

Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 75

Vom 13.06.2006

<u>Inhalt:</u>	<u>Seite</u>
1. Grundlagen und Verfahrensablauf.....	2
2. Anlass der Planung.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	2
3.1 <u>Rechtlich beachtliche Tatbestände</u>	2
3.1.1 <u>Flächennutzungsplan</u>	2
3.1.2 <u>Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm</u>	2
3.2 <u>Anderé rechtlich beachtliche Tatbestände</u>	2
3.2.1 <u>Bestehende Bebauungspläne</u>	2
3.2.2 <u>Bauschutzbereich</u>	3
3.2.3 <u>Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung</u>	3
3.3 <u>Angaben zum Bestand</u>	3
4. Umweltbericht.....	3
5. Planinhalt und Abwägung.....	3
5.1 <u>Reines Wohngebiet</u>	3
5.2 <u>Straßenverkehrsflächen / Erschließung</u>	5
5.2.1 <u>Straßenverkehrsflächen</u>	5
5.2.2 <u>Bahnanlagen</u>	5
5.2.3 <u>Oberflächenentwässerung</u>	5
5.2.4 <u>Schmutzwassersiel</u>	6
5.2.5 <u>Brauchwassernutzung</u>	6
5.2.6 <u>Bauschutzbereich</u>	7
5.3 <u>Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflge</u>	7
5.3.1 <u>Begrünungsmaßnahmen</u>	7
5.3.2 <u>Baumschutz</u>	7
5.3.3 <u>Schutz des Bodens und des Wasser</u>	7
6. <u>Beeinträchtigung von Natur und Landschaft</u>	8
6.1 <u>Boden</u>	8
6.2 <u>Wasser</u>	8
6.3 <u>Klima / Luft</u>	8
6.4 <u>Arten- und Biotopschutz</u>	9
6.5 <u>Landschaftsbild</u>	9
6.6 <u>Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung</u>	9
7. <u>Maßnahmen zur Verwirklichung</u>	9
8. <u>Aufhebung bestehender Pläne</u>	9
9. <u>Flächen und Kostenangaben</u>	9
9.1 <u>Flächenangaben</u>	9
9.2 <u>Kostenangaben</u>	9

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch 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 2/01 vom 4. Oktober 2001 (Amtl. Anz. S. 3773) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 13. Februar 2002 und 1. Juni bis 1. Juli 2003 (Amtl. Anz. 2002 S. 787, 2003 S. 1996), stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Durch das neue Planrecht soll im näheren Einzugsbereich zweier U- Bahn - Haltepunkte eine Verdichtung durch Zweitbebauung im Blockinneren, die im Rahmen des bisher geltenden Planrechts nicht möglich war, ermöglicht werden. Darüber hinaus soll das nicht abgeschirmte Gewerbegebiet auf den Flurstücken 9662 (alt 1396) und 9664 (alt 1395) an der Paul-Sorge-Straße der Umgebung entsprechend in reines Wohngebiet umgewandelt 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.

Am östlichen Rand des Bebauungsplangebietes ist im Zuge der Paul-Sorge-Straße eine Schnellbahnlinie (U2) dargestellt.

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 das Milieu "gartenbezogenes Wohnen" dar.

Im Arten - und Biotopschutzprogramm ist der Biotopentwicklungsraum "offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen"(11a) dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Niendorf 7 vom 27. Juni 1967 (HmbGVBl. S. 247) weist für das überwiegende Plangebiet "Reines Wohngebiet, maximal zweigeschössig" aus. Ausgenommen sind die Flurstücke 9825 (alt 1624) nördlich des Sethwegs, westlich Paul-Sorge-Straße, mit der Ausweisung "Reines Wohngebiet, zweigeschossig, geschlossene Bauweise" und die Flurstücke 9662 (alt 1396) und 9664 (alt 1395) westlich der Paul-Sorge-Straße, die als "eingeschossiges Gewerbegebiet, mit einer Geschossflächenzahl

von 0,5" ausgewiesen sind. Für die westliche Erschließung der rückwärtigen Bebauung der Flurstücke 1395 bis 1398 ist ein 5m breiter öffentlicher Weg ausgewiesen. Für die Paul-Sorge-Strasse und angrenzende Grundstücksteile gilt der Bebauungsplan Niendorf 44 vom 10. Mai 1983 (HmbGVBl. S. 95) zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504), der für den Bereich des Plangebietes "Straßenverkehrsfläche" und angrenzend "Reines Wohngebiet (nicht überbaubar)", sowie "Gewerbegebiet (nicht überbaubar)" ausweist.

Außerdem sind vorgesehene unterirdische Bahnanlagen als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

3.2.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.2.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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).

3.2.4 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).

3.3 Angaben zum Bestand

Das Gebiet ist überwiegend durch eingeschossige straßenrandseitige Einzelhausbebauung und rückwärtige Gärten geprägt.

Nördlich und südlich der Einmündung des Sethwegs in die Paul-Sorge-Straße stehen zweigeschossige Mehrfamilienhäuser.

Im Westen des Plangebiets befinden sich auf dem Flurstück 8624 eingeschossige Reihenhäuser, die vom Hildesheimer Stieg erschlossen sind. Auch südlich des Theodor-Körner-Wegs sind die Flurstücke 4882, 4881, 4880 und 4879 mit zweigeschossigen Reihenhäusern bebaut.

Auf den Grundstücken Paul-Sorge-Straße 95 und 97 (Flurstücke 9664 (alt 1395) und 9662 (alt 1396)) befindet sich ein kleines Gewerbegebiet, das z.Z. als Baustofflager genutzt wird.

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 hat vorwiegend den Charakter eines Einfamilienhausgebietes mit z. T. sehr tiefen Grundstücken. Für die Bereitstellung neuer Eigenheimbauplätze wird bei den ausgewiesenen Wohnbauflächen eine Bebauung rückwärtiger Grundstücksteile zugelassen, die eine individuelle Bebauung bei unterschiedlicher Grundstücksausbildung ermöglicht.

Bis auf die rückwärtigen Grundstücksteile Paul-Sorge-Straße 93 bis 111 und 119 und 121, sowie Sethweg 5 bis 13 und 4 bis 16, wird das Plangebiet trotz des

überwiegend eingeschossigen Bestandes als zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Im Hildesheimer Stieg 23 a bis i werden Reihenhäuser in zweigeschossiger Bauweise ausgewiesen.

Dadurch soll auch in den bestehenden Blockrandbereichen eine Nachverdichtungsmöglichkeit sichergestellt werden

In der Paul-Sorge-Straße werden die Bautiefen auf 18 m erweitert, um zum einen den Bestand besser fassen zu können und zum anderen Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer Nachverdichtung zu schaffen.

Die vordere Baugrenze orientiert sich an den vorhandenen Gebäudekanten zur Paul-Sorge-Straße. Dadurch ergibt sich auf den Flurstücken 9703 und 9705 ein Rücksprung, der städtebaulich durchaus vertretbar ist, zumal es sich um einen deutlichen Rücksprung mit einer Breite von ca. 30 m handelt und sich gliedernd auf die Straßenfront auswirkt. Der Rücksprung des Gebäudes Paul-Sorge-Straße 107 wurde vernachlässigt, da es sich hier um ein wesentlich kleineres Grundstück handelt und bei planerischer Sicherung des Gebäudes der verbleibende Abstand und der Gartenbereich zu einer rückwärtigen Bebauung deutlich geringer wären als auf den Nachbargrundstücken. Außerdem soll die Straßenfront nicht in zu kurze Abschnitte unterteilt werden.

Das Gebäude Sethweg 10 wurde bei der Festsetzung der Baugrenzen nicht berücksichtigt, es genießt lediglich Bestandsschutz, da sich bei einer Neubebauung das Gebäude in die vorhandene Straßenfront einfügen soll. Außerdem würde auch hier der Abstand und damit verbunden der gartengeprägte Innenbereich zu sehr eingeschränkt werden. Der Rücksprung der Baugrenzen für das Gebäude Sethweg 11 wurde aus dem B-Plan Niendorf 7 übernommen. Die Baugrenze wurde zurückgesetzt, um den Wuchs einer erhaltenswerten Kastanie im Vorgarten nicht zu behindern. Da es sich hier um ein sehr langes Grundstück handelt, verbleiben bei einer Zweitbebauung noch ca. 25 m Abstand zwischen den Gebäuden.

Auf den rückwärtigen Grundstücksflächen Sethweg 5 -13 und 4 - 16, sowie Paul-Sorge-Straße 93 bis 111 und 119 bis 121 wird eine Zweitbebauung mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² und einer Bautiefe von 15 m festgesetzt. Das bisherige Planrecht sieht auf den 70 bis 90 m langen Grundstücken lediglich eine Straßenrandbebauung vor, was eine Grundflächenzahl von lediglich ca. 0,1 bis 0,15 ermöglicht.

In Anbetracht der hohen Lagegunst des Gebietes (unmittelbarer Einzugsbereich zweier U-Bahn-Haltepunkte, Nähe zweier Schulen, gute fußläufig erreichbare Einkaufsmöglichkeiten) ist eine so geringe Nutzungsdichte nicht mehr zeitgemäß. Deshalb wird auf den rückwärtigen Teilen dieser Grundstücke eine Zweitbebauung ausgewiesen. Um jedoch den Eingriff in den gartengeprägten Innenbereich so gering wie möglich zu halten, ist hier jeweils lediglich ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer maximalen Grundfläche von 120 m² und nur einer Wohneinheit je Wohngebäude zulässig. Zwar würde u.a. die Nähe zweier U-Bahn - Haltepunkte eine deutlich höhere Verdichtung rechtfertigen als im Bebauungsplan ausgewiesen, jedoch wäre diese in Anbetracht der gewachsenen Prägung durch Einfamilienhäuser auf schmalen Grundstücken städtebaulich nicht wünschenswert. Dementsprechend bleibt auch das festgesetzte Maß der Nutzung unter den Höchstwerten der Baunutzungsverordnung.

Im Hildesheimer Stieg werden entsprechend dem bestehenden Planrecht im reinen Wohngebiet zweigeschossige Reihenhäuser sowie zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen.

Auf den Grundstücken Paul-Sorge-Straße 95 und 97 (Flurstücke 9662 und 9664) gilt nach derzeitigem Planrecht Gewerbegebiet. Es handelt sich hier um einen ehemaligen Kohlen- und Brennstoffhandel, der seinerzeit der Nahversorgung des Wohngebiets diente; hierfür besteht heute kein Bedarf mehr. Z.Z. werden die ehemaligen Lager-schuppen und Freiflächen auf den hinteren Grundstücksflächen als Lager- und Abstell-

fläche für Baumaterialien und Baumaschinen genutzt. Da das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe hinsichtlich der Belastung für das Wohnen als problematisch anzusehen ist und das umgebende Plangebiet ansonsten ausschließlich Wohnnutzungen aufweist, werden die Flurstücke 9662 und 9664 in die Wohngebietsausweisung einbezogen. Die noch bestehende gewerbliche Nutzung hat lediglich Bestandsschutz.

5.2 Straßenverkehrsflächen / Erschließung

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden bestandsentsprechend festgesetzt. Die äußere Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Paul-Sorge-Straße, Theodor-Körner-Weg, Sethweg und Hildesheimer Stieg.

Im B-Plan Niendorf 7 ist eine öffentliche Erschließungsstraße für die Reihenhäuser im Hildesheimer Stieg Nr. 23a-i vorgesehen. Diese Fläche wurde seinerzeit dem Flurstück 8624 zugeschlagen. Die Reihenhäuser werden heute über einen Privatweg erschlossen. Die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile für die Nachverdichtung ist über so genannte Pfeifenstielerschließungen vorgesehen.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstückszufahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 1), dabei sollen die Zufahrten zusammen mit den Vorderliegern genutzt werden, um die Anzahl der Überfahrten im Straßenraum zu begrenzen und eine unnötige Versiegelung des Bodens zu verhindern. Insbesondere in der Paul-Sorge-Straße dient diese Maßnahme auch zur Verkehrssicherheit der vielen dort Rad fahrenden Schüler.

Die für das Plangebiet notwendigen Parkplätze sollen innerhalb der ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen auf dem Theodor-Körner-Weg und mit etwas größerem Anteil, entsprechend der größeren Verdichtung, auf dem Sethweg untergebracht werden.

5.2.2 Bahnanlagen

Im Bereich Paul-Sorge-Straße 93 bis 109 verläuft die nachrichtlich übernommene Trasse der unterirdischen Schnellbahnlinie U2 teilweise im Bereich der Vorgärten.

Damit bei Bauarbeiten auf den anliegenden Grundstücken keine Schäden an den Betriebsanlagen entstehen, sind die Bauanträge mit der Hochbahn AG abzustimmen.

5.2.3 Oberflächenentwässerung

Die im Plangebiet vorhandenen Regenwassersiele sind für die nach bestehendem Baurecht des Bebauungsplans Niendorf 7 mögliche Bebauung ausreichend dimensioniert. Das durch die zusätzliche Bebauung in den rückwärtigen Grundstücksbereichen anfallende Oberflächenwasser kann jedoch auf Grund der zu geringen Kapazität nicht mehr schadlos über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

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

Auf Grund der kleinräumig sehr unterschiedlichen geologischen Gegebenheiten kann eine Festsetzung zur Versickerung des Oberflächenwassers nicht allgemein für rückwärtige Grundstücksbereiche getroffen werden. Laut Geologischer Übersichtskarte Raum Hamburg 1 : 50 000 - Baugrundübersicht - ist der oberflächennahe Grundwasserleiter fast im gesamten Plangebiet durch Geschiebelehm und -mergel abgedeckt. Einzelne Sandlinsen sind möglich, generell ist der Boden jedoch schwer wasserdurchlässig, so dass es zu Staunässe kommen kann. In einem kleinen Bereich im Südosten des Plangebietes ist der Untergrund von locker bis mitteldichtgelagerten Flugsanden geprägt, die gut wasserdurchlässig sind. In diesem Bereich dürfte die Versickerung von Niederschlagswasser unproblematisch sein, wenn die Grundwasserflurabstände ausreichend sind.

Die Grundwasserflurabstände liegen laut Grundwasserflurabstandskarte zwischen <2 bis 5 m. Genauere Angaben sind beim Geologischen Landesamt zu erfragen oder per Bohrsondierung zu erkunden.

Unter wirtschaftlichen und ökologischen Gesichtspunkten ist der Versickerung und Rückhaltung des zusätzlich anfallenden Regenwassers der Vorzug zu geben.

Auf Grund der kleinräumig sehr unterschiedlichen geologischen Gegebenheiten muß bei Bauvorhaben durch jeweilige 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).
- Rückhaltung in Zisternen mit gedrosselter Einleitung und Notüberlauf in die vorhandenen Regenwassersiele.

Ziel dieser Maßnahmen ist, das nicht oder gering belastete Oberflächenwasser der Dächer und befestigten Flächen über ein offenes Oberflächenentwässerungssystem zurückzuhalten, zumindest teilweise zu versickern und so eine stoßweise Belastung der vorhandenen Regenwassersiele zu vermeiden.

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau nach Möglichkeit genutzt werden.

Ob eine Regenwasserrückhaltung auf den betreffenden Grundstücken in Kombination mit z.B. Dachbegrünung, Brauchwassernutzung und Rigolen möglich ist, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall geprüft werden. Das auf den rückwärtigen Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nicht in das vorhandene Regenwassersiel einzuleiten (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung sollen Bauwillige den Hinweis auf die Versickerungsproblematik im rückwärtigen Grundstücksbereich und die dementsprechend erforderlichen besonderen Maßnahmen erhalten.

5.2.4 Schmutzwassersiel

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

5.2.5 Brauchwassernutzung

Eine Brauchwassernutzung in Wohngebäuden ist erwünscht und soll bei Neubau der Wohngebäude nach Möglichkeit genutzt werden. Trinkwasser gehört wegen den hohen qualitativen Anforderungen zu den immer knapper werdenden Ressourcen. Dies und die verhältnismäßig hohen Kosten der Trinkwasseraufbereitung machen den Einsatz von besonderen Einrichtungen zur Verringerung des Trinkwasserverbrauchs notwendig. Solche Einrichtungen stehen mit der Regenwassernutzanlage zur Verfügung und finden Verwendung z.B. für die Wasserspülung der Toiletten; das Niederschlagswasser hat eine für die Wasserspülung ausreichende Qualität. Insgesamt kann damit einerseits eine sparsame Nutzung des Trinkwassers bewirkt und andererseits eine für das Entwässerungssystem nützliche Rückhaltung erreicht werden.

5.2.6 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) 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.

5.3 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.3.1 Begrünungsmaßnahmen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Bauflächen verfolgen das Ziel, die durch die künftige Bebauung ausgelösten Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Orts- und Landschaftsbildes zu mindern. Dabei haben die festgesetzten Anpflanzungen folgende positive Auswirkungen:

Teilausgleich für das durch die Bebauung verlorengelassene Grünvolumen, Minderung der durch die versiegelten Flächen bedingten Aufheizeffekte infolge von Beschattung und Verdunstung, Staub- und Schadstoffausfilterung aus der Luft, Begrenzung des Versiegelungsgrades und damit Sicherung einer verbleibenden Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser in den offenen Pflanzflächen, Verzögerung des Wasserabflusses und damit verstärkte Regenwasserverdunstung, Ergänzung vorhandener Lebensraumstrukturen,

Aus diesem genannten Grunde sind folgende Festsetzungen getroffen worden:

- 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 5). Ist ein Grundstück bereits stark mit Bäumen bewachsen, kann in diesem Einzelfall gemäß § 31 Absatz 2 BauGB von der Umsetzung dieser Festsetzung befreit werden, da es ansonsten zu einer übermäßigen Verschattung des Grundstückes kommen könnte und es somit zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Durch eine derartige einzelfallbezogene Befreiung von dem Pflanzgebot werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.
- Dächer von Garagen und Carports sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4). Dabei sollen extensiv begrünte Dächer als Sedum-Kräuter-Grasfläche hergestellt werden.
- Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Regelung sollen Neu- und Erstpflanzungen dem Charakter der vorhandenen Vegetation angepasst und wildlebenden Tieren, wie Vögeln und Insekten, soweit wie möglich artgerechte Lebensmöglichkeiten geboten werden.

5.3.2 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).

Im Vorgarten des Grundstückes Sethweg Nr. 11 steht eine erhaltenswerte, das Landschaftsbild prägende Kastanie, mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm. Um den Wuchs dieses Baumes nicht zu behindern und den Wurzelbereich zu schützen, wurden die Baugrenzen auf diesem Grundstück eingerückt. Weiterer erhaltenswerter Baumbestand wird durch die ausgewiesenen Baugrenzen nicht gefährdet.

5.3.3 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 3). Durch diese Festsetzung können die durch zusätzliche Versiegelungen verursachten Beeinträchtigungen des Boden- und Wasserhaushalts zu einem Teil gemindert werden.

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.

Zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile sind gemeinsame Grundstücksüberfahrten vorzusehen (vgl. § 2 Nummer 1). Diese Festsetzung wird auch getroffen, um im Hinblick auf eine verdichtete Bauweise den Anteil versiegelter Nebenflächen zu minimieren. In Kenntnis der Probleme um die Oberflächenwasserentsorgung soll der Anteil abflussrelevanter Flächen möglichst gering gehalten werden.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan Niendorf 75 ermöglicht insbesondere auf den rückwärtigen Grundstücksteilen nördlich und südlich des Sethwegs, sowie der Paul-Sorge-Straße eine bauliche Verdichtung, deren Realisierung eine Veränderung der Gestalt und der Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild beeinträchtigen können. Die Beeinträchtigungen ergeben sich aus der Überbauung heute überwiegend unbebauter Gartenflächen. Trotz des Zieles der Verdichtung erfolgt eine Begrenzung der Grundflächen auf 120 m² um auch künftig größere bepflanzte Gartenbereiche zu erhalten.

6.1 Boden

Durch Baukörper, Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und andere befestigte Flächen wird Boden ganz oder teilweise versiegelt. Die Bodenfunktionen gehen in diesen Bereichen entsprechend teilweise verloren. Ein Ausgleich hierfür ist nur zum Teil durch die vorgesehene Begrünung von Garagen- und Schutzdächern möglich. Andererseits ist darauf hinzuweisen, daß bei dem Bau der genannten ca. 24 Einzelhäuser vorhandene Erschließungsstrukturen genutzt werden können. Es werden keine weiteren Flächen für die Erschließung in Anspruch genommen. Die innere Verdichtung führt zu nachhaltigen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, ist aber einer Neubebauung auf bisher nicht bebauten Frei- bzw. Grünflächen eindeutig vorzuziehen.

6.2 Wasser

Der erhöhte Versiegelungsgrad bisher unversiegelter Flächen ver- bzw. behindert die Versickerung anfallenden Oberflächenwassers und führt so zu einem beschleunigten Abfluss dieses Wassers. Auf diese Weise wird die Wasserrückhaltung wie auch die Grundwasserneubildung auf den versiegelten Flächen vollständig bzw. erheblich reduziert.

Durch die Festsetzung: Auf den privaten Grundstücksflächen sind die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 3) kann den negativen Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zum Teil entgegen gewirkt werden. Die Herrichtung der Stellplätze soll in begrünungsfähigem Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder als Schotterrasen erfolgen, um so eine Versickerung und einen mikrobiellen Abbau möglicher Tropföle zu ermöglichen. Ein generelles Versickerungsgebot kann jedoch wegen der geologischen Gegebenheiten im Plangebiet nicht festgesetzt werden (siehe auch 5.2.3).

6.3 Klima / Luft

Die vegetationsbestandenen Gartenflächen und der Baumbestand im Plangebiet unterstützen die Kaltluftproduktion und die Verbesserung der Lufthygiene. Das Kleinklima wird durch Verschattung, Erhöhung der relativen Luftfeuchtigkeit und Staubfilterung insgesamt stabilisiert.

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 teilweise ausgeglichen. Das verbleibende, nicht ausgleichbare Defizit ist hinnehmbar, da die Lebensraumstrukturen des gartengeprägten Siedlungsbereiches beibehalten werden, auch wenn diese in Teilbereichen kleinteiliger werden. Das Lebensraumgefüge für Tiere bleibt erhalten.

6.5 Landschaftsbild

Die Erweiterungsmöglichkeit des Siedlungsbereiches um ca. 24 Einzelhäuser wird den Charakter des gartenbezogenen Wohnens in einem Einfamilienhausgebiet nicht nachteilig verändern, da zusätzliche Bebauung nur auf ausreichend großen Grundstücken ausgewiesen ist.

6.6 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Insgesamt sind die verbleibenden Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen hinnehmbar, da im Zusammenhang mit der baulichen Verdichtung auf den rückwärtigen Grundstücksteilen vorhandene Erschließungen genutzt und ein möglicher Druck auf bisher nicht bebaute oder erschlossene Frei- bzw. Grünflächen vermindert werden kann. Die bisherige Nutzungsdichte (GRZ) gem. Niendorf 7 beträgt nördlich Sethweg 0,2 und südlich Sethweg 0,19, auf den größeren Grundstücken ca. 0,11.

Betroffen sind private Gartenflächen, das Maß der zulässigen Bebauung bleibt weiterhin relativ gering, es dürfen nur Einzelhäuser auf beschränkter Grundfläche errichtet werden. Erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verursacht. Von der Festlegung zusätzlicher Ausgleichsmaßnahmen wird daher abgesehen.

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 Bebauungspläne**

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Niendorf 7 vom 27. Juni 1967 (HmbGVBl. S. 247), sowie der für die Paul-Sorge-Strasse und angrenzende Grundstücksteile geltende Bebauungsplan Niendorf 44 vom 10. Mai 1983 (HmbGVBl. S. 95) zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504), aufgehoben.

9. **Flächen- und Kostenangaben**

9.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 50 030 m² groß, hiervon werden für vorhandene Straßenverkehrsflächen etwa 4 170 m² ausgewiesen.

9.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.