

Archiv

Freie und Hansestadt Hamburg  
Stadtentwicklungsbehörde  
LP23/P Plankammer ZWG R 0113  
Alter Steinweg 4 · 20459 Hamburg  
Telefon 35 04-32 92/32 98  
BN. 9.41-32 92/32 93

## Begründung

### zum Bebauungsplan Nienstedten 19

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

11. März 1997

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß A 3/96 vom 3. April 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 945) eingeleitet. Auf eine öffentliche Plandiskussion wurde gemäß § 3 Absatz 1 Satz 2 Ziffer 3 des Baugesetzbuchs auf Beschluß des Stadtplanungsausschusses der Bezirksversammlung Altona vom 20. Februar 1996 verzichtet, da die Bürger während der öffentlichen Sitzung des Stadtplanungsausschusses am 19. September 1995 über den Planinhalt unterrichtet wurden und ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 16. April 1996 (Amtlicher Anzeiger Seite 1011) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Eine erneute öffentliche Auslegung konnte entfallen, da die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

#### 2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die milieubestimmende Einfamilienhausstruktur erhalten werden und kleinere vorhandene Freiflächen einer Bebauungsmöglichkeit zugeführt werden. Das Erschließungskonzept des Bebauungsplans Nienstedten 15 vom 29. Juli 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 141) soll dabei geändert und den bestehenden Verhältnissen angepaßt werden. Der Bebauungsplan Nienstedten 15 sah eine Straßenverbindung zwischen Jürgensallee und Kanzleistraße in Verlängerung der Stichstraße Jödeweg und eine Fußwegverbindung in Nord-Süd-Richtung zwischen Ligusterweg und Georg-Bonne-Straße vor, die nicht mehr erforderlich sind und daher entfallen.

Auf dem linksseitigen Straßenzug der Kanzleistraße mit seinen milieubestimmenden klassizistischen und historistischen Wohnhäusern soll für die Nummern 1 bis 31 ein städtebaulicher Erhaltungsbereich nach § 172 Baugesetzbuch festgelegt werden. In den Erhaltungsbereich werden die Großwohnhäuser in der Jürgensallee mit ihren gut erhaltenen Heimatstilbauten, und die das Ortsbild prägenden Gebäude Georg-Bonne-Straße 78 bis 92 mit den z.T. reetgedeckten Fachwerkhäusern einbezogen.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1.1. 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.

#### 3.1.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Nienstedten 15 vom 29. Juli 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 141) enthält für den Bereich des Plangebiets Nienstedten 19 folgende Festsetzungen:

Entsprechend der vorhandenen Nutzung sind die Straßenränder der Kanzleistraße und Georg-Bonne-Straße als allgemeines Wohngebiet, der übrige Bereich an der Jürgensallee und Ligusterweg, als auch der Blockinnenbereich als reines Wohngebiet ausgewiesen. Für das gesamte Plangebiet ist eine zweigeschossige, offene Bauweise festgesetzt. Weiterhin wurde für das gesamte Plangebiet die Festsetzung getroffen, daß nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Weiterhin ist zwischen Jürgensallee und Kanzleistraße in Verlängerung der Stichstraße Jödeweg eine Straßenverbindung und in Nord-Süd-Richtung eine Fußwegverbindung zwischen Ligusterweg und Georg-Bonne-Straße ausgewiesen.

#### 3.2. Angaben zum Bestand

Das gesamte Plangebiet ist durch Wohnnutzung gekennzeichnet. Es wurde bis vor 20 Jahren durch großzügig geschnittene, zweigeschossige Einzelhausvillen mit großen Gärten geprägt. In den Jahren 1975 bis 1978 entstanden auf rück-

wärtigen Freiflächen südlich und nördlich des heutigen Jödewegs Gartenhofhäuser als dichte "Teppichhausbebauung" (eingeschossige aneinandergereihte Winkelbauten). Im südlichen Teil des Plangebiets an der Georg-Bonne-Straße 78 bis 86 (Flurstücke 687, 688, 689, 1241 und 691 der Gemarkung Nienstedten) befinden sich einzelne z.T. reetgedeckte Katen. Neben vereinzelt mit Wohnnutzung gepaarten Dienstleistungsbetrieben, einer Fußpflege- und Kosmetikpraxis in der Georg-Bonne-Straße 86 (Flurstück 691) und zwei Immobilienhändlern in der Jürgensallee 2 und 12 a (Flurstücke 695 und 701) sind in der Kanzleistraße 5 a (Flurstück 683) ein Blumengeschäft und im Hinterhaus ein Tierfuttergeschäft, in der Kanzleistraße 13 (Flurstück 679) ein Sanitär- und Bedachungsgeschäft und ein Schreibbüro, in der Kanzleistraße 17 (Flurstück 1293) ein Architekturbüro und in der Kanzleistraße 25 (Flurstück 1125) ein Blumengeschäft mit angrenzendem Gewächshaus vorhanden. An der Ecke Georg-Bonne-Straße/ Jürgensallee (Flurstück 694) befindet sich ein Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr.

Vom Ligusterweg verläuft ein kurzer, gepflasterter Fußweg in Richtung Süden. Im Nordosten des Plangebiets ist im Bereich der Flurstücke 1450, 1448 und 1187 eine unterirdische Abwasserleitung (Mischwassersiel) vorhanden. Die kleine Flottbek führt verrohrt über die Flurstücke 1450 und 1187.

Das Landschaftsbild des Gebiets wird insbesondere durch alten Baumbestand mit einem hohen Anteil an Buchen geprägt. Das Gebiet ist vor allem im Westen stark durchgrünt und geringfügig versiegelt. Ein hoher Versiegelungsgrad und relativ wenig Grünpflanzungen sind innerhalb der „Teppichhausbebauung“ südlich des Jödewegs vorzufinden. In den Gärten dominieren Rasenflächen, Zierbeete, Sträucher und z.T. sehr alte Laubbäume. Hecken und Bäume bilden besonders im Westen des Plangebiets die Grenze zum Nachbargrundstück. Der im Planungsraum anstehende Boden ist, bedingt durch die Besiedlung, antropogen überformt. Im Inneren des Plangebiets befindet sich nördlich und westlich des Jödewegs eine zusammenhängende Freifläche mit besonderer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz, insbesondere auch aufgrund der vorhandenen Obstgehölze.

#### 4. Planinhalt

##### 4.1. Reines Wohngebiet

Bis auf die Straßenrandbebauung an der Georg-Bonne-Straße und der Kanzleistraße ist das Gebiet als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die im Bebauungsplan

Nienstedten 15 festgesetzte zweigeschossige offene Bauweise wird in diesem Bebauungsplan aufgenommen. Nur im Blockinnenbereich wird für die „Teppichhausbebauung“ bestandsgemäß eine eingeschossige offene Bauweise festgesetzt.

Neben einer Grundflächenzahl von 0,3 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt. Aufgrund einer bereits realisierten Bebauung auf dem Flurstück 692 und eines positiven Vorbescheides für den Neubau je eines Wohnhauses auf den Flurstücken 1466 (699 alt) und 702 sind diese Flurstücke von der ausschließlichen Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern im Blockinneren ausgenommen. Zudem wurde für das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 1466 auf eine Wohnungszahlbegrenzung verzichtet. Um größere Wohnkomplexé in Zukunft auszuschließen, werden im übrigen Blockinnenbereich nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen. Zur weiteren Begrenzung des Gebäudevolumens unterschreitet die Grundflächenzahl von 0,3 die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479).

Auf dem Flurstück 661 soll für das außergewöhnlich tiefe Grundstück die Möglichkeit einer Zweitbebauung auf dem rückwärtigen Grundstücksteil geschaffen werden. Der geplante Neubau wurde in Anlehnung an die benachbarte Einzelhausbebauung zweigeschossig und mit einer Bautiefe von 12 m ausgewiesen und auf der Höhe der Bauwiche zwischen den Häusern Jürgensallee 16 (Flurstück 660) und 18 (Flurstück 659) angeordnet, so daß die Freiflächen dieser Gebäude berücksichtigt wurden. Eine Verschattung der Grundstücke sowie eine Beeinträchtigung der Gartennutzung soll damit vermieden werden. Der Neubau muß die nach der Hamburgischen Bauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten. Die Belastungen für die Nachbarn durch hinzukommenden An- und Abfahrtsverkehr infolge der Errichtung eines Einfamilienhauses sind als gering einzustufen.

Im Blockinnenbereich wird auf dem Flurstück 1125 und auf dem Flurstück 674 im rückwärtigen Bereich eine Neubebauung von Einzel- und Doppelhäusern ermöglicht. Unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen milieubestimmenden Einzelhausstruktur und im Hinblick auf einen städtebaulich genügend breiten Abstand zwischen Alt- und Neubebauung wurde die Bebauungstiefe auf 10 m begrenzt. Die Ausweisung des Neubaus auf dem Flurstück 1125 in unmittelbarer Nähe zu dem auf dem gleichen Flurstück vorhandenen Gewächshaus wird für vertretbar gehalten, da Störungen durch etwaige Lärm- und

Schadstoffimmissionen nicht bekannt sind, keine Nachbarschaftsbeschwerden vorliegen und auch keine Einwendungen geäußert wurden.

Zur Wahrung des Einzelhauscharakters und unter Berücksichtigung des vorhandenen z.T. sehr alten Baumbestandes werden die vorhandenen Wohnhäuser durch eine Baukörperausweisung in ihrem Bestand gesichert.

Soweit die Grundflächenzahl es zuläßt, sind an den Straßenrändern Wohnraumerweiterungen an den straßenabgewandten Gebäudeseiten möglich. Auf Grund der engen Grundstückssituation im Bereich Georg-Bonne-Straße / Kanzleistraße wurde auf eine rückwärtige Baukörperausweisung auf den Flurstücken 689 und 682 verzichtet.

Durch textliche Regelungen wird der Versiegelungsgrad des Bodens gering gehalten. So sollen u.a. zur Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorgesehen werden (vgl. § 2 Nummer 4). Damit wird die Anzahl der Gehwegüberfahrten im Straßenraum begrenzt bzw. können zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücke oder Grundstücksteile die Zufahrten und Gehwegüberfahrten der Stammgrundstücke oder anderer Grundstücksteile desselben Grundstücks benutzt werden.

Die Grundfläche im Sinne von § 19 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), darf für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung jeweils bis zu 40 m<sup>2</sup> überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Regelung, die die nach der Baunutzungsverordnung gegebenen Überschreitungsmöglichkeiten einschränkt, soll die Versiegelungsfläche minimiert und der Freiflächenanteil maximiert werden.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Die Flächen an den Straßenrändern der Georg-Bonne-Straße und der Kanzleistraße werden in Anlehnung an die vorhandene, historisch gewachsene Mischung aus Wohnen und Kleingewerbe überwiegend als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur wird eine zweigeschossige offene Bebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 entsprechend der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO festgesetzt.

In der Tiefe sind Wohnraumerweiterungen in geringem Umfang zur straßenabgewandten Seite hin möglich, soweit die Grundstücksgröße dieses zuläßt. Der Versiegelungsgrad des Bodens soll auch hier wie im reinen Wohngebiet durch textliche Regelungen gering gehalten werden (vgl. Ziffer 4.1).

An der Straßenecke Georg-Bonne-Straße/Jürgensallee steht auf dem Flurstück 694 das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr mit Unterstellräumen für Löschfahrzeuge und Mannschaftsraum. Diese Anlage ist im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässig (vgl. § 4 Absatz 3 BauNVO). Sie soll auch weiterhin in ihrem Bestand erhalten bleiben.

Ein vorhandenes Gewächshaus des Gärtnereibetriebes Kanzleistraße 25 mit angeschlossenem Ladenbetrieb soll planungsrechtlich gesichert werden. Daher sind auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche nördlich des Jödewegs nur Gewächshäuser zulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung soll zudem verhindert werden, daß auf dem Flurstück 1125, insbesondere im Hinblick auf die städtebaulich gewünschte bestandsorientierte Bebauung, ein nicht maßstabgerechter Neubau errichtet wird.

#### 4.3 Erhaltungsbereiche

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 21. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), 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, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Das Quarree Georg-Bonne-Straße/Jürgensallee/Ligusterweg/Kanzleistraße liegt östlich bzw. nordöstlich des historischen Dorfzentrums Nienstedten, das im

13. Jahrhundert als Ansiedlung und später als ein Katendorf mit Handwerkern und Gewerbetreibenden erwähnt wird. Mit Zunahme der Bevölkerung um 1800 dehnte sich der Ort aus, es entstanden u.a. Katen am Ostrand der Siedlung. Die fünf an der Georg-Bonne-Straße 78 bis 86 stehenden Häuser (Flurstücke 687, 688, 689 1241 und 691), im Kern von etwa 1800, erinnern durch Volumen, Raumform und Material an die historischen Brinksitzer- bzw. Nebenerwerbstellen am Rande der Dörfer. Die reet- bzw. moosbedachten Fachwerkhäuser in der Georg-Bonne-Straße 78 bis 84 sind mit ihren ursprünglichen Fensterteilungen und alten Türen in traditionellem Farbanstrich restauriert worden. Das angrenzende Haus in der Georg-Bonne-Straße 86 ist ein kleinmaßstäbliches, weiß gestrichenes Backsteinhaus mit ausgebauten Mansardendach und harter Dacheindeckung. In seiner Maßstäblichkeit ist es den Fachwerkhäusern vergleichbar.

Mit Eröffnung der Bahnlinie zwischen Altona und Blankenese (1867) entstanden neue Siedlungen entlang der Verbindungswege zwischen Ortskern und Bahnhof, u.a. im Plangebiet an der Mittelstraße (heute Georg-Bonne-Straße) und der Bahnhofstraße (heute Kanzleistraße). Bis zum Jahr 1897 war die heutige Kanzleistraße linksseitig bis auf zwei Flurstücke vollständig mit Wohnhäusern bebaut. Im übrigen Teil des Plangebiets gab es nur ein weiteres Wohnhaus bis zum Jahr 1897, das einfach gehaltene zweigeschossige Haus an der Jürgensallee 2 (Flurstück 695), das durch Anbauten zur Straße und an der Rückfront verändert wurde. Die im nördlichen Teil der Kanzleistraße (nördlich des Jödeweges) villenartigen, im südlichen Teil vergleichsweise bescheidenen, meist zweistöckigen Wohnhäuser bzw. die stuckverzierten Mehrfamilienhäuser (Kanzleistraße 1, 7 und 9, Flurstücke 686, 682 und 1262) stehen noch heute gut erhalten in ihrer ursprünglichen Architektur. Leider fehlen die Sprossenteilungen der Fenster. Die architektonische Gliederung steht noch ganz in spätklassizistischer Tradition, aktualisiert durch wenige historistische Stuckelemente an Fenster, Türen und Gesims. Ausnahmen bilden die Häuser Kanzleistraße 11 und 13 (Flurstücke 680 und 679) mit ihren relativ neuen gelb und rot verklüppelten Straßenfassaden oder das holzverkleidete Haus an der Kanzleistraße 29 (Flurstück 671).

Anfang des 20. Jahrhunderts wurden die verbliebenen Freiflächen bebaut; es entstand der weiße Putzbau mit seinen Jugendstilputzelementen um Fensteröffnungen an Haupthaus und Vorbau (Kanzleistraße 21, Flurstück 674) und das Wohnhaus mit historistischen Stilelementen neben dem damals bereits vorhandenen Gewächshaus Kanzleistraße 25 (Flurstück 1125). An der Kanzleistraße 3/3a (Flurstück 685) wurde 1976 ein eingeschossiges Doppelhaus neu errichtet.

In den Jahren 1906 bis 1927 wurden die Häuser an der Jürgensallee gebaut, ab 1935 die am Ligusterweg. Einzelne neuere Wohnhäuser kamen nach dem Zweiten Weltkrieg in der Jürgensallee hinzu. Die Jürgensallee präsentiert sich im wesentlichen mit Großwohnhäusern im historistischen, expressionistischen Stil und im sogenannten Heimatstil. An der Jürgensallee 6 und 10 (Flurstücke 698 und 700) stehen zwei schlichte Putzbauten aus der Gründerzeit mit einfachen Stuckumrahmungen der Fenster und horizontal verlaufenden Gesimsbändern (Jürgensallee 6) oder fachwerkartiger Holzverzierung im Giebelbereich (Jürgensallee 10). Die Gliederung durch Sprossenfenster blieb erhalten.

Die Häuser an der Jürgensallee 4, 8 und 12 (Flurstücke 697, 1465 und 702) sind im Heimatstil errichtet. Wo der rote Backsteinbau mit Krüppelwalm in der Jürgensallee 4 noch Jugendstilelemente in der Fenstergliederung zeigt, sind die zwei Putzbauten Jürgensallee 8 und 12 typische Vertreter des Heimatstils, mit ihren weit heruntergeführten Dachflächen, Holzdetails an Giebel und Vorbau (Jürgensallee 12) und ihren einfachen Stuck- bzw. Backsteinbändern über den gut erhaltenen Sprossenfenstern.

Zwei große Wohnhäuser in expressionistischem Stil befinden sich in der Jürgensallee 18 (Flurstück 659) und Ligusterweg 27 (Flurstück 658). Die nebeneinander liegenden zweigeschossigen Häuser aus rotem Backstein mit horizontal verlaufendem Gesimsband und grünpatinierten Kupferblenden am Flachdach sind ursprünglich identische, kubische Baukörper mit halbrundem oder quadratischem Vorbau im Eingangsbereich. Während bei dem Haus Jürgensallee 18 Überformungen durch eine Garage, einen Anbau und Tür- bzw. Fenstererneuerung zu finden sind, sind in dem Eckgebäude Ligusterweg 27 noch alle feinteiligen Fensterelemente, die rautenförmigen Fenstervergitterungen und die rautengegliederte Holztür mit halbrundem Oberlicht im Original erhalten.

In den 50er und 60er Jahren kamen einige Wohnhäuser hinzu. So ein zweigeschossiger weißer Klinkerbau Jürgensallee 2a (Flurstück 696), ein flacher Winkeltyp Jürgensallee 16 (Flurstück 660) aus den 60er/70er Jahren und ein kleines Einfamilienhaus Jürgensallee 12a (Flurstück 701) von 1949. Das neueste Wohnhaus Jürgensallee 14 (Flurstück 703) ist ein moderner zweigeschossiger Putzbau mit gegliederten schwarzgefärbten Holzfenstern und strukturierenden Fassadenelementen wie farbigen Regenfallrohren und farbigen Dachaufbauten und Abschlußkanten.

An der Georg-Bonne-Straße 90 (Flurstück 693) entstand im Jahr 1934 ein kleines rotgeklinkertes Siedlungshaus mit Satteldach im expressionistischen Stil, dessen Sprossenfenster durch großflächige Fenster ersetzt wurden. Daneben



steht ein Gebäude der freiwilligen Feuerwehr aus dem Jahr 1971 (Georg-Bonne-Straße 92, Flurstück 694).

Die jüngeren Wohnhäuser in der Kanzleistraße, der Georg-Bonne-Straße und der Jürgensallee bilden zusammen mit den spätklassizistischen, gründerzeitlichen oder expressionistischen Großwohnhäusern ein Gebäudeensemble, das straßenbild- und gebietsprägend wirkt. Die Kanzleistraße und die Georg-Bonne-Straße sind aus ihrer historischen Entwicklung heraus als Ausfallstraßen und Verbindungswege mit ihrer relativ frühen Bebauung besonders wertvoll und die Häuser an der Jürgensallee bilden gut erhaltene Beispiele unterschiedlicher Baustile dieses Jahrhunderts.

#### 4.4 Straßenverkehrsflächen, Erschließung

Das Plangebiet ist umschlossen von den ruhigen Wohnstraßen Jürgensallee, Ligusterweg und den stärker frequentierten Straßen Georg-Bonne-Straße und Kanzleistraße. Das Konzept des bisher geltenden Bebauungsplans Nienstedten 15 sah neben der Begradigung des Ligusterwegs eine Erschließung des Blockinnenbereichs durch Fußwegverbindungen in Nord-Süd-Richtung und eine Verbindungsstraße in Ost-West-Richtung vor. Teile davon wurden realisiert. Ein öffentlicher Fußweg, abzweigend vom Ligusterweg, dient der Erschließung der Einfamilienhausbebauung auf dem Flurstück 1387. Es ist nicht erforderlich, diesen Wohnweg in seiner derzeitigen Länge zu belassen; deshalb wird er verkürzt und bis an den Endschacht des öffentlichen Siels herangeführt. Das südliche Teilstück des Weges wird dem Flurstück 1387 zugeschlagen. Direkt neben dem öffentlichen Weg befindet sich ein privater Fuß- und Fahrweg auf dem Flurstück 1300. Parallel dazu verläuft zwischen Ligusterweg 21 und 23 (Flurstück 664 und 1207) ein privater Erschließungsweg.

Der Jödeweg als eine Stichstraße mit provisorischer Kehre wird zum Wohnhof mit einer Breite von 7 m und einer Kehre mit 19 m Breite ausgebaut. Auf den weiteren Ausbau der Verbindungswege als Erschließungswege kann verzichtet werden, da alle Flurstücke im Blockinneren direkt über den Jödeweg oder durch Pfeifenstiele einen Anschluß an eine öffentliche Straße erhalten haben. Das Flurstück 1466 gehört auch dem Eigentümer des Flurstücks 702 und hat damit eine Belegenheit zur Jürgensallee und zum Jödeweg. Der jetzige Ausbauzustand wird festgeschrieben, um die Privatsphäre der Anlieger zu schützen und die ruhige Wohnlage im Blockinneren zu erhalten. Diesem Ziel dient auch die Festsetzung in § 2 Nummer 4, wonach zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Grundstückszufahrten vorgesehen werden sollen (vgl. Ziffer 4.1).

Gegenüber dem ursprünglichen Konzept des Bebauungsplans Nienstedten 15 wird auf eine Straßenbegradigung des Ligusterweges im Eckbereich zur Kanzleistraße verzichtet. Das ursprüngliche Bachbett der Kleinen Flottbek soll dafür wieder hergestellt werden. Die Kleine Flottbek entspringt nördlich des Ligusterweges, fließt in einem offenen Graben entlang des Ligusterweges und des Flurstücks 1450 und biegt über die Flurstücke 647 und 643 kanalisiert in Richtung Norden ab; dort wird der Bach unter der Kanzleistraße durchgeführt. Der verrohrte Teil der Kleinen Flottbek ist in der Planzeichnung mit ① gekennzeichnet. Eine Begradigung des Ligusterweges im nordwestlichen Teil des Plangebiets stände der Rekonstruktion des Bachlaufs entgegen und ist aus verkehrlicher Sicht nicht erforderlich. Demnach wird der Ligusterweg trotz teilweise fehlender Gehwegstreifen in seinem jetzigen Ausbauzustand festgeschrieben.

#### 4.5 Schutz der Bäume und Hecken / Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Soweit erhaltenswerte Bäume und Hecken für die städtebauliche Situation von besonderer orts- und landschaftsprägender Bedeutung sind, ist in der Planzeichnung die Erhaltung von Einzelbäumen sowie Hecken festgesetzt.

Besonders im nördlichen und westlichen Teil des Plangebiets stehen sehr alte, hochgewachsene Laubbäume mit umfangreicher Baumkrone. Neben Ziersträuchern, Hecken und vereinzelt stehenden Nadelgehölzen prägen Rasenflächen und Blumenrabatten die Gärten in dem Gebiet. Obstbäume und Nutzgärten fehlen hier fast gänzlich. Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden, sowie für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Hecken sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Festsetzung einer Ersatzpflanzverpflichtung sichert, daß auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Gehölzstruktur wieder hergestellt werden kann.

Außerhalb von öffentlichen Straßenflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Mit dieser Festsetzung sollen Schädigungen ausgeschlossen werden, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben der Bäume führen können.

Eine Reihe von Kopflinden vor den Häusern Georg-Bonne-Straße 84 und 86 sind zu erhalten. Sie gehören historisch zu den alten Katen und prägen das Straßenbild der Georg-Bonne-Straße als eine Erinnerung an die ehemalige Dorfstraße Nienstedtens.

Für Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubholzarten zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 8). Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, daß sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage sowie für die heimische Tierwelt einen artgerechten Lebensraum bieten können.

Flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, wie z.B. Garagen oder Carports, bis zu einer Neigung von 30 Grad sind mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und extensiv zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7).

Garagenwände, fensterlose Gebädefassaden sowie die Stützen von Carports sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen: je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10).

Die Festsetzungen zur extensiven Begrünung flachgeneigter Dächer sowie zur Bepflanzung von fensterlosen Fassaden und Carportstützen sind erforderlich, um in den Baugebieten eine Teilkompensation für das durch die zukünftige Neubebauung verlorene Grünvolumen sicherzustellen. Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen führen darüber hinaus zu einer Verzögerung des Wasserabflusses und damit zu einer erhöhten Regenwasserverdunstung.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Festsetzung sollen die Versickerungsmöglichkeiten für das Oberflächenwasser verbessert und die Versiegelung des Bodens auf ein ökologisch vertretbares Maß reduziert werden. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sollen daher nicht verwendet werden.

#### 4.6 Rechtsgrundlagen von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7 und 10 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 5, 6, 8 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

#### 4.7 **Bauschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 19. Oktober 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2978, 2999). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

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

#### 5.1 **Beschreibung der Beeinträchtigungen**

Im Bereich des Bebauungsplans wird im wesentlichen die vorhandene Bebauung mit z.T. geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten festgeschrieben. Auf den Grundstücken im inneren Teil des Plangebiets, die derzeit noch eine unbebaute, zusammenhängende Fläche darstellen (Flurstücke 702, 1466, 1125 und 674) werden Bebauungsmöglichkeiten geschaffen. Bei der Umsetzung des Bebauungsplans werden folgende Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes erfolgen:

- Erhöhung der Bodenversiegelung durch bauliche Anlagen
- Reduzierung der Vegetationsflächen des Biotoptyps "Haus-/Ziergärten"
- Verminderung des Grünvolumens (u.a. Obstgehölze)
- Verminderung des Biotopwertes der verbleibenden Flächen für den Artenschutz aufgrund der verringerten Biotopgrößen und der Zersplitterung des ehemals zusammenhängenden Flächenareals nördlich und westlich des Jö-dewegs
- Verminderung der Grundwasserneubildungsrate durch zunehmende Bodenversiegelung.

#### 5.2 **Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen**

Bei den festgesetzten Maßnahmen handelt es sich um Minderungsmaßnahmen. Dabei sind im einzelnen folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Erhaltungsfestsetzungen für schutzwürdige Bäume und Hecken

- Ersatzpflanzungsverpflichtung für durch Baumaßnahmen entfallene Bäume und Hecken (vgl. § 2 Nummer 6)
- Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den privaten Grundstücksflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (vgl. § 2 Nummer 5)
- Extensive Dachbegrünung von Nebengebäuden (vgl. § 2 Nummer 7)
- Begrünung von Garagenwänden, fensterlosen Gebäudefassaden sowie von Stützen von Carports (vgl. § 2 Nummer 10).

### 5.3 Bilanzierung und naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Verdichtung geschaffen. Entwicklungsmöglichkeiten eröffnet der Bebauungsplan vor allem auf den unbebauten Freiflächen westlich und nördlich des Jödeweges. Durch die geplante Verdichtung entsteht ein Kompensationsbedarf, der durch Minderungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann. Durch die vorgesehenen Maßnahmen, insbesondere die Baukörperausweisungen und den Erhalt von schützenswertem Großbaumbestand, wird der Eingriff in den Naturhaushalt auf ein vertretbares Maß reduziert.

## 6. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Nienstedten 15 vom 29. Juli 1975 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 141) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für Maßnahmen im Rahmen der Rekonstruktion des Bachlaufs der Kleinen Flottbek wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9), verbindlich 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 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 9. Oktober 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1498, 1500), haben kann oder

den Zweck der Herbeiführung einer Verbesserung für diese Schutzgüter verfolgt.

7. **Flächen - und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 61.800 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen 7.400 m<sup>2</sup> benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für den Ausbau der Kehre am Jödeweg benötigten Straßenverkehrsflächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut. Weiterhin ist mit Kosten für den Straßenbau zu rechnen.

8. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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