. Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der Betroffenen wurde beachtet.

Im Mischgebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Es ist nicht möglich, den vorgenannten Ausschluß eindeutig einer Nutzungskategorie des § 6 der Baunutzungsverordnung zuzuordnen, deshalb erfaßt der Ausschluß sowohl die Teile des Mischgebiets, die durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind als auch den ausnahmsweisen Ausschluß in den übrigen Teilen des Mischgebiets. Mit der getroffenen textlichen Regelung wird die planungsrechtliche Grundlage zum Ausschluß störender Nutzungen geschaffen und einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Ortskern von Nienstedten entgegengewirkt. Der Ortskern wird von überwiegender Wohnnutzung mit Läden in der Erdgeschoßzone sowie zahlreichen

Gaststätten und Restaurants geprägt. Diese Flächen sind als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen worden; nur ein von gewerblichen Bauten durchsetzter Eckbereich südlich der Georg-Bonne-Straße ist als Mischgebiet bestimmt worden. Es ist stadtplanerisches Ziel, den in beiden Gebietsfestlegungen erfaßten Ortskern weitgehend als Milieugebiet zu sichern und störende Einrichtungen, die dieses Ziel beeinträchtigen, zu unterbinden. Mit dem Ausschluß von Spielhallen und dergleichen auf der Mischgebietsfläche soll einer Verdrängung der städtebaulich erwünschten Nutzungen von Wohnen und vorhandenen gewerblichen Einrichtungen entgegengewirkt werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist insbesondere dadurch gegeben, daß die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe. Weiterhin sollen die von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sowie von speziellen Vergnügungsstätten (wie Sex-Kinos und Live-Darstellungen) ausgehenden Belästigungen für die Bewohner sowie Beeinträchtigungen der Wohnruhe vermieden werden. Darüber hinaus wäre zu befürchten, daß durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen eine nachteilige Strukturveränderung dieses Gebietes eintreten würde. Erfahrungen mit Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung haben gezeigt, daß der Einzugsbereich für solche Einrichtungen auch über die unmittelbare Nachbarschaft hinausgeht.

5.4 Flächen für den Gemeinbedarf

Die Hauptgebäude der Schule Schulkamp werden zweigeschossig ausgewiesen. Die Baugrenzen orientieren sich mit geringen Erweiterungsmöglichkeiten am Bestand. Damit ist die Möglichkeit gegeben, bei einer Kapazitätserweiterung der Schule die noch vorhandenen eingeschossigen Bauteile aufzustocken. Die Freiflächen der Schule sind zu den angrenzenden Straßen hin orientiert; wesentliche Beeinträchtigungen der Nachbarschaft sind dadurch nicht gegeben. Für den älteren Teil der Klassengebäude und der Turnhalle ist ein Erhaltungsbereich nach § 172 des Baugesetzbuchs festgelegt (siehe auch Ziffer 5.6 der Begründung).

Die Kirche und das Gemeindehaus mit Pastorat und Küsterwohnung der Evangelisch-lutherischen Kirchengemeinde Nienstedten werden auf den Flurstücken 1203 und 1204 zwischen Elbchaussee und Hasselmannstraße festgesetzt. Um der Kirchengemeinde Entwicklungsmöglichkeiten zu geben, war zunächst ein dreigeschossiger Anbau im östlichen Bereich der Gemeinbedarfsausweisung "Gemeindehaus" an das Gebäude Hasselmannstraße 3 vorgesehen gewesen. Diese Ausweisung hat sich als zu detailliert für zukünftige Planungen erwiesen, so daß auf Grund einer Einwendung eine zweigeschossige Flächenausweisung getroffen wurde. Die Baugrenzen der Flächenausweisung für das Gemeindehaus orientieren sich nun am bisher geltenden Planungsrecht.

Für die denkmalgeschützte Kirche wurde nach der öffentlichen Auslegung auf eine Sicherung durch Baugrenzen verzichtet. Bauliche Erweiterungen der Kirche müssen denkmalpflegerische Belange und die der Baumschutzverordnung unterliegenden Bäume in der Nachbarschaft berücksichtigen. Auf die Festlegung überbaubarer Grundstücksflächen durch Baugrenzen kann deshalb verzichtet werden.

Die Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

5.5 Bauliches Nutzungsmaß

Da durch den Bebauungsplan weitgehend der Gebäudebestand ausgewiesen wird und der Milieuschutz im Vordergrund steht, sind dementsprechende Grundflächenzahlen festgesetzt worden.

In Teilbereichen des allgemeinen Wohngebiets an den Straßenzügen Georg-Bonne-Straße/Schulkamp, Rupertistraße/Nienstedtener Straße, Nienstedtener Marktplatz und Sieberlingstraße/Elbchaussee ist die Obergrenze von 0,4 nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung überschritten worden, weil besondere städtebauliche Gründe dies erfordern:

- Die vorhandenen Gebäude an der Georg-Bonne-Straße/Schulkamp (Flurstücke 850 - 853) und Rupertistraße/Nienstedtener Straße (Flurstücke 918 - 922, 926, 1391 und 1392) befinden sich in den festgelegten Erhaltungsbereichen und sollen durch die Grundflächenzahl von 0,5 in ihrem Bestand gesichert werden. Damit wird dem Milieuschutz im Nienstedtener Ortskern Rechnung getragen. Es ist dabei auch sichergestellt, daß die allgemeinen Anforderungen

an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen dieser Ausweisung nicht entgegen.

- Für das im allgemeinen Wohngebiet liegende Flurstück 868 am Nienstedtener Marktplatz ist unter weitgehender Berücksichtigung des Bestandes eine Grundflächenzahl von 0,5 bestimmt worden, die auf Grund von Einwendungen während der öffentlichen Auslegung auf die Grundflächenzahl von 0,6 erhöht wurde. Bedingt durch die ebenfalls nach der öffentlichen Auslegung erfolgte Einbeziehung der im hinteren Bereich befindlichen Baulichkeiten wird damit die gesamte Bausubstanz gesichert.

- Auf den mit "(2)" bezeichneten Flurstücken 888, 891 und 892 im Eckbereich Sieberlingstraße/Elbchaussee kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 50 vom Hundert überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 6). Die Grundflächenzahl ist nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von erweiterten Bauabsichten von 0,3 auf 0,5 erhöht worden, um eine höchstens zweigeschossige Bebauung bei erhöhter überbaubarer Fläche zu ermöglichen. Während vorher die Grundflächenzahl von 0,3 durch eine Tiefgarage um 0,4 überschritten werden konnte, kann nun die Grundflächenzahl von 0,5 durch die Tiefgarage um 50 vom Hundert überschritten werden. Diese Überschreitung ist gerechtfertigt, weil die Planung ausschließlich Stellplätze in Tiefgaragen vorsieht, damit die ebenerdigen Freiflächen begrünt werden können. In der Tiefgarage sollen die notwendigen Stellplätze des Hotels Elbchaus-

see 401 - 403 (außerhalb des Plangebiets) und die Stellplätze für die Neubaumaßnahme untergebracht werden. Weiterhin ist nach der öffentlichen Auslegung im Zuge der neuen Flächenausweisung auf den Flurstücken 888, 891 und 892 des allgemeinen Wohngebiets eine Geschößflächenzahl (GFZ) von 1,0 festgesetzt worden. Diese GFZ bleibt unter der Obergrenze der Vorschrift des § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung, um eine milieugerechte Einfügung von Erweiterungsbauten zu ermöglichen.

Für die Gemeinbedarfsfläche "Kirche und Gemeindehaus" ist nach der öffentlichen Auslegung eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt worden. Der Kirche sollen damit Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt, der parkähnliche, durchgrünte Charakter der Fläche zur Elbchaussee hin gewahrt und überdimensionierte Erweiterungen des Bauvolumens verhindert werden. Die Grundflächenzahl ist wegen der Gleichbehandlung dem Wert der östlichen angrenzenden Flurstücke angepaßt. Der Milieucharakter bleibt erhalten.

Auf Grund einer Einwendung während der öffentlichen Auslegung ist die Grundflächenzahl für das im reinen Wohngebiet liegende Flurstück 928 südlich der Rupertistraße erhöht worden. Mit der Grundflächenzahl von nun 0,3 statt 0,2 werden die vorhandenen Baulichkeiten gesichert. Die Grundstücke in der dritten Baureihe von der Straße aus gesehen (Flurstücke 1351, 1352) sollen im Hinblick auf den unmittelbar angrenzenden Friedhof nicht stärker überbaut werden. Daher wird die Grundflächenzahl von 0,2 beibehalten.

Die Planänderungen nach der öffentlichen Auslegung sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs über die Beteiligung der Betroffenen wurde beachtet. Die im Bebauungsplan enthaltenen Baukörper bzw. baukörperähnlichen Festsetzungen sind als zwingende Festsetzungen im Sinne des § 6 Absatz 13 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), zu betrachten. Aus diesen zwingenden Festsetzungen, deren städtebauliche Notwendigkeit unter den Ziffern 5.2 und 5.3 erläutert wird, ergibt sich der Vorrang gegenüber den sonst üblichen Abstandsflächenbemessungen der Hamburgischen Bauordnung.

5.6 Erhaltungsbereiche

Der Bebauungsplan erfaßt im wesentlichen das "Milieugebiet Nienstedtener Ortskern". Die städtebauliche historische Bedeutung des Ortskerns besteht darin, daß hier ein über Jahrhunderte gewachsener Ortskern mit kleinmaßstäblicher Bebauung und teilweise ländlicher Prägung in seinen Bauschichten noch anschaulich erkennbar ist. Im Plangebiet sind drei Erhaltungsbereiche festgesetzt, die räumlich zusammengehörig ortsbildprägend sind. Sofern sich in den Erhaltungsbereichen mögliche Neubausausweisungen oder nicht ausdrücklich als erhaltenswürdig beschriebene Bauten befinden, sind diese in die Erhaltungsbereiche einbezogen worden, um eine Neubebauung auf das erhaltenswürdige Umfeld abzustimmen.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten 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 Verordnungsblatt 1994 Seite 301, 1995 Seite 17), 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 baugeschichtlicher 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).

Baugeschichtlich bedeutsam ist der Bereich um die denkmalgeschützte Barockkirche an der Elbchaussee. Der Straßenraum u.a. beiderseits des Nienstedtener Marktplatzes wird durch kleinstädtische Gründerzeitbauten geprägt. In die Erhaltungsbereiche sind auch vereinzelt reetgedeckte Gebäude einbezogen, die auf eine einst dörfliche Struktur hinweisen. Zu den gestalterischen Details in den Erhaltungsbereichen gehören auch die Art der Einfriedigungen, meist in Form von Eisenstabzäunen, z.B. bei den Flurstücken 898, 907, 1087 und 890. Die schmiedeeisernen Jugendstilornamente der Einfriedigung des Flurstücks 890 entsprechen der Bauepoche des Gebäudes. Somit bilden das Ge-

....

bäude, an dem auch Jugendstilornamente am Balkongeländer vorhanden sind, und die Einfriedigung eine Einheit. Zum erhaltenswerten Bereich gehört auch das Findlingspflaster mit dörflichem Ursprung (z.B. Flurstücke 906 und 1367). An die festgelegten Erhaltungsbereiche grenzen insgesamt vier unter Denkmalschutz gestellte Gebäude an (siehe Ziffer 5.7).

Zu den Erhaltungsbereichen im einzelnen:

a) Südlicher Erhaltungsbereich

Die Elbchaussee wird auch im Bereich Nienstedten von der historischen Bebauung geprägt, wobei die denkmalgeschützte Nienstedtener Kirche mit baumbestandenen Grundstück und Nebenanlage besonders hervorgehoben ist. Die Einbeziehung des Neubaubereichs in den Erhaltungsbereich erfolgt wegen des räumlichen Zusammenhangs und wegen der Anwendung des Genehmigungsvorbehaltes für den Neubau baulicher Anlagen.

- Neben dem barocken Fachwerkkirchenschiff steht das als Doppelpastorat erbaute Gebäude von 1888. Das Gebäude der Kirchengemeinde Nienstedten (Elbchaussee 406/408) ist mit rotem Verblender und weißer Zementstuckgliederung im Stil der "Herrenhäuser" an der Elbchaussee errichtet worden.

- Zu den historischen Gebäuden der Elbchaussee gehört auch das Landhaus Dill von 1814 (Elbchaussee 404) mit entsprechend kleinteilig dimensionierten Fenstern und dem bergenden Krüppelwalmdach.

- An der Elbchaussee 402 befindet sich ein weiteres traditionsreiches Gaststättengebäude von 1897 mit Kegelbahnen und ehemaligem Stallraum für Pferde. Charakteristisch ist insbesondere die symmetrische Südfassade, wobei die Mittelachse durch Giebel und Balkon betont wird. Dazu gehört auch die Giebelverbreiterung und der Balkenschmuck.
- Neben der ehemaligen Schulkate, dem denkmalgeschützten jetzigen Wohnhaus Hasselmannstraße 1 ist ein dreigeschossiges gründerzeitliches Wohnhaus in den Erhaltungsbereich miteinbezogen worden. Der giebelständige Putzbau mit Zementstückeinrahmungen gliedert sich zwischen ehemaliger Schulkate und Pastorat in die Höhenentwicklung ein.
- Das Wohngebäude Hasselmannstraße 10/10a, 1876 erbaut und damals als Schlosserei mitgenutzt, ist von städtebaulicher Relevanz, weil die Gebäudestellung zum gegenüberliegenden denkmalgeschützten ehemaligen Sieberling'schen Palais (Sieberlingstraße 10) eine Torwirkung erzielt.
- Das Gebäude Hasselmannstraße 12 ist wegen des Zusammenhanges des Erhaltungsbereichs einbezogen worden.
- Eine optisch gewünschte Straßenverengung tritt auch zwischen dem Gaststättengebäude Hasselmannstraße 16 und der unter Denkmalschutz stehenden Kate (Nienstedtener Marktplatz 1) auf. Das höhere Eckgebäude von 1898 ist an den älteren Gebäudeteil angebaut worden.

- Der Erhaltungsbereich erstreckt sich über das Grundstück einer ehemaligen Hofstelle (Flurstück 898), wovon das gründerzeitliche Wohnhaus, Sieberlingstraße 17, noch vorhanden ist. Das gesamte Flurstück 898 einschließlich des Neubaus Nienstedtener Marktplatz 6 und der noch möglichen Neubebauung ist in den Erhaltungsbereich einbezogen worden, um auch das erhaltungswürdige Umfeld der ortsbildprägenden Bebauung zu sichern.
- Der Straßenraum im nördlichen Teil der Sieberlingstraße wurde durch das reetgedeckte Biedermeierhaus Schulkamp 5/Sieberlingstraße 20 mit dem symmetrischen Aufbau der Straßenfassade und mittigem Zwerchhaus geprägt. Es ist nach einem Brandschaden im gleichen Stil wiederaufgebaut worden, allerdings mit einer harten Dachdeckung versehen worden.
- Das Gebäude Sieberlingstraße 14 ist wegen des Zusammenhanges des Erhaltungsbereichs einbezogen worden.
- Das Doppelwohnhaus Sieberlingstraße 16/18, welches um 1900 errichtet wurde, fügt sich durch eine ebenfalls symmetrische Lochfassade und durch die Firsthöhe in das Straßenbild ein.
- Westlich der Kirche sind Gebäude unterschiedlicher Bauphasen erfaßt, so daß die Baugeschichte Nienstedtens dokumentiert werden kann. Hierzu zählen die an der Elbchaussee 414 im Jahre 1923 von dem Architekten Schöss errichtete Kleinvilla mit klas-

sizistischen Merkmalen, das heutige Wohnhaus Hasselmannstraße 24 (es gehörte in seinem Kern zu einem Kutscherhaus mit Remise, welches um 1890 errichtet wurde). Zur gleichen Hofstelle wie das Kutscherhaus gehörte das ehemalige Gärtnerhaus, welches heute als Wohnhaus genutzt wird (Hasselmannstraße 22). Dieses Gebäude mit symmetrischer Straßenansicht ist das älteste von den insgesamt drei Gebäuden.

b) Nördlicher Erhaltungsbereich

. Beiderseits des Nienstedtener Marktplatzes sind ortsbildprägende Bauten verschiedener Bauphasen und verschiedener Höhen zusammengefaßt:

- Die Reetdachkate (Nienstedtener Marktplatz 11) ist das letzte Dokument der einst bäuerlichen Gebäude rund um den früheren Friedenseichenplatz. Das Gebäude stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert und stellt den Typus des sogenannten niederdeutschen Fachhallenhauses mit der "Groot Dör" dar.
- Um 1905 wurde das Jugendstilhaus am Nienstedtener Marktplatz 13 errichtet. Der Platzrand wird entscheidend von dieser stark durch Putzflächen gegliederten Fassade geprägt.
- Die Gebäude Nienstedtener Marktplatz 15, 17 und 21 sind wegen des Zusammenhanges des Erhaltungsbereichs einbezogen worden.

- Das etwa 1911 errichtete Gebäude Nienstedtener Marktplatz 23 weist mit seinen dunklen Backsteinen und bergendem Walmdach auf den sogenannten Heimattstil hin. Wenn die Proportionen der zur Straße gerichteten Fenster auch verändert wurden, so sind noch genügend handwerklich verarbeitete Holzdetails vorhanden.
- Das giebelständige Haus Nienstedtener Marktplatz 27 aus der Jahrhundertwende ist trotz zahlreicher Veränderungen typisch für den Ortskern und damit in seiner Art auch an anderer Stelle wiederzufinden.
- Vor der Jahrhundertwende ist das Gebäude Nienstedtener Marktplatz 29 errichtet worden. An der Straßeneinmündung der Georg-Bonne-Straße heben sich die turmartigen Aufbauten des Gebäudes hervor. Fassadenschmuck und die Gliederung des Gebäudes durch Gesimsbänder weisen auf den "Historismus" hin.
- In schlichterer Form grenzt der Gründerzeitbau Nienstedtener Marktplatz 31 an. Dieser Bau nimmt in etwa die Firsthöhe der höheren Bauten auf, so daß er prägend für die Dimension der Straßenrandbebauung ist.
- Die Straßenrandbebauung an der Ostseite des Nienstedtener Marktplatzes wird von um die Jahrhundertwende entstandenen Putzbauten mit ihren zeittypischen Stilelementen der Gründerzeit geprägt. Stuckornamente als Fensterumrahmungen, Geschoß- und Gesimsbänder gliedern die Fassaden der Häuser Nienstedtener Marktplatz 20, 22, 24, 26 und 30. Wenn

...

auch die Dächer der Gebäude Nummern 18, 24 und 26 verändert bzw. aufgestockt wurden, so fügen sie sich doch in das Ensemble ein und sind damit ortsbildprägend.

Die Bauphase der 20er Jahre wird durch den dunklen Klinkerbau Nummer 28 aus dem Jahre 1929 dokumentiert. Milieuprägend sind auch die Hofbebauungen Nummern 22 und 26a, weil sie von der Straße abgewandte kleinteilige Räume darstellen.

- . An der Straßengabelung Nienstedtener Marktplatz/Nienstedtener Straße/Georg-Bonne-Straße wird der nördliche Rand der platzartigen Aufweitung entscheidend städtebaulich durch das Gebäude Georg-Bonne-Straße 124 geprägt. Der Backsteinbau der 20er Jahre wird in der Siedlungsform in der Hermann-Renner-Straße fortgesetzt.

- . Beiderseits Nienstedtener Straße:

- Dörflichen Ursprungs (um 1800) ist das Gebäude Nienstedtener Straße 1. Somit ist es als Dokument der einst gebräuchlichen Reeteindeckung und als Kleinwohnhaus von baugeschichtlicher Bedeutung.
- Das Gründerzeitgebäude Nienstedtener Straße 3a - c ist nach Norden mit seinem Giebel Orientierungspunkt, aber auch durch den kleineren Giebel gleichzeitig straßenparallel orientiert.

- Das Gebäude Nienstedtener Straße 5 ist zu einem späteren Zeitpunkt errichtet worden und fügt sich in seinem Maßstab in die vorhandene Gründerzeitbebauung ein.
 - Die Nienstedtener Straße ist mit einem Ensemble von giebelständigen Gründerzeitbauten charakterisiert (Nummern 7, 9, 11 und 13). Die Stilmerkmale in klassizistischer Tradition errichteter Kleinwohnhäuser, nämlich das flachgeneigte Satteldach mit Schiefereindeckung, symmetrische Putzfassaden mit horizontalem Gesimsband und Sockelgliederung, sind trotz Umbauten rekonstruierbar. Am Nordende des Ensembles auf dem Flurstück 921 ist eine ehemalige Schmiede mit Giebelrosetten in einen Umbau einbezogen worden.
- Südlich der Rupertistraße stehen Bauten, welche die baugeschichtliche Entwicklung dokumentieren:
- Der älteste Bau (Rupertistraße 21) ist ein Teil einer sogenannten Budenreihe, die als Schlichtwohnungen für Arbeiter und Handwerker errichtet wurden.
 - Um die Jahrhundertwende entstanden die Putzbauten Rupertistraße 29 und 31. Das Kleinwohnhaus Nummer 29 weist mit der Giebelfront als Schauseite zur Straße. Das Gründerzeitgebäude Nummer 31 ist mit Ornamenten und Symbolen herrschaftlicher Bauformen eher als villenartige Bebauung anzusehen.
 - Aus den 20er Jahren stammt das Gebäude Ruperti-

straße 29a, mit der kubischen Bauform, und das ebenfalls als Backsteinbau gestaltete Haus Nummer 27. Das Motiv des Krüppelwalmgiebels wurde bei dem neueren Haus Nummer 23 aufgenommen. Dadurch wurde ein Teil der historischen "Budenreihe" ersetzt.

- . Auf der Nordseite der Rupertistraße stehen Gründerzeitbauten, die für den Straßenraum relevant sind. Das Motiv der giebelständigen Straßenrandbebauung taucht bei den Wohnhäusern Rupertistraße 22 und 24 wieder auf. Dagegen markiert ein turmartiger Eckbau (Nummer 26), gegliedert durch horizontale Gesimsbänder, die Situation an der Ecke zur Kurt-Küchler-Straße. Die Vielfalt der Formen wird durch das traufenständige Doppelhaus Nummern 28 und 30 ergänzt.

Das Hauptgebäude Nienstedtener Straße 8 mit seinem annähernd quadratischen Eckbau markiert auch durch die Höhe des Gebäudes die Ecke zur Rupertistraße. Die Gebäude Nienstedtener Straße 4 und 6 dokumentieren die Bauentwicklung ab Ende der 20er Jahre. Die Bautätigkeit in dem Baublock wurde durch die neuen Erschließungsstraßen (Rupertistraße und Hermann-Renner-Straße) gefördert.

c) Östlicher Erhaltungsbereich

Dieser Bereich, erstreckt sich vom Newmans Park über den Schulkamp bis zur Georg-Bonne-Straße:

- An der Straße Newmans Park 14 steht ein mit expressionistischer Ziegelarchitektur errichtetes Gebäude. Es dokumentiert die Bauentwicklung an dieser Straßenverbindung.

- Ortsbildprägend sind die alten Schulbauten von Nienstedten zwischen den Straßen Schulkamp und Newmans Park. Die Gebäude in solider Ziegelbauweise sind in mehreren Abschnitten erbaut: Der nördliche Bau entstand 1881. Später wurde ein Bau für weitere zwei Klassen und die Turnhalle errichtet. Sie stellen ein Ensemble von erhaltenswerten Gebäuden dar.

- Zeugen des einst dörflichen Nienstedtens und damit auch von baugeschichtlicher Bedeutung sind die Gebäude Schulkamp 8a - d, 10a - b und die im rückwärtigen Bereich liegenden Katen Georg-Bonne-Straße 85 und 87. Die einstige Reetdachdeckung ist nur noch an zwei Gebäuden zu finden. Bei dem ca. 1845 errichteten Gebäude Schulkamp 8a - d weist noch die "Groot Dör" auf einen straßenseitigen Wirtschaftsteil hin. Dieses Gebäude läßt neben dem Gebäude Nienstedtener Marktplatz 11, trotz seiner Umnutzung als reines Wohngebäude, die einst bäuerliche Nutzung in dem Fachhallenhaus erkennen.

- Zu den erhaltenswerten Gründerzeitbauten, die den Straßenraum im Schulkamp und in der Georg-Bonne-Straße prägen, gehören die Putzbauten Schulkamp 4, 6, 12 und Georg-Bonne-Straße 75, 77, 104, 106 und 108. Das Motiv des Giebels als

Schauseite zur Straße mit geringen Bauwischen taucht auch hier als ortstypische Bebauung wieder auf. Das Gebäude Georg-Bonne-Straße 75 faßt den Eckbereich mit den Einmündungen des Schulkamps und der Straße Newmans Park in die Georg-Bonne-Straße städtebaulich durch die Baukörperstellung und entsprechender Eckabschrägung mit Dachbetonung ein.

5.7 Denkmalschutz

Für die Gebäude Sieberlingstraße 7/Hasselmannstraße 1, Sieberlingstraße 10, die Kirche Nienstedten an der Elbchaussee und für das Gebäude mit Grundstück Nienstedtener Marktplatz 1/Hasselmannstraße 18 ist der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich übernommen worden. Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten 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).

5.8 Bauliche Gestaltung

Mit den Gestaltungsvorschriften in § 3 soll die ortstypische Bebauung bei Renovierung vorhandener Gebäude und bei möglichen Neubauten beibehalten werden. Um das Ziel, eine gestalterische Einheit für das Milieugebiet zu erreichen, sind Festsetzungen zu Dächern, Fassaden und Einfriedigungen erforderlich:

- Es sind nur Dächer mit einer Neigung von mindestens 20 Grad zulässig (vgl. § 3 Nummer 1). Damit wird die vorhandene Mindestdachneigung aufgenommen und auch für Neubauten verbindlich. Die vorgeschriebene Mindestdachneigung wurde nach der öffentlichen Auslegung auf 20 Grad verringert sowie eine Höchstbeschränkung der Dachneigung aufgegeben, um eine flexiblere Gestaltung der Dächer zu ermöglichen. Für die Änderung dieser gestalterischen Vorschrift wurde von einer Beteiligung Betroffener abgesehen, weil nach § 5 Absatz 1 Satz 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288), für diese Änderung die Vorschriften des Baugesetzbuchs keine Anwendung finden.

- Als Dachdeckung sind schiefergraue bis anthrazitfarbene Dachpfannen oder Dachschindeln zu verwenden. Ausnahmsweise können rote Tonpfannen oder Reetdeckungen in Anpassung an die Nachbarbebauung zugelassen werden (vgl. § 3 Nummer 2). Im Ortskern sind schiefergraue bis anthrazitfarbene Dachdeckungen vorherrschend. Die Dächer der Gründerzeitbauten sind überwiegend mit Dachschindeln gedeckt, so daß dieses Material auch bei Renovierungen verwendet werden soll. In Anpassung an den Bestand können Reetdeckungen oder rote Tonpfannen zur Dachdeckung verwendet werden.

- Bei Putzbauten sind helle Farbtöne zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 3). Damit wird den vorhandenen hellen Fassaden der Gründerzeitbebauung Rechnung getragen und ein insgesamt harmonisches Ortsbild gesichert.

- In den mit "(3)" bezeichneten Wohngebieten beiderseits der Hermann-Renner-Straße sind Verblendungen mit nur dunkelroten Vormauersteinen sowie ausschließlich weiße Fensterrahmen zulässig (vgl. § 3 Nummer 4). Bei der Siedlung an der Hermann-Renner-Straße handelt es sich um eine homogene Siedlung der 20er Jahre, die Gestaltungsmerkmale wie dunkelrote Vormauersteine, weiße kleinmaßstäblich gegliederte Fenster und eine schiefergraue Pfannendeckung aus Ton aufweist. Diese Merkmale sollen auch bei möglichen Neubauten oder Renovierungen erhalten werden. Eine Erhaltungswürdigkeit im Sinne von § 172 Absatz 1 des Baugesetzbuchs liegt für diese Siedlung nicht vor.

- Die Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 5). Durch die Anforderungen an Fensterformate und Fenstergliederungen sollen die traditionell vertikalen Fensterkonstruktionen erhalten bleiben. Nach der öffentlichen Auslegung wurde auf eine Festsetzung über die Verwendung bestimmter Materialien für die Fensterrahmen verzichtet. Da bei gestalterischen Festsetzungen die Vorschriften des Baugesetzbuchs keine Anwendung finden, konnte diese Änderung auf Grund von § 5 Absatz 1 Satz 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes ohne verfahrensmäßige Konsequenzen vorgenommen werden.

- Als Einfriedigungen der Vorgärten sind vertikal angeordnete Eisenstabzäune, Holzzäune mit senkrechter Lattung oder Hecken zu verwenden (vgl. § 3 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung wird die ortsübliche Form der Einfriedigung aufgenommen. Bei historischem Bestand soll die Gestaltung auf die jeweilige Bauepoche abgestimmt werden. Lattenzäune mit schmalen senkrechten Holzstäben sollen in den Bereichen verwendet werden, in denen Bezug auf einst bäuerliche Gebäude genommen wird.

5.9 Grünflächen

Zwischen der Straße Up de Schanz und Nienstedtener Straße (Flurstück 1097) wird der bisher als Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Bereich nicht mehr zur Abwicklung des Verkehrs benötigt, so daß die hier bestehende Parkanlage planerisch gesichert werden kann.

Das Flurstück 911 westlich des Nienstedtener Marktplatzes soll wegen der zentralen Lage im Ortskern gestalterisch verbessert werden. Auf diesem Flurstück, das identisch mit der Lage des ehemaligen Dorfteiches ist, soll eine Fläche für einen Teich, der auch als Lebensraum für Pflanzen und Tiere dient, entstehen. Außerdem sollen Zugangsmöglichkeiten in den Randbereichen der Parkanlage geschaffen werden, um der Bevölkerung einen Erholungs- und Kommunikationsbereich unweit des Ortskerns Nienstedten anbieten zu können. Für die dort vorhandenen 12 Parkplätze soll durch Umgestaltung des Straßenraumes teilweise Ersatz geschaffen werden.

Der vorhandene Friedhofszugang auf dem Flurstück 909 westlich des Nienstedtener Marktplatzes wird planerisch für die Evangelisch-Lutherische Kirchengemeinde Nienstedten gesichert.

5.10 Straßenverkehrsflächen

Der Ortskern ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß keine neuen Erschließungsstraßen erforderlich sind. Das historische Straßennetz mit seinen Verengungen und Platzaufweitungen soll erhalten werden. Nur im geringen Umfang müssen von der Freien und Hansestadt Hamburg Straßenverkehrsflächen erworben werden; unter anderem werden im Bereich Sieberlingstraße ca. 200 m² vom Flurstück 888 zur Straßenaufweitung benötigt.

Der nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene weitgehende Ausschluß von Gehwegüberfahrten entlang der Flurstücke 888, 891 und 892 an der Sieberlingstraße trägt den Bedürfnissen des Verkehrs Rechnung und schützt die gegenüberliegende Wohnbebauung vor Belastungen auf Grund des Zu- und Abfahrtsverkehrs der Tiefgarage (siehe auch Ziffer 5.2). Der Anschluß der Tiefgarage erfolgt über die Sieberlingstraße auf Höhe des Flurstücks 891, weil damit Einwendungen der Bewohner gegenüberliegender Grundstücke hinsichtlich der Belastungen durch die Tiefgaragenzu- und -abfahrt berücksichtigt werden konnten.

5.11 Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung der Elbchaussee ist erheblich. Auch bei der Nord-Süd-Straßenverbindung Sieberlingstraße - Nienstedtener Marktplatz - Nienstedtener Straße muß durch die Verkehrsbelastung mit erheblichen Lärmimmissionen gerechnet werden. Es ist deshalb geprüft worden, in welchem Umfang für die entlang dieser Straßen liegenden Bauflächen lärmindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in der Führung der Straßen zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden aus stadtbildgestalterischen Gründen vertreten werden. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Nach § 2 Nummer 5 sind entlang der Elbchaussee, Sieberlingstraße, Nienstedtener Straße und dem Nienstedtener Marktplatz durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen 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 nicht berührt, nach der Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben müssen. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

...

5.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden. Es bleibt im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang eine Versickerung nach Maßgabe der wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften möglich ist.

5.13 Baumschutz

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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Nach § 2 Nummer 7 sind für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Durch diese Festsetzung soll die Durchgrünung des Ortskerns weiterhin sichergestellt werden. Außerdem sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. zum Absterben führen können, ausgeschlossen und eine langfristige Sicherung des Baumbestandes erreicht werden. Abweichungen sind im Bereich der Straßenverkehrsflächen mög-

lich, sofern die Notwendigkeit besteht, Leitungen und Siele zu verlegen. Im übrigen werden bei Bautätigkeiten ausreichende Schutz- und Pflegemaßnahmen wie fachgerechter Wurzelrückschnitt einschließlich Wundverschluß, Wurzelvorhänge und Kronenschnitt erforderlich. Die Vorschrift für die Verwendung einheimischer Gehölze ergibt sich aus der ökologischen Notwendigkeit, z.B. den Insekten und Vögeln des norddeutschen Raumes auch im Siedlungsgebiet ausreichend Nahrungs- und Unterschlupfmöglichkeiten zu bieten.

5.14 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 7 und 8 erfolgen allein 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).

5.15 Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets liegen im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 203), zuletzt geändert am 8. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 64).

Im Jahre 1962 ist ein bereits bebautes Gebiet unter Landschaftsschutz gestellt worden, um den Charakter der Geestkante, insbesondere im Umfeld der Nienstedtener Kirche mit ihrem Baumbestand zu erhalten. Auch mit ergänzen-

....

den und im Hinblick auf das bisher geltende Planungsrecht geringfügig neuen Bebauungsmöglichkeiten wird das Ziel der Landschaftsschutzverordnung, den Gesamtcharakter des Gebiets zu erhalten, weiterhin gewahrt. Daher wird die Landschaftsschutzverordnung nicht aufgehoben.

5.16 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 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2325, 2384 und 2396).

Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan soll der Ortskern Nienstedten mit seinen baugeschichtlich bedeutsamen Gebäuden an der Elbchaussee, kleinstädtischen Gründerzeitbauten und Reetdachkaten aus dörflicher Zeit gesichert werden. Der Bebauungsplan ändert insoweit das bisherige Planungsrecht. Diese Änderungen führen zu keinen neuen Eingriffen in Natur und Landschaft. In Teilbereichen werden durch die Neuplanung Verbesserungen erzielt. Auf die Realisierung einer großen Markt- und Parkfläche auf dem Flurstück 898 wird zugunsten eines weitgehenden Erhalts der privaten Gärten verzichtet. Außerdem soll der ehemalige Dorfteich auf dem Flurstück 911 unter Verzicht auf die bisher ausgewiesene Wohnbebauung wieder hergestellt werden.

...

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Nienstedten 7 vom 3. Mai 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 82).
- Bebauungsplan Nienstedten 8 vom 24. Oktober 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 228).
- Bebauungsplan Nienstedten 11/Osdorf 9/Iserbrook 11 vom 16. April 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77).

Für die Herrichtung des Teiches westlich Nienstedtener Marktplatz ist die verbindliche Festsetzung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), erforderlich. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 129.000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 24.360 m² (davon neu etwa 300 m²), für Parkanlagen neu etwa 690 m² und für Gemeinbedarfsflächen etwa 13.000 m² benötigt.

Kosten werden durch die Herrichtung der Parkanlage mit Teich auf dem Flurstück 911 und durch den Grunderwerb für Straßenverkehrsflächen entstehen. Die zu erwerbenden Straßenverkehrsflächen sind im wesentlichen hergerichtet.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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