

Begründung zum Bebauungsplan Niendorf 92

Stand der Feststellung

Inhalt	Seite
1. Anlass der Planung.....	4
2. Grundlage und Verfahrensablauf.....	4
3. Planerische Rahmenbedingungen.....	6
3.1 Raumordnung und Landesplanung	6
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	6
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz.....	6
3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel.....	6
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen.....	7
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	7
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen	7
3.2.3 Kampfmittelverdacht	7
3.2.4 Baumschutz.....	8
3.2.5 Bauschutzbereich Flughafen.....	8
3.2.6 Fluglärmschutzbereich.....	8
3.2.7 Siedlungsbeschränkungsbereich	8
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen.....	8
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne	8
3.3.1.1 Bezirksentwicklungsprogramm Eimsbüttel 2014 – 2018 (BEP, Mai 2014)	8
3.3.1.2 Eimsbüttel 2040	9
3.3.1.3 Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel (2017)	9
3.3.1.4 Nahversorgungskonzept Bezirk Eimsbüttel (2018).....	9
3.3.1.5 Entwicklungs- und Rahmenplanprozess für die Flächen zwischen Tibarg und Garstedter Weg (Dezember 2016)	10
3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten.....	10
3.3.2.1 Verkehrstechnische Untersuchung.....	10
3.3.2.2 Schalltechnische Prognose	10
3.3.2.3 Erschütterungstechnische Untersuchung	10
3.3.2.4 Fachbeitrag zum Artenschutz.....	11
3.3.2.5 Baumbestandsbewertung	11
3.4 Angaben zum Bestand	11
4. Umweltbericht	13
5. Planinhalt und Abwägung	13
5.1 Baugebiete nach BauNVO	14
5.1.1 Kerngebiet	14
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung	16
5.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)	17
5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse.....	17

5.1.2.3	Geschossflächenzahl (GFZ).....	18
5.1.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
5.1.3.1	Bauweise	21
5.1.3.2	Baugrenzen	21
5.2	Verkehrsflächen / Erschließung.....	22
5.2.1	Straßenverkehrsflächen.....	22
5.2.2	Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	22
5.2.3	Erschließung.....	23
5.2.4	Verkehrstechnische Untersuchung	25
5.3	Flächen für Tiefgaragen	26
5.4	Erhaltungsbereich	26
5.5	Werbeanlagen.....	27
5.6	Dachform	28
5.7	Dach- und Technikaufbauten	28
5.8	Technischer Umweltschutz.....	28
5.8.1	Lärm	28
5.8.2	Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen.....	31
5.9	Oberflächenentwässerung.....	32
5.10	Grünflächen	33
5.10.1	Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)	33
5.10.2	Private Grünfläche	33
5.11	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	33
5.11.1	Baumschutz.....	33
5.11.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	34
5.11.3	Grundwasserschutz	35
5.11.4	Artenschutz.....	35
5.12	Abwägungsergebnis	36
5.13	Nachrichtliche Übernahmen	36
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung	36
7.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	36
8.	Flächen- und Kostenangaben	36
8.1	Flächenangaben	36
8.2	Kostenangaben	37

1. Anlass der Planung

Mit dem Rahmenplan für die Flächen zwischen Tibarg und Garstedter Weg aus dem Jahr 2016 wurde eine städtebauliche Entwicklungsperspektive für die Weiterentwicklung des Niendorfer Zentrums im Bereich zwischen Tibarg und dem Garstedter Weg formuliert. Auf den Flächen des ehemaligen Ortschaftes, des Kundenzentrums Lokstedt, des freigezogenen Gebäudekomplexes der Anna-Warburg-Schule und auf den Parkplatzflächen auf und im Umfeld des Marktplatzes soll die Entwicklung neuer Bauflächen vorbereitet werden. Durch die Neuordnung der Platz- und Grünflächen soll die Funktion des Wochenmarktes gestärkt und die Aufenthaltsqualität im Zentrum Niendorfs gesteigert werden.

Der Tibarg mit dem Einkaufszentrum Tibarg-Center, der Fußgängerzone und der Fläche des Wochenmarktes bildet ein wichtiges Versorgungszentrum (Stadtteilzentrum) im Bezirk Eimsbüttel.

Im Plangebiet zwischen Tibarg und dem Garstedter Weg haben in den letzten Jahren verschiedene Veränderungen stattgefunden. So wurde u.a. die südlich des Marktplatzes liegende Anna-Warburg-Schule (Flurstück 10779 Tibarg 34) zum Ende des Schuljahres 2016 freigezogen. Vor dem Hintergrund dieser Rahmenbedingungen wurde 2016 ein Beteiligungsverfahren für die Flächen zwischen Tibarg und Garstedter Weg, bestehend aus Öffentlichkeitsbeteiligung und Rahmenplankonzeption, durchgeführt.

Mit diesem Bebauungsplan sollen die Ergebnisse dieses Diskussions- und Beteiligungsprozesses auf Grundlage des Rahmenplans planungsrechtlich umgesetzt und gesichert werden. Dabei sollen die Voraussetzungen für die Weiterentwicklung und die langfristige Sicherung des wichtigen Eimsbütteler Stadtteilzentrums am Tibarg durch bauliche Verdichtung im Bestand, die Inwertsetzung untergenutzter Flächen und die Neuordnung der Freiflächen geschaffen werden. Die öffentlichen Verwaltungsnutzungen des Bezirksamts sollen am Standort verbleiben, gebündelt und evtl. durch weitere Nutzungen ergänzt werden. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird die Unterbringung dieser Nutzungen in einem möglichen Neubau auf städtischen Flächen geprüft. Darüber hinaus besteht eine vertragliche Vereinbarung zwischen der FHH und dem Eigentümer des ehemaligen Ortschaftes (Flurstück 9445, Garstedter Weg 13), dass das geltende Planrecht (Gemeinbedarf) geändert wird, um das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen.

Parallel zur Entwicklung des Rahmenplans hat der private Eigentümer des Flurstücks 11039 (Tibarg 44 bis 48) eine Planung entwickelt, die eine Neubebauung mit Einzelhandelsflächen im EG und darüber angeordneter Wohn- und Dienstleistungsnutzungen vorsieht. Hierfür würde der heutige ein- bis zweigeschossige Gebäudebestand aus den 1960er Jahren abgebrochen. Da dieses Vorhaben in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen um den Markt liegt sowie dem Ziel der Stärkung und Aufwertung des Stadtteilzentrums Tibarg entspricht, wurde das Plangebiet um die Flächen entlang des Tibarg erweitert.

2. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 221 S. 1. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt:

Das Bebauungsplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a des Baugesetzbuches im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Es handelt sich um eine Fläche der Nachverdichtung, die bereits bebaut und allseitig von Bebauung umschlossen ist. Im Übrigen sind insbesondere folgende weitere Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB erfüllt:

- Der Bebauungsplan ermöglicht eine Bebauung mit einer zulässigen Grundfläche von weniger als 20.000 m² im Sinne von § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.
- Der Bebauungsplan trägt dem Bedarf zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung.
- Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass Natura-2000-Gebiete von der Planung betroffen sind.

Der B-Plan setzt für den Großteil des Geltungsbereichs Kerngebiete fest, die grundsätzlich Vorhaben ermöglichen, für die eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung gemäß Anlage 1 zum § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) bzw. gemäß Anlage 1 zum § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg (HmbUVP) vom 10. Dezember 1996 (HmbGVBl. S. 310), zuletzt geändert am 21. Februar 2018 (HmbGVBl. S. 53, 54) erforderlich ist. Aus diesem Grund erfolgte zunächst eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-Vorprüfung) (Erläuterungspapier für die Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 3 c des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung sowie nach § 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Hamburg für das Bebauungsplangebiet Niendorf 92 Tibarg / Garstedter Weg, Stand Vorentwurf, 26.01.2017), um zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und somit eine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) für das Vorhaben erforderlich wäre. Bei UVP-pflichtigen Vorhaben wäre die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für diesen B-Plan ausgeschlossen gewesen. Die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls hatte zum Ergebnis, dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E02/19 vom 17. Oktober 2019 (Amtl. Anz. S. 1486) eingeleitet. Die öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 4. April 2017 (Amtl. Anz. S. 561) am 18. April 2017 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung wurde nach der Bekanntmachung vom 25. Oktober 2019 (Amtl. Anz. S. 1486) vom 4. November bis einschließlich 6. Dezember 2019 durchgeführt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert (Verzicht auf Festsetzung der GFZ, Reduktion Grünstreifen). Mit dieser Änderung wurden die Grundzüge der Planung berührt. Die erneute öffentliche Auslegung des Plans gemäß § 4a Absatz 3 BauGB wurde nach der Bekanntmachung vom 8. Juni 2021 (Amtl. Anz. Nr. 44S. 946-947) vom 15. Juni 2021 bis einschließlich 6. Juli 2021 durchgeführt.

Im weiteren Verfahren wurde ein Fehler in der Festsetzung zum Erschütterungsschutz (VO §2 Nr.11) identifiziert. Die Korrekturen in Verordnungstextes und Begründung machten eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich. Die erneute öffentliche Auslegung des Plans gemäß § 4a Absatz 3 BauGB wurde nach der Bekanntmachung vom 18. April 2023 (Amtl. Anz. Nr. 30 S.538-539) vom 2. Mai 2023 bis einschließlich 17. Mai 2023 durchgeführt.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

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 im Bereich des geplanten Bebauungsplans gemischte Bauflächen dar, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Damit übereinstimmend werden im Bebauungsplan Kerngebietsflächen ausgewiesen. Im Osten ist der Garstedter Weg als sonstige Hauptverkehrsstraße und im Westen ist die U-Bahntrasse als Schnellbahn, Fernbahn dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutz

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997, (HmbGVBl. S. 363) wird im Wege der Berichtigung angepasst und stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „Verdichteter Stadtraum“ dar. Im Osten ist der Garstedter Weg als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ belegt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für die westlichen Flächen des Geltungsbereichs des Bebauungsplans den Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13 a) und für die östlich angrenzenden Flächen „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11 a) dar. Im Osten befindet sich außerdem der Garstedter Weg als Hauptverkehrsstraße (14 e).

3.1.3 Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel

Die am 23. Januar 2014 von der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau beschlossenen „Leitlinien für den Einzelhandel“ erfüllen gemeinsam mit dem Flächennutzungsplan die Anforderungen an ein städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 11 Baugesetzbuch. Im Zuge der Aktualisierung des Hamburger Zentrenkonzepts wurden sie am 12. September 2019 durch Beschluss der Senatskommission für Stadtentwicklung und Wohnungsbau fortgeschrieben.

Die Leitlinien dienen einer Konkretisierung der Zielsetzungen des Flächennutzungsplans und stellen zugleich ein Instrument zur Umsetzung dieser Ziele dar. Gemeinsam erfüllen das Hamburger Zentrenkonzept, die Nahversorgungskonzepte der Bezirke (Vgl. Kapitel 3.3.1.4) und die „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ die Anforderungen an ein „Städtebauliches Entwicklungskonzept“ gem. Baugesetzbuch (BauGB), dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, dem in der Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zukommt.

Der Versorgungsbereich am Tibarg wird im Hamburger Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum mit dem Handlungsbedarf „weiterentwickeln“ dargestellt. Stadtteilzentren liegen ausschließlich in der Urbanisierungszone und der Äußeren Stadt und weisen eine über den eigenen Stadtteil hinausgehende Bedeutung und Wahrnehmbarkeit auf. Auch ihre Versorgungsfunktion erstreckt sich i. d. R. auf angrenzende Stadtteile. Sie weisen eine Ausstattung von i. d. R. mindestens 10.000 m² Verkaufsfläche (VKF) auf, dabei liegt der Angebotsschwerpunkt (mit wenigen Ausnahmen) neben dem täglichen Bedarf auch im aperiodischen Bedarfsbereich.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Niendorf 73 vom 12. Juli 1979 (HmbGVBl. S. 214) mit seiner Änderung vom 13. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 298). Dieser Plan setzt für das Plangebiet folgendes fest:

- Kerngebiet (MK) für die Flächen entlang des Tibarg, nördlich der Marktfläche (heute Flurstücke Nr. 5132, 7484, 9999, 11038, 11039, 11157); baukörperähnliche Festsetzung von Baugrenzen sowie Festsetzung einer Baulinie zum Tibarg; geschlossene Bauweise; zulässige Geschossigkeit für den südlichen Teil maximal IV Vollgeschosse, für den nördlichen Teil zwingend III Vollgeschosse und für den mittleren Bereich zwingend II Vollgeschosse,
- Kerngebiet (MK) für die Flächen entlang des Tibarg, südlich der Marktfläche (heute Flurstück Nr.10201); baukörperähnliche Festsetzung von Baugrenzen; offene Bauweise; zulässige Geschossigkeit zwingend I Vollgeschoss,
- Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung Ortsamt (FHH), öffentliche Bücherhalle (FHH) und Schule (FHH) für die Flächen des ehemaligen Ortsamts, des Kundenzentrums und der Lippertschen Villa sowie der Anna-Warburg-Schule; baukörperähnliche Festsetzung von Baugrenzen,
- Platzfläche als sonstige Verkehrsfläche „Marktfläche“,
- Tibarg und südwestlicher Teil der heutigen Straße Am Markt als sonstige Verkehrsfläche „Fußgängerbereich“,
- Garstedter Weg und nordöstlicher Teil der heutigen Straße Am Markt als Verkehrsfläche,
- Nördlicher Teil der Stellplatzanlage des Kundenzentrums als sonstige Verkehrsfläche „Öffentliche Parkfläche“ und
- Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage (FHH) nördlich der Lippertschen Villa.

Die zum Zeitpunkt der Planfeststellung noch nicht gebaute U-Bahn ist als unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet.

3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen

Im Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten der Freien und Hansestadt Hamburg (Altlastenhinweiskataster) sind für das o.g. Plangebiet keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen gemäß Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und / oder Grundwasserschäden verzeichnet. Die beiden Grundstücke (Tibarg 36 - AHKF-Nummer 6242-124, Tibarg 40 - AHKF-Nummer 6242-105/00) werden als Flächen im Bodenzustandsverzeichnis mit der Einstufung „erledigt“ (Verdacht ausgeräumt) geführt.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.4 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 28. Februar 2023 (HmbGVBl. S. 81).

3.2.5 Bauschutzbereich Flughafen

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12, Abs. 3, Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 699), zuletzt geändert am 08 Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 272 S.1, 33), des Verkehrsflughafens Hamburg-Airport.

Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden für jedes Bauvorhaben, dass die Höhe von 36,00 m über NHN übersteigt erforderlich.

Das gilt auch für bei der Umsetzung der Bauvorhaben eventuell zum Einsatz gelangendes Baugerät.

3.2.6 Fluglärmschutzbereich

Das Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (FluLärmG) vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) wurde durch die Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (FluLärmHmbV) vom 21. Februar 2012 (HmbGVBl. S. 77), zuletzt geändert am 6. Oktober 2020 (HmbGVBl. S. 523, 525), in Landesrecht umgesetzt.

Gemäß den für den Flughafen Hamburg-Airport festgesetzten Fluglärmschutzzonen liegt das Plangebiet in der Tag-Schutzzone 2.

3.2.7 Siedlungsbeschränkungsbereich

Der Senat hat im Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg zwei Fluglärmschutzbereiche festgelegt, für die der „Orientierungsrahmen für planerische Anforderungen an Wohnbauflächen im Flughafenbereich“ gilt. Aus diesem können Nutzungsbeschränkungen hinsichtlich der Siedlungsplanung abgeleitet werden.

Das Plangebiet befindet sich nach dem Senatsbeschluss vom 23.09.1996 (Senatsdrucksache Nr. 96/1261) im Bereich 2. Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, für den hinsichtlich der Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen Einschränkungen gelten. Neuausweisungen von Wohn- oder Mischgebieten gemäß BauNVO sind hier ausgeschlossen. Die Entwicklung von neuen Kerngebieten ist möglich, der zulässige Anteil an Wohnnutzung wird auf 40 % begrenzt.

3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen

3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne

3.3.1.1 Bezirksentwicklungsprogramm Eimsbüttel 2014 – 2018 (BEP, Mai 2014)

Die BEP Eimsbüttel beschreibt Leitlinien und Zielsetzungen für ein ganzheitliches Planen und Handeln des Bezirksamtes, das alle unterschiedlichen Fachplanungen einbeziehen soll. Sie ist eine Orientierungsplanung für den Bezirk mit Entwicklungsperspektiven für viele fachplanerische und -politische Aufgaben. Im Rahmen der Bezirksentwicklungsplanung hat sich der Bezirk über Jahre kontinuierlich mit den jeweils aktuellen Fragestellungen der Stadtentwicklung befasst, diese regelmäßig in öffentlichen Dialogen erörtert und in vielfältigen Broschüren und Dokumentationen veröffentlicht.

3.3.1.2 Eimsbüttel 2040

Die BEP Eimsbüttel stellt als übergeordnetes Planungsinstrument eine maßgebliche Grundlage für das Entwicklungskonzept Eimsbüttel 2040 dar. Ziel von Eimsbüttel 2040 als räumliches Leitbild ist es, eine koordinierte, übergreifende Entwicklungsperspektive für den Raum in qualitativer und quantitativer Hinsicht aufzuzeigen, um Eimsbüttel auch unter dynamischen Wachstumsbedingungen weiter lebenswert zu erhalten. Damit soll der Bezirk eine aktive, gestaltende Rolle in der Stadtentwicklung einnehmen können.

Für Niendorf als äußerer Stadtteil wird der Bereich des Tibarg mit dem direkten Umfeld als der urbane Kern und Identitätsort mit einem hohen Urbanisierungspotenzial eingestuft. Der Garstedter Weg wird als Magistrale und im südlichen Abschnitt, im Bereich des Plangebietes, als urbane Straße mit Entwicklungspotenzial dargestellt.

3.3.1.3 Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel

Mit dem Vertrag für Hamburg hat sich der Bezirk Eimsbüttel 2011 verpflichtet, jährlich durchschnittlich 700 Wohnungen zu genehmigen. Diese Zielzahl wurde 2016 auf 1050 Wohnungen erhöht. Grundlage hierfür ist das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm.

Das Eimsbütteler Wohnungsbauprogramm bildet die Basis für sowohl die quantitative als auch die qualitative wohnbauliche Ausrichtung des Bezirks. Es zeigt Flächen im Bezirk auf, die für Wohnungsbau geeignet sind.

Ein Teilgebiet dieses Bebauungsplans wird im Wohnungsbauprogramm 2017 erstmals als Potenzialfläche im Stadtteil Niendorf mit der Listennummer 8.111 und mit einem Baupotenzial von 50 – 100 Wohneinheiten geführt.

3.3.1.4 Nahversorgungskonzept Bezirk Eimsbüttel (2018)

Im Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel ist der Versorgungsbereich Niendorf - Tibarg als übergeordnetes Zentrum (Ü-ZVB) mit einer zentralen Versorgungsfunktion ausgewiesen. Dazu gehören die Flächen am Tibarg und die Marktfläche als Hauptlage, die Flächen zwischen Am Markt und Garstedter Weg sowie der Bereich der ehemaligen Schule sind als Potenzialflächen gekennzeichnet.

Übergeordnete Zentren weisen grundsätzlich erhöhte Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene bzw. deutlich darüber hinaus auf; ihr Angebotsschwerpunkt liegt meist im mittelfristigen Bedarf; mit über 25 Betrieben und einer Verkaufsflächenausstattung von über 7.500 m² werden neben einem breiten Angebot des mittelfristigen Bedarfs auch Angebote des kurzfristigen und langfristigen Bedarfs bereitgehalten. Bei den übergeordneten Zentren kommen neben dem Einzelhandel jedoch auch andere Funktionen für die Gesamtstadt oder deren Teilbereiche zum Tragen, so dass auch solche Bereiche im Hamburger Zentrenkonzept als übergeordnet gelten können, in denen Einzelhandel eine wesentlich geringere Bedeutung hat.

Im bezirksweiten Vergleich weist das übergeordnete Zentrum Niendorf – Tibarg mit einem Anteil von 17,5 % (ca. 18.750 m² VK) hinter dem zentralen Versorgungsbereich Eimsbüttel – Osterstraße die zweithöchste Verkaufsflächenzahl auf. Bereits heute präsentiert sich der Tibarg unter den Zentren gleicher Zentralitätsstufe (Stadtteilzentrum) innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg als vergleichsweise sehr leistungsstarkes Zentrum. Außerhalb der Nahversorgung werden bei Nicht-Lebensmitteln Zentralitätswerte erreicht, die teilweise auf hohem Niveau rangieren (Bekleidung, Schuhe sowie Optik, Uhren, Schmuck). Arrondierungsmöglichkeiten bestehen bei Sportartikeln, Elektrowaren, Hausrat / Einrichtung sowie Gastronomie / Dienstleistungen, wobei neben

Neuansiedlungen auch Standortqualifizierungen / -verlagerungen innerhalb des Tibarg in Betracht gezogen werden sollten.

Als Entwicklungsziele für den Versorgungsbereich Niendorf - Tibarg werden die Sicherung der ausdifferenzierten Versorgungsfunktion sowie die Stärkung der Versorgungsfunktion für den Stadtteil Niendorf im mittel- und langfristigen Bedarf definiert. Weiterhin ist die Standortsicherung des Edeka Supermarktes, der derzeit mit einer Verkaufsfläche von ca. 550 m² am Standort deutlich unterdurchschnittlich präsent ist, von Bedeutung. Als Potenzialflächen gelten insbesondere die Flächen rundum die bestehende Marktfläche.

3.3.1.5 Entwicklungs- und Rahmenplanprozess für die Flächen zwischen Tibarg und Garstedter Weg (Dezember 2016)

Vor dem Hintergrund der o.g. Veränderungen im Plangebiet wurde 2016 ein Entwicklungs- und Rahmenplanprozess durchgeführt. Der Zuschnitt des untersuchten Gebietes war mit ca. 2,4 ha kleiner als das jetzige Plangebiet, da zu dem damaligen Zeitpunkt die Flächen Tibarg 44 bis 48 nicht Gegenstand der Planungsüberlegungen waren.

Der aufwändige Entwicklungs- und Beteiligungsprozess fand zwischen April und Oktober 2016 statt. Dabei gliederte sich der Prozess in zwei Phasen. Zunächst sollte mit der Durchführung eines Beteiligungsverfahrens die frühzeitige Einbeziehung und Mitwirkung der betroffenen Akteurinnen und Akteure vor Ort, der Nutzerinnen und Nutzer, Anwohnerinnen und Anwohner, sozialen Institutionen, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der Gewerbetreibenden gewährleistet werden. Zusätzlich wurde ein Workshop für Kinder und Jugendliche mit einer Klasse des Gymnasiums Bondenwald veranstaltet.

Es wurden Ziele und Ideen für das Areal entwickelt, die dann in einer zweiten Phase über die Diskussion von verschiedenen Varianten in die Aufstellung eines Rahmenplans mündeten. Im Regionalausschuss am 10. Oktober 2016 wurde dieser abschließend präsentiert und diskutiert (s. Niederschrift zur Sitzung des Regionalausschusses Lokstedt, 10. Oktober 2016).

3.3.2 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten

3.3.2.1 Verkehrstechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde bis Juli 2018 eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurden das Verkehrsaufkommen auf der Grundlage der geplanten Nutzungen im Plangebiet für die kommenden 15 bis 20 Jahre prognostiziert und darauf basierend die Verkehrsverteilung sowie der Stellplatzbedarf für Pkw und Fahrräder im Plangebiet ermittelt. Darüber hinaus wurde ein Erschließungskonzept Kfz-Verkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer erarbeitet. Zusätzlich erfolgten Vorschläge zur Querschnittsgestaltung der neuen Erschließungsstraße zwischen der Straße „Am Markt“ und dem Garstedter Weg. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 5.2 der Begründung dargestellt.

3.3.2.2 Schalltechnische Prognose

Für das Plangebiet wurde bis Oktober 2019 eine schalltechnische Prognose durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde der Gewerbe- und Verkehrslärm, der auf das Plangebiet bzw. die Umgebung einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 5.8.1 der Begründung dargestellt.

3.3.2.3 Erschütterungstechnische Untersuchung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde bis September 2017 eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der Lage der unterirdischen Trasse der U-Bahn-Linie U2

im Westen des Plangebietes wurde untersucht, ob von ihr ausgehend Erschütterungen oder sekundäre Luftschallimmissionen das Plangebiet im Sinne der DIN 4150 Teil 2 bzw. der TA Lärm erheblich beeinträchtigen. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 5.8.2 der Begründung dargestellt.

3.3.2.4 Fachbeitrag zum Artenschutz

Es liegt ein Artenschutzrechtliches Gutachten vor. Für das Plangebiet wurde aus rechtlicher Sicht geprüft, ob die Verbotstatbestände für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder für europäische Vogelarten vorliegen. Die Angaben zum Bestand beruhen auf einer Potenzialanalyse. Diese erfolgte durch einen Abgleich der strukturellen Ausprägung der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen mit der Verbreitung und den ökologischen Ansprüchen der in Hamburg vorkommenden, planungsrechtlich relevanten Arten. Die Ergebnisse sind unter Ziffer 5.11.4 der Begründung dargestellt.

3.3.2.5 Baumbestandsbewertung

Es liegt ein Bericht zum Baumbestand im Plangebiet vor. Ergebnis des Berichts auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Bewertung ist eine räumlich verortete Darstellung des Baumbestands mit Artname, Stammumfang, Kronendurchmesser und weiteren Hinweisen zu Qualitäten und Zustand zu den einzelnen Bäumen. Das Ergebnis ist unter Ziffer 5.10 und 5.11 der Begründung dargestellt.

3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil / Gemarkung Niendorf (Ortsteil 318) im Hamburger Westen und hat eine Größe von ca. 3,2 ha.

Das Plangebiet weist eine inhomogene Bebauungsstruktur auf. Im Nordwesten befinden sich Büro- und Geschäftshäuser, die zur Fußgängerzone Tibarg ausgerichtet sind und mit ihren Rückseiten und den entsprechenden Anlieferzonen, Rampenanlagen und Stellplätzen bis an die Straße Zum Markt angrenzen. Östlich der Straße Am Markt befindet sich das Verwaltungsgebäude des ehemaligen Ortsamtes, das in Privateigentum übergegangen ist und derzeit noch die Dienststelle des Bezirksamtes Eimsbüttel beherbergt. Auf dem Grundstück befinden sich entlang des Garstedter Weges großflächige private Stellplatzanlagen, die öffentlich zugänglich sind.

Südlich des ehemaligen Ortsamtes besteht ein öffentlicher Parkplatz, der dem südlich daran angrenzenden Kundenzentrum Lokstedt zugeordnet ist. Westlich des Parkplatzes des Kundenzentrums beginnt bereits die Platzfläche (für den Markt), die sich südwestlich bis an den Tibarg erstreckt. Die Straße Zum Markt endet hier in einer Wendeanlage. Die Platzfläche ist in Teilen durch eine private Tiefgarage unterbaut, die von der Wendeanlage aus erschlossen wird.

Die Platzfläche wird dreimal wöchentlich durch den Wochenmarkt Tibarg sowie einen Biomarkt genutzt. Außerhalb dieser Markttag werden Teile der Fläche als öffentliche Parkplätze genutzt, die von der Straße Zum Markt über eine beschränkte Zufahrt erschlossen sind. Im südlichen Randbereich der Marktfläche steht ein eingeschossiges Marktmeisterhaus. Insgesamt weist die Marktfläche heute keine einheitliche, qualitativ und funktional dem Standort angemessene Gestaltung auf.

Südlich der Platzfläche liegt das Grundstück der ehemaligen Anna-Warburg-Schule mit Schulgebäuden und Freianlagen. Daran östlich angrenzend liegt das Grundstück der Lippertschen Villa, in der verschiedene soziale und öffentliche Einrichtungen untergebracht sind. Die historische Villa von 1890 wird als erhaltenswert und stadtbildprägend eingestuft. Ursprünglich als freistehendes Einfamilienhaus mit Garten erbaut, stellt das Gebäude heute einen der wenigen Zeugen der historischen

Struktur Niendorfs als bäuerliches Dorf dar. Die Villa ist derzeit durch einen, ihr vorgelagerten, eingeschossigen Gebäudeteil der Schule von der Platzfläche aus kaum wahrnehmbar. Zwischen diesen beiden Gebäuden besteht zudem eine überdachte Wegeverbindung, die im Bereich der Villa in einer Rampeanlage mündet.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes steht am Tibarg ein eingeschossiges Pavillongebäude, das unterschiedliche Einzelhandels- und gastronomische Nutzungen aufnimmt.

Trotz der zentralen Lage des Plangebietes, ist derzeit eine Unternutzung von Bauflächen gegeben.

Zwischen Marktplatz und Garstedter Weg befindet sich eine kleine öffentliche Parkanlage, die einen erheblichen Gehölzbestand aufweist, aber ein Pflege- und Unterhaltungsdefizit zeigt. Weiterhin befindet sich entlang der Straße Zum Markt sowie des Garstedter Weges Baumbestand. Auch auf den Grundstücken des ehemaligen Ortsamtes sowie der Anna-Warburg-Schule und der Lippertschen Villa ist umfangreicher Gehölzbestand vorhanden. Besonders hervorzuheben ist hier die monumentale Stieleiche, die ein außerordentliches Alter von etwa 350 Jahren, einen Kronendurchmesser von ca. 22 m und eine Höhe von ca. 25 m aufweist.

Das Gebiet ist über den Garstedter Weg an das übergeordnete Verkehrssystem angebunden. Die U-Bahnstation und der Busbahnhof Niendorf Markt liegen in unmittelbarer, fußläufiger Entfernung. Die U-Bahn-Trasse verläuft im Tibarg und streift das Plangebiet im Osten.

Auf Höhe der Platzfläche quert einer der Niendorfer Grünen Ringe als übergeordnete Wegeverbindung das Plangebiet in Ost-West-Richtung. Diese Wegeverbindung ist in der Örtlichkeit als solche derzeit nicht erkennbar.

Im Bereich der vorhandenen öffentlichen Wegeflächen, den an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücken sowie den zukünftigen Grünflächen befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen des Verteilnetzbetreibers, der Stromnetz Hamburg GmbH, zur örtlichen Versorgung.

Weiterhin sind in den öffentlichen Verkehrsflächen Schmutz- und Regenwasserleitungen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) in Trennbesielung vorhanden. Im Tibarg befinden sich ein Schmutzwassersiel DN 250 und ein Regenwassersiel DN 400 / DN 500. In der Straße Zum Markt befinden sich ein Schmutzwassersiel DN 200 und ein Regenwassersiel DN 300 / DN 600. Im Garstedter Weg befinden sich ein Schmutzwassersiel DN 250 und ein Regenwassersiel DN 400 / DN 500.

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befinden sich weitere, sowohl groß- als auch kleinformige Geschäfts- und Bürohäuser. Am nördlichen Ende der Fußgängerzone auf dem Tibarg liegt das standortprägende Einkaufszentrum Tibarg Center mit einer Höhe von vier Geschossen. Die Gebäudehöhen in der Nachbarschaft liegen ansonsten zwischen zwei und vier Geschossen. Diese bauliche Struktur entspricht somit insgesamt in ihrer Heterogenität bzw. baulichen Dichte nicht der Zentralität und funktionalen Bedeutung des Gebietes.

Östlich des Garstedter Weges befindet sich ein gemäß Bebauungsplan Niendorf 74 ausgewiesenes Gewerbegebiet, das neben der Ansiedlung eines Betriebes der Textilverarbeitung in Teilen brach liegt.

4. Umweltbericht

Der Bebauungsplan ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 1 BauGB. Er dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Voraussetzungen in § 13a Absatz 1 BauGB zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt (s. Ziffer 2).

Im beschleunigten Verfahren wird wie im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung und vom Umweltbericht abgesehen (§ 13 a Absatz 2 Nr. 1 i. V. m. § 13 Absatz 3 BauGB). Unabhängig davon sind die Vorschriften der §§ 1, 1a BauGB zum Umweltschutz zu beachten, d. h. die relevanten Umweltauswirkungen sind in der Abwägung zu berücksichtigen (s. Ziffer 5.8 bis 5.11 der Begründung).

5. Planinhalt und Abwägung

Mit dem Bebauungsplan Niendorf 92 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine funktionale Weiterentwicklung des Plangebietes durch bauliche Neuordnung und Verdichtung geschaffen. Hierdurch soll das Stadtteilzentrum Tibarg langfristig gesichert und gestärkt werden.

Der aus dem Entwicklungsprozess von 2016 hervorgegangene Rahmenplan sieht für das untersuchte Gebiet (Der Bereich der Grundstücke Tibarg 38 bis 48 (Flurstücke 5132, 7484, 9999, 11039 und 11157) sowie Am Markt 2 (Flurstück 11038) wurde erst im Verlauf des Planungsprozesses in das Plangebiet einbezogen), folgende baulich-räumliche Entwicklungen und Nutzungsziele vor, die im Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden sollen:

Indem eine geschlossene bauliche Kante zum Garstedter Weg geplant wird, die mit dem Abbruch der Gebäude des ehemaligen Ortsamtes sowie des Kundenzentrums einhergeht, soll im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine Bebauung in durchgehend vier bis fünf Geschossen entstehen. Durch die neue Gebäudestruktur wird das Areal räumlich gefasst und die im Inneren liegenden Flächen gegenüber dem stark befahrenen Garstedter Weg lärmtechnisch abgeschirmt. In den Baufeldern sollen Geschäfts- und Bürogebäude sowie ein Anteil an Wohnungen entstehen.

Der südöstliche Bereich des Plangebietes rund um die Lippertsche Villa soll sich überwiegend freiräumlich neu strukturieren. Die Parkanlage am Garstedter Weg soll in diesem Bereich bestehen bleiben, aber qualitativ aufgewertet werden. Die öffentliche Grünfläche soll umgestaltet und zugänglich gemacht werden. Die Freiflächen der Lippertschen Villa sollen in die Struktur mit einbezogen werden. Somit könnte das Gebäude der gründerzeitlichen Villa, das vorwiegend soziale Einrichtungen beherbergt, seiner baukulturellen Bedeutung angemessen in Erscheinung treten und an die öffentliche Platzfläche „heranrücken“.

Der südwestliche Bereich des Plangebietes mit der ehemaligen Schulfläche und dem am Tibarg liegenden eingeschossigen Pavillonbau soll gemäß der städtebaulichen Konzeption durch einen winkelförmigen, viergeschossigen Neubau ersetzt werden, der sich zum Platz und dem Tibarg orientiert. Im Erdgeschoß ist die gesamte Bautiefe auszunutzen.

Für alle Neubauten in den Kerngebieten sollen Nutzungskonzepte umgesetzt werden, die überwiegend Einzelhandels- und Gastronomienutzungen in den Erdgeschosslagen vorsehen. Auch ist der Standort für eine Hotelnutzung geeignet. Das Wohnen wird somit in den Erdgeschossen grundsätzlich ausgeschlossen; Dienstleistungsbetriebe sowie weitere zentrale Einrichtungen sind ebenfalls möglich. Die heute im Plangebiet vorhandenen öffentlichen Verwaltungsnutzungen (Kundenzentrum sowie Dienststelle des Bezirksamts Eimsbüttel) sollen am Standort verbleiben und gebündelt untergebracht werden.

Die Platz- und Marktfläche soll neben den Anforderungen an Markttagen auch ein attraktiver Ort der Begegnung und Aktivität außerhalb der Marktzeiten sein. Es soll eine multifunktionale Freifläche entstehen, die einerseits eine für einen modernen Marktbetrieb erforderliche Infrastruktur bereithält sowie andererseits für Freizeitaktivitäten, kulturelle Veranstaltungen und in Randbereichen ggf. auch für sportliche Nutzungen zur Verfügung steht. Die Belegung des Platzes, vor allem auch in den Abendstunden nach Ladenschluss, fördert die Identifikation mit dem Ort und belebt auch die gastronomischen Nutzungen in den Erdgeschosslagen der angrenzenden Gebäude. Die Fläche soll somit außerhalb der Marktzeiten nicht mehr als Parkplatz genutzt werden, sondern als städtischer Platz der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und zur Aufwertung des Stadtraumes beitragen. Im Vergleich zur jetzigen Situation erhält die Platzfläche durch die neue Struktur eine kompaktere, effizienter nutzbare Form.

Aus verkehrlicher Sicht steht das Ziel der Reduzierung der oberirdischen Stellplatzflächen im Plangebiet im Vordergrund. Daher sollen die Stellplätze weitestgehend in Tiefgaragen untergebracht werden. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollen zukünftig deutlich verbessert und in die neue Freiraumgestaltung integriert werden. Konflikte mit dem Wochenmarkt sind dabei zu vermeiden.

Die Grundstücke Tibarg 38 bis 48 (Flurstücke 5132, 7484, 9999, 11039 und 11157) sowie Am Markt 2 (Flurstück 11038) waren nicht Gegenstand der Rahmenplanung. Für das Flurstück 11039 liegen mittlerweile Planungen für einen viergeschossigen Neubau mit Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss (ca. 2.150 m² Geschossfläche) und Arztpraxen in den Obergeschossen 1 und 2 sowie Wohnen im dritten Obergeschoss vor. Zwischen Tibarg und der Straße Zum Markt soll in Form eines durchlaufenden Ladengeschosses eine Verbindung hergestellt werden.

Da dieses Vorhaben in direktem funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit der Entwicklung der Flächen um den Markt steht und grundsätzlich dem Ziel der Stärkung, gestalterischen Aufwertung und nachhaltigen Belegung des Stadtteilzentrums Tibarg entspricht, wurde es zusammen mit dem gesamten Baublock zwischen Tibarg und der Straße zum Markt in das Plangebiet aufgenommen. Dieser Bereich kann durch Umstrukturierung und Nachverdichtung, genauso wie die Neuplanungen rund um die Marktfläche, zur Entwicklung eines neuen städtebaulichen Maßstabs und zur baulichen Umgestaltung des Tibargs beitragen. Der Bebauungsplan ermöglicht daher für den gesamten Bereich eine Geschossigkeit und bauliche Dichte, die der zentralen Lage an der Fußgängerzone gerecht wird.

5.1 Baugebiete nach BauNVO

5.1.1 Kerngebiet

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Sie haben zentrale Funktionen mit vielfältigen Nutzungen und einem urbanen Angebot an Gütern und Dienstleistungen für die Besucher einer Stadt und für die Wohnbevölkerung des Einzugsbereichs. Zulässig sind unterschiedliche Nutzungen, u.a. Verwaltungs- und Bürogebäude, Einzelhandelsbetriebe, anteilig Wohnungen, aber auch Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Beherbergungsbetriebe, zu denen auch Hotels gehören.

Der Standort Tibarg zeigt in den letzten Jahren insgesamt eine positive Entwicklung und gilt heute als leistungsstarkes Stadtteilzentrum im Bezirk Eimsbüttel. Das Plangebiet soll als urbaner, gemischt genutzter Teil des Stadtteilzentrums sowie als Versorgungszentrum gesichert, gestärkt und weiter-

entwickelt werden. Neue Einzelhandelsansiedlungen im Plangebiet sowie Einrichtungen der bezirklichen Verwaltung sollen das vorhandene Angebot ergänzen und so angeordnet werden, dass sie möglichst positive Impulse für das Zentrum Tibarg geben.

In den Kerngebieten sind im Erdgeschoss Wohnnutzungen gemäß § 7 (2) Nr.6 und 7 unzulässig, Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 7 (3) Nr.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) werden ausgeschlossen. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 1)

Um die Erdgeschosslagen für Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe sowie weitere zentrale Nutzungen zu sichern, wird das Wohnen in den Erdgeschossen der Kerngebiete insgesamt ausgeschlossen.

Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind in den Kerngebieten unzulässig. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 2)

Ziel der Festsetzung ist es, die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit Spielen und Wetten sowie für sexuelles Vergnügen und den weiteren genannten Nutzungen so zu steuern, dass negative städtebauliche Auswirkungen weitestgehend vermieden werden können.

Die Ansiedlung von Spielhallen und ähnliche Unternehmen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie von Verkaufsräumen, Verkaufsflächen und Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, würde zu einer Verdrängung der vorgesehenen Nutzungsmischung aus Büros, Verwaltungs-, Kultur-, Handels-, Gastronomie-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen führen und damit zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes. Ausgeschlossen wird mit der Festsetzung auch die Wohnungsprostitution. Diese ist bauplanungsrechtlich eine eigene Ausprägung der Prostitutionsseinrichtungen und eine anerkannte Form einer gewerblichen Nutzung. Sie stellt aber keine Vergnügungsstätte dar.

Die aufgeführten ausgeschlossenen Nutzungen haben regelmäßig negativen Einfluss auf die Standortbedingungen im Sinne einer Abwertung. Spielhallen und Wettlokale und Wettbüros sind häufig Auslöser oder Indikator des sogenannten Trading-down-Effektes. Darunter ist ein spürbarer Qualitätsverlust für die jeweiligen Wohn- und Geschäftslagen hinsichtlich der Qualität und der Vielfalt des Angebotes zu verstehen. Ansässige (höherwertige) Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe werden verdrängt. Eine solche Entwicklung ist verbunden mit einem deutlichen Imageverlust für das gesamte Gebiet in Verbindung mit einem Kaufkraftrückgang bei benachbarten Handels- und Dienstleistungsnutzungen. Hinzu kommt, dass die aufgeführten Nutzungen häufig sehr hohe Mietpreise akzeptieren. Dadurch kommt es zu einer Verzerrung des örtlichen Mietpreis- und Bodenpreisgefüges.

Neben den nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich diese Nutzungen auch als Störfaktor im Erscheinungsbild des gewünschten gemischten Wohn- und Geschäftsbereiches dar. Städtebauliche Zielsetzung ist es in den Kerngebieten die Ansiedlung dieser Art von Vergnügungsstätten insgesamt zu vermeiden. Durch die häufig wenig qualitätsvolle Außengestaltung und häufig auffällige Werbeanlagen und Außenbeleuchtung wird das Ortsbild stark beeinträchtigt.

Die Ansiedlung dieser Art von Nutzungen führt außerdem regelhaft zu einer Störung mit anderen zulässigen Nutzungen und zu Nachbarschaftskonflikten, insbesondere auch mit benachbarten oder umliegenden Wohnnutzungen durch An- und Abfahrten und durch Lärmbelastigungen insbesondere nachts und an Sonn- und Feiertagen.

Der Ausschluss der aufgeführten Nutzungen berücksichtigt auch den Schutz von Kindern und Jugendlichen, die sich in diesem zentralen Bereich in der Umgebung des Tibargs und der Platzfläche aufhalten.

Aus den genannten Gründen werden diese Betriebsformen in den Kerngebieten insgesamt ausgeschlossen. Andere Formen von Vergnügungsstätten, wie Diskotheken und Tanzbars mit Tanz- und ähnlichen Vergnügungen, Kino, Kabarett, Varietés mit allen unterhaltendem, aber nicht sexuellem Inhalt, werden im Plangebiet für verträglich und förderlich im Sinne einer Belebung des Stadtteilzentrums über den Ladenschluss hinaus sowie im Sinne einer planerisch gewünschten Nutzungsmischung gehalten, ähnlich der Gastronomienutzung.

In den Kerngebieten sind Tankstellen unzulässig. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 3)

Die Errichtung von Tankstellen ist mit der zentrumsbezogenen Bauungs- und Nutzungsstruktur des Plangebietes nicht vereinbar. Der Ausschluss von Tankstellen ist notwendig, um Nutzungskonflikte mit der städtebaulich erwünschten Entwicklung der urbanen Gebietsflächen als gemischten Standort mit Büro-, Verwaltungs-, Handels-, Kultur-, Sozial-, Gastronomie-, Dienstleistungs- und Wohnnutzungen vorzubeugen. Die Flächen in diesem zentralen Bereich sollen für attraktive innerstädtische Nutzungen zur Verfügung stehen und nicht durch Tankstellen besetzt werden.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung der Kerngebiete wird bestimmt durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Zahl der zulässigen Vollgeschosse. Das vorgesehene Bauungskonzept soll durch die Ausweisung von Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß bzw. als Mindest- und Höchstmaß gesichert werden.

Ziel des Bebauungsplans ist es, ein verdichtetes, urbanes Quartier als bauliche Arrondierung und Ergänzung des bestehenden Stadtteilzentrums zu entwickeln. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Plangebietes mit einem differenzierten und vielfältigen Nutzungsangebot aus Handel und Verwaltung, Arbeiten, Wohnen, sozialer Infrastruktur, Freizeit und Kultur sollen entstehen und es werden qualitätvolle öffentliche Grün- und Freiräume geschaffen. Für die angestrebte Nutzungsmischung bedarf es einer städtebaulichen Dichte, die teilweise die nach § 17 Absatz 1 BauNVO definierten Obergrenzen überschreitet (Näheres siehe Ziffer 5.1.2.3). Die besondere Lagegunst des Plangebiets mit einer direkten ÖPNV-Anbindung soll zur Sicherung und Weiterentwicklung des bestehenden Zentrums entsprechend ausgenutzt werden. Die städtebaulichen Gegebenheiten im östlichen Plangebiet entsprechen derzeit denen einer Neben- bzw. Randlage. Gemäß dem Zentrenkonzept wird für das Stadtteilzentrum Entwicklungsbedarf formuliert. Das Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel sieht Teile des Plangebietes als Potenzialflächen für die Weiterentwicklung des übergeordneten Zentrums. Aus diesem Grund ist es für eine Entwicklung und Neuakzentuierung notwendig, entsprechend hohe städtebauliche Dichten, die sich aus dem vorgehaltenen Rahmenplan ableiten, zu ermöglichen. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine funktionale, leistungsfähige Bauungsstruktur zu bewirken, die den modernen Ansprüchen an einen innerstädtischen Versorgungsstandort genügt sowie der bestehenden Nachfrage nach Wohnraum Rechnung trägt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind einem innerstädtischen, zentralen Standort städtebaulich angemessen.

Im Plangebiet werden differenzierte Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die einzelnen Baugebiete getroffen. Dafür werden die Kerngebiete nummeriert.

5.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Für die Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 1, 3 und 5 wird entsprechend der Obergrenze des § 17 Absatz 1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt. Das Ausschöpfen der planungsrechtlichen Obergrenze ist hier angemessen, da es sich um eine Zentrumsanlage handelt, in der neben einer verdichteten Hauptnutzung i.d.R. auch Tiefgaragen errichtet werden. Damit wird der Zielsetzung für die Entwicklung des Plangebietes, im Sinne eines flächensparenden und nachhaltigen Städtebaus, dichte urbane Strukturen mit einer hohen Alltagsqualität in zentraler Lage zu entwickeln, entsprochen und die Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes gesichert. Somit kann auch dem Gebot nach § 1a Absatz 2 BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zur „Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen und Nachverdichtung“ nachgekommen werden.

Im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 2 wird an der nördlichen Grundstücksgrenze eine Fläche zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um die dort vorhandenen Grünstrukturen zu sichern. Daher wird hier trotz einer kompakten, verdichteten Bebauung eine GRZ von 0,95 festgesetzt, da eine höhere bauliche Ausnutzung der Grundstücksfläche faktisch nicht möglich ist.

Für das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 4, in dem sich die Lippertsche Villa befindet, wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung geht in geringem Maße über die Bestandssituation hinaus. Die Lippertsche Villa gilt als erhaltungswürdig, eine erhebliche bauliche Verdichtung oder Erweiterung in diesem Bereich ist nicht gewünscht. Der baugeschichtlichen Bedeutung entsprechend wird das gesamte Grundstück zudem als Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Vgl. Ziffer 5.4) ausgewiesen, um den Erhalt und Schutz des Bestandes zu sichern.

5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Das Zentrum Tibarg ist zurzeit durch eine heterogene Baustruktur unterschiedlicher Höhe, Nutzung und Dichte gekennzeichnet. Ziel dieses Bebauungsplans ist es durch die Neubebauung eine städtebauliche Arrondierung der Flächen entsprechend ihrer Zentralität herzustellen und eine der Lage angemessene städtebauliche Dichte zu entwickeln.

Der zu Grunde liegende Rahmenplan sieht eine Ergänzung des Zentrums vor allem in vier bis fünf Vollgeschossen vor, um eine dem Stadtraum angemessene Dichte herzustellen und eine gute städtebauliche Fassung des Marktplatzes zu erreichen. Daher werden für die Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 2 und 3 vier bis fünf Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß festgesetzt. Durch die Festsetzung einer Mindestgeschoßhöhe soll verhindert werden, dass hinter der gewünschten städtebaulichen Dichte an diesem Standort zurückgeblieben wird. Ziel ist es eine kompakte, gemischt genutzte Bebauungsstruktur zu schaffen, die der Urbanität eines Kerngebietes entspricht. Entlang des Garstedter Weges ist gemäß vorliegendem Rahmenplan eine Blockrandbebauung vorgesehen, die trotz lärmbelasteter Fassadenabschnitte zur Hauptstraße einen ruhigen Innenbereich generieren kann (Vgl. Ziffer 5.8.2). Um diese Baustruktur planungsrechtlich zu sichern und eine komplette Überbauung der Baufelder in vier bis fünf Geschossen zu vermeiden, wird für diese Blockinnenbereiche eine Überbaubarkeit durch maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Damit bleibt es möglich in den Erdgeschossen großflächigere Nutzungen unterzubringen.

Für das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 5 (Flurstücke 10201 und 10779) wird zu den öffentlichen Flächen ein 18 m tiefer Gebäuderiegel mit maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Im Rückraum wird ein tieferes Sockelgeschoss als eingeschossiger Gebäudeteil ausgewiesen. Dadurch ermöglicht der Bebauungsplan im Vergleich zur bestehenden Bebauung (eingeschossiger Pavillionbau) eine deutlich höhere Ausnutzung der Grundstücke. Der Verlust an privater Grundstücksfläche zugunsten der neu strukturierten öffentlichen Platzfläche wird somit durch diese bauliche Verdichtung mehr als ausgeglichen.

Für das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 1 wird ebenfalls eine durchgehende Geschossigkeit von maximal vier Vollgeschossen festgesetzt. Damit soll das geplante Neubauvorhaben ermöglicht, aber eine maßvolle Einbindung in die bestehende Bebauungsstruktur am Tibarg gewährleistet werden.

Für die Lippertsche Villa im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 4 werden bestandskonform zwei Geschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dieses dient ebenfalls dem Ziel des Schutzes und der Erhaltung des historischen Gebäudes (Vgl. Ziffer 5.4).

In den Kerngebieten ist oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse kein weiteres Geschoss zulässig. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 4)

Ziel dieser Festsetzung ist es, sicherzustellen, dass oberhalb der maximal zulässigen Geschosse kein weiteres, zurückgesetztes Geschoss ausgebildet wird. Damit soll über die einzelnen Baufelder hinweg eine einheitliche städtebauliche Gestaltung entstehen, die eine klare Definition der Raumkanten zu den Frei- und Straßenflächen herstellt und sich harmonisch in die Umgebung einfügt.

5.1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

Es wird keine Geschossflächenzahl (GFZ) oder Baumassenzahl (BMZ) festgesetzt, diese ergibt sich aus der Grundflächenzahl bzw. der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der festgesetzten Anzahl der zulässigen Vollgeschosse.

Durch die festgesetzten Geschossigkeiten in Kombination mit den festgesetzten Grundflächenzahlen können die gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenzen der Geschossflächenzahlen für Kerngebiete von 3,0 in den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern 1 – 3 überschritten werden .

Die Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 4 und 5 bleiben mit einer GFZ von 0,73 (MK 4) und 2,25 (MK 5) unterhalb der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Kerngebiete von 3,0.

Für das gesamte Quartier ist eine weitere Überschreitung der GFZ-Werte durch die Festlegung der Anzahl an Vollgeschossen als Höchstmaß in allen Baufeldern nicht möglich.

Im Folgenden wird der mögliche Umfang der Überschreitung ermittelt, die städtebaulichen Gründe für die Überschreitungen beschrieben sowie dargelegt, dass sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Beschreibung der möglichen Überschreitung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §17 BauNVO:

Das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 1 (MK 1) sieht mit einer möglichen GFZ von 3,81 eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Kerngebiete vor (statt 17.683 m² BGF bei GFZ 3,0 > Erhöhung um 4.775 m² auf 22.458 m² BGF bei GFZ 3,81. Bei einem Wohnanteil von 40% können durch die Überschreitung ca. 20 zusätzliche Wohneinheiten entstehen).

Das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 2 (MK 2) sieht mit einer möglichen GFZ von 3,26 eine Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Kerngebiete vor (statt 13.628 m² BGF bei GFZ 3,0 > Erhöhung um 1.181 m² auf 14.809 m² BGF bei GFZ 3,26. Bei einem Wohnanteil von 40% können durch die Überschreitung ca. 5 zusätzliche Wohneinheiten entstehen).

Das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 3 (MK 3) sieht mit einer möglichen GFZ von 4,2 eine hohe Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenze für Kerngebiete vor (statt 8.818 m² BGF bei GFZ 3,0 > Erhöhung um 3.527 m² auf 12.345 m² BGF bei GFZ 4,2. Bei einem Wohnanteil von 40% können durch die Überschreitung ca. 15 zusätzliche Wohneinheiten entstehen).

Gesamt ergeben sich ca. 9.500 zusätzliche m² BGF, bei einem Anteil von 60% Kerngebietsnutzungen und 40% Wohnanteil macht das ca. 5.700 m² Kerngebietsnutzungen und ca. 40 zusätzliche Wohneinheiten, mit ca. 80 BewohnerInnen.

Städtebauliche Gründe für die Überschreitung der Obergrenzen gem. §17 BauNVO:

Für die Gebiete MK 1 - 3 begründen folgende städtebauliche Gründe die Überschreitung:

- Die Weiterentwicklung des Stadtteilzentrums unter Ausnutzung vorhandener untergenutzter Flächen rechtfertigt die erhöhte bauliche Ausnutzung im Plangebiet. Die Bedeutung des Zentrums am Tibarg ist sowohl im Nahversorgungskonzept des Bezirks Eimsbüttel als auch im Hamburger Zentrenkonzept dargestellt. Das Plangebiet liegt im zentralen Versorgungsbereich und ist gemäß Hamburger Zentrenkonzept als Stadtteilzentrum mit der Handlungsempfehlung „Weiterentwickeln“ beschrieben. Es soll nicht nur Einzelhandel ermöglicht werden, sondern auch weitere zentrale Funktionen, die der über den eigenen Stadtteil hinausgehenden Bedeutung und Wahrnehmbarkeit gerecht werden (Vgl. Ziffer 3.1.3). Im Nahversorgungskonzept für den Bezirk Eimsbüttel ist der Versorgungsbereich Niendorf - Tibarg als übergeordnetes Zentrum (Ü-ZVB) mit einer zentralen Versorgungsfunktion ausgewiesen.
- Die Umsetzung der im Rahmenplanprozess entwickelten städtebaulichen Konzeption erfordert in den in den MK 1 bis 3 eine Überschreitung der Obergrenzen des §17 BauNVO. In einem weit abgestimmten Rahmenplanprozess mit intensiver Bürgerbeteiligung wurde eine städtebauliche Konzeption für das Plangebiet mit spezifischen Gebäudekubaturen und Gebäudehöhen entwickelt, die im Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt werden soll.
- Die erhöhte bauliche Ausnutzung der Baugebiete wird durch die hervorragende Anbindung an den ÖPNV mit der direkten Lage an der U-Bahnlinie U2 und dem nördlich angrenzenden Busbahnhof begründet.
- Die intensivierte, über die in Obergrenzen der BauNVO hinausgehende, bauliche Ausnutzung von untergenutzten, zentralen Flächenpotenzialen entspricht dem Ziel einer flächensparenden Innenentwicklung und unterstützt das Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Zudem gilt für die Gebiete MK 2 und 3:

Die geplanten straßenbegleitenden Baukörper entfalten aufgrund der durch die Überschreitung der Obergrenzen gem. §17 BauNVO möglichen Kubaturen und Gebäudehöhen eine lärmabschirmende Wirkung zum stark befahrenen Garstedter Weg. Die Aufenthaltsqualität auf der Markt- und Platzfläche wird so in erheblichem Maße gesteigert. Auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten und um die Platzfläche entstehen somit qualitätvolle Wohn- und Arbeitsstätten sowie Freiflächen.

Zudem gilt für das Gebiet MK 3:

Eine besondere städtebauliche Funktion hat die räumliche Fassung der neuen Platzfläche. Durch die Überschreitung der Obergrenzen nach §17 BauNVO wird die bauliche Akzentuierung und Ausnutzung des Grundstücks MK3 ermöglicht.

Prüfung, ob die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werdenGesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Besonnung und Belüftung)

In den Gebieten MK 1 – 3 ist Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Für alle Nutzungen sind im Planvollzug (Baugenehmigungsverfahren) die einschlägigen Vorschriften und Normen zu beachten, damit wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

Freiflächenbedarf

Auch ohne die mögliche Überschreitung der Obergrenzen gem. §17 BauNVO reduziert sich durch die Bebauung untergenutzter Flächen der Anteil nicht überbauter Flächen im Plangebiet. Im Plangebiet und im Umfeld stehen mit der benachbarten Fußgängerzone, der Parkanlage sowie mit der Lage am Niendorfer Grünen Ring ein fußläufig erreichbares, attraktives Freiraumangebot zur Verfügung.

Zudem wird mit der Ausweisung der Markt- und Platzfläche sowie der Sicherung und Aufwertung der öffentlichen Parkanlage eine Versorgung mit Freiflächen im Plangebiet sichergestellt. Die Platzfläche und die Parkanlage werden im Rahmen der Umsetzung der Planung zu Freiflächen mit einer hoher Aufenthaltsqualität entwickelt, die Besuchern, Anwohnern und Beschäftigten zu Gute kommt und neue Freiraumqualitäten im Plangebiet schafft. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen trägt weiterhin dazu bei, Störungen der Freiflächen zu vermeiden.

Prüfung, ob nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.Lokalklima

Mögliche nachteilige Auswirkung:

Die höhere Bebauung kann zu einem reduzierten Luftaustausch und damit verbundenen Aufheizungseffekten führen.

Mit der Festsetzung von extensiver Begrünung der Dachflächen in den Baugebieten werden, neben dem Effekt der Regenwasserrückhaltung, lokale Aufheizungseffekte reduziert. Hinzu verbessern breite Straßenräume (Tibarg), die großzügige Platzanlage sowie die qualitative Aufwertung der Parkanlage lokalklimatische Effekte.

Möglicher zusätzlicher Lärm durch höhere Verdichtung

Durch die erhöhte bauliche Ausnutzung im Plangebiet können Nutzungskonflikte durch Lärmbelästigung entstehen.

Störende Nutzungen werden durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, bordellartigen Betrieben sowie Tankstellen vermieden. Die Bündelung und Verlagerung des ruhenden Kfz-Verkehrs in Tiefgaragen trägt zur Lärmreduzierung auf der Platzfläche bei. Durch die abschirmende Wirkung der Baukörper am Garstedter Weg entstehen lärmabgewandte Bereiche im Plangebiet.

Fazit:

Es entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt, sich negativ verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern werden vermieden.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Plangebiet werden Baugrenzen sowie eine überwiegend geschlossene Bauweise festgesetzt, um eine städtebauliche Fassung der öffentlichen Räume zu gewährleisten.

5.1.3.1 Bauweise

In den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern 1, 2, 3 und 5 wird geschlossene Bauweise festgesetzt. Dies entspricht zum einen der Bestandssituation am Tibarg und dient zum anderen der städtebaulichen Fassung der Straßenräume, des Marktplatzes sowie als städtebauliche und lärmtechnische Abschirmung zum stark befahrenen Garstedter Weg.

Die Festsetzung einer Bauweise für das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 4 ist nicht erforderlich, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird. Ein Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise ist, wie im vorliegenden Fall, bei Baukörperausweisung auf einem Grundstück zulässig. Dies hat zur Folge, dass der Durchführende selbst die Bauweise unter Berücksichtigung des festgesetzten Maßes der baulichen Nutzung wählen kann. Damit wird dem Erhalt der Lippertschen Villa genügend Rechnung getragen.

5.1.3.2 Baugrenzen

Die Bebauung im westlichen Teil des Plangebietes, also innerhalb der Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 1 und 5, wird durch die Festsetzung von Baufeldern mit Baugrenzen geregelt, um eine größtmögliche Flexibilität in der Bebaubarkeit der Grundstücke zu ermöglichen bzw. sicher zu stellen.

Die nordwestliche, bisher zweigeschossige Bestandsbebauung (Flurstück 11039) soll durch ein viergeschossiges Neubauvorhaben ersetzt und mit einer deutlich größeren Bebauungstiefe zwischen dem Tibarg sowie der Straße Am Markt eingepasst werden. Hierfür wird ein Baufenster festgesetzt, welches sowohl den heutigen Bestand sichert, als auch für die Zukunft unterschiedliche Entwicklungsoptionen ermöglicht. Gleiches gilt für den Bestand auf den Flurstücken 9999 und 11157 am Tibarg im nördlichen Bereich des Marktplatzes.

Für die südlich am Tibarg gelegenen Flächen (Flurstücke 10201 und 10779) wird ein Baufenster mit 3,0 m bzw. 5,0 m Grenzabstand zur Bestandsbebauung ausgewiesen, um auch, hier unter Berücksichtigung vorhandener Fensteröffnungen in der südlich angrenzenden Fassade, eine optimale Ausnutzung der Flächen zu ermöglichen.

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes werden baukörperähnliche Festsetzungen von Baugrenzen vorgesehen, die die Realisierung der im Rahmenplan entwickelten Baustrukturen zugrunde legen. Hier soll eine kompakte Blockrandbebauung entstehen, die zum einen eine bauliche Fassung der angrenzenden Freiräume im Innern des Plangebietes sowie am Garstedter Weg sichert. Die hochbauliche Ausgestaltung der beiden Baublöcke ist derzeit noch nicht konkretisiert worden. Daher wird durch die Festsetzung eines umlaufend 18 m tiefen Blockrands eine möglichst hohe Flexibilität in der Ausformulierung der Baustruktur ermöglicht.

Das Gebäude der Lippertschen Villa im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 4 wird bestandskonform durch eine Baukörperfestsetzung mit Baugrenzen gesichert.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 Absatz 3 BauNVO zugelassen werden. Die nachfolgenden Regelungen treffen bezüglich der Beurteilung über das Ausmaß der Überschreitungsmöglichkeiten für Vorbauten und Balkone eine Klarstellung.

In den Kerngebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf bis zu einem Drittel der jeweiligen Fassadenfläche ausnahmsweise zugelassen werden. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 5)

Die Anlage von Vorbauten z.B. in Form von Vorsprüngen zur Gliederung der Fassade und verglasten Loggien soll trotz der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Daher kann dafür eine Überschreitung der Baugrenzen im festgesetzten begrenzten Umfang ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Wohnqualität wird maßgeblich durch die Möglichkeit zur Schaffung von wohnungsbezogenen Freiflächen mitbestimmt. Balkone sind zur Schaffung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Die überwiegende Festsetzung der überbaubaren Flächen in Form von Baukörperausweisungen bietet keine Spielräume für die Schaffung von 1,5 m tiefen Balkonen. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe dennoch zu ermöglichen, kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone im festgesetzten begrenzten Umfang zugelassen werden. Dies gilt auch für eine etwaige Neubebauung auf den Flächen des Kerngebietes mit der Ordnungsnummer 1. Balkone und sonstige Vorbauten sollen auch hier in den Obergeschossen möglich sein.

5.2 Verkehrsflächen / Erschließung

Die Grundlage für die vorliegende Planung stellt das 2016 erarbeitete Rahmenplankonzept dar und damit einhergehend die neue südliche Anbindung der Straße Zum Markt an den Garstedter Weg.

5.2.1 Straßenverkehrsflächen

Im Plangebiet werden die Verkehrsflächen des Garstedter Weges bis zu seiner Straßenmitte überwiegend bestandskonform als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Im Bereich des Kerngebietes mit der Ordnungsnummer 2 sowie im Einmündungsbereich der Planstraße sind die Flurstücksgrenzen des Garstedter Weges aufgrund eines regelkonformen Ausbaus sowie der Anordnung einer Reisebus-Haltestelle geringfügig erweitert bzw. begradigt worden.

Die bestehende Straße Zum Markt, die derzeit nur entlang der Ostseite einen begleitenden Fußweg aufweist, soll der neuen Funktion entsprechend beidseitig mit Nebenflächen für Fußgänger sowie Längsparkstreifen und Baumstandorte ausgestattet werden. Die vorhandene Wendeanlage am südlichen Ende der Straße Zum Markt wird zugunsten der neuen Anbindung an den östlich verlaufenden Garstedter Weg aufgegeben. Somit werden die Straße Zum Markt sowie die neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes in einer Gesamtbreite von 17,5 Metern als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen.

5.2.2 Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im Bebauungsplan werden die im Plangebiet liegenden Teile der Straße Tibarg sowie die neu zu ordnende Marktfläche als Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dabei erfolgt eine Festsetzung als Fußgängerbereich für die Flächen am Tibarg sowie eine Festsetzung als Platz- und Marktfläche für die Marktfläche.

Der Zuschnitt der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußgängerbereich erfolgt bestandsgemäß, die Platz- und Marktfläche wurde bisher auf Grundlage des räumlich-baulichen Konzeptes von 2016 neu zugeschnitten und festgesetzt.

Für die Flächen des Fußgängerbereiches sind gegenüber der Bestandssituation keine Veränderungen vorgesehen.

Die ausgewiesene Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zwischen Marktfläche und Garstedter Weg dient als Verbindung für Fußgänger und Radfahrer und wird entsprechend dieser vorgesehenen Nutzung festgesetzt. Diese Wegeverbindung gehört zum grünen Ring Niendorf und ermöglicht ein Kfz-unabhängiges Erreichen des zentralen Bereiches um den Tibarg.

Die Platz- und Marktfläche soll zukünftig in ihrem Zuschnitt, ihrer Nutzbarkeit und Funktion sowie ihrer Bedeutung optimiert werden. Dabei wird eine Zusammenarbeit der Marktaufsichtsbehörde mit dem BID-Tibarg angestrebt. Die Platzfläche soll für die mehrmals in der Woche stattfindenden Markt-tage in vollem Umfang und durch alle Marktbesucher mit ihren Ständen flexibel und optimal nutzbar sein. Es ist vorgesehen, die bisherigen Nutzungen aus dem Marktmeisterhäuschen, welches für die Neuordnung der Marktfläche abgerissen werden muss, in den Räumlichkeiten des Neubaus der Dienststelle Garstedter Weg des Bezirksamts Eimsbüttel unterzubringen.

Außerhalb der Markt-tage wird die Herrichtung und Nutzung ausschließlich als multifunktionale Platzfläche vorgesehen. Im Gegensatz zur heutigen Nutzung als Parkplatz wird zukünftig die Funktion als Raum der Begegnung, des Verweilens und der freizeitbezogenen Aktivität im Vordergrund stehen. Es soll also eine multifunktionale Freifläche entstehen, die, trotz einer für einen modernen Marktbetrieb erforderlichen Infrastruktur, als öffentlicher Platz bespielt werden kann. Raum für alle notwendigen erschließungstechnischen Anforderungen, wie Feuerwehruzufahrts- und aufstellflächen, Flächen für die Stadtreinigung und Anlieferung der gewerblichen Nutzungen sowie Anfahrbarkeit der ausschließlich über die Platzfläche angebotenen Grundstücke müssen gewährleistet sein. Die Erarbeitung einer detaillierten und an den Bedarfen orientierten Platzgestaltung wird im Rahmen der Realisierung der Planung erfolgen.

Für die beschriebene Umstrukturierung der Platz- und Marktfläche ist im südlichen Teil die Beanspruchung bisher privat gewidmeter Flächen (Teile der Flurstücke 10201(MK 5) und 10674 (MK4)) erforderlich, um die angestrebte Optimierung von Nutzbarkeit und Funktion zu erreichen. Die neue Platzfläche erhält dadurch einen kompakten Zuschnitt mit städtebaulich angemessenen Proportionen zwischen Bebauung und Freifläche. Die Flächenverluste werden im Bereich des Kerngebietes mit der Ordnungsnummer 5 durch eine deutlich höhere bauliche Ausnutzung der verbleibenden Flächen ausgeglichen. Das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 4 (Lippertsche Villa) erfährt durch das „Heranrücken“ der öffentlichen Platzfläche eine städtebauliche, seiner baukulturellen Bedeutung entsprechende Aufwertung. Die geringfügigen Flächenverluste sind unter diesen Rahmenbedingungen als hinnehmbar anzusehen.

Die Anlieferung für das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 5 kann, für den dem Platz zugewandten Teil, zeitlich entkoppelt vom Marktbetrieb, über die Platzfläche erfolgen. Da hier kein großflächiger Einzelhandel geplant ist, wird eine Anlieferung als verkehrstechnisch unproblematisch angesehen. Die Anlieferung der Lagen am Tibarg erfolgt von dort. Die Anlieferung für die Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 1 bis 3 ist unproblematisch, da diese Baufelder jeweils direkt an Straßenverkehrsflächen anbinden.

Grundsätzlich ist das Thema Anlieferung im Zuge der Baugenehmigung abschließend zu regeln.

5.2.3 Erschließung

Überörtliche Anbindung

Das Plangebiet ist über den Garstedter Weg als Hauptverkehrsstraße an das örtliche sowie überörtliche Straßennetz angeschlossen.

ÖPNV

Eine Anbindung an das Schienennetz des ÖPNV ist durch die westlich bzw. südwestlich gelegene Ausgänge der U-Bahnstation Niendorf Markt (in rd. 150 m Entfernung) gegeben. Das Plangebiet ist außerdem durch 6 Buslinien, die den südlich des Plangebietes gelegenen Busbahnhof Tibarg anfahren, an das ÖPNV-Netz des HVV angeschlossen.

Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt im nördlichen Abschnitt, wie bereits beschrieben (vgl. Ziffer 5.2.1), über die bestehende Straße Zum Markt und die neu herzustellende Queranbindung zum Garstedter Weg. Dabei soll für die neue Anbindung eine Beschränkung der Fahrbeziehungen auf rechts rein/rechts raus erfolgen, um die Verkehrssicherheit der nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer, insbesondere entlang des Garstedter Weges, zu gewährleisten.

Das Grundstück der Lippertschen Villa wird bestandskonform über eine Zufahrt vom Garstedter Weg erschlossen.

Eine direkte Anbindung des Kerngebietes mit der Ordnungsnummer 5 an das innere Straßensystem ist aus den gegebenen Umständen heraus nicht möglich. Die Herstellung einer eigenen Tiefgarage ist nicht möglich, da die Anfahrbarkeit über die Platzfläche nicht gesichert ist. Auch die Anbindung des Neubaus über das Grundstück Garstedter Weg 9 ist aufgrund der räumlichen Bedingungen nicht darstellbar. Dagegen spricht der hohe Schutzanspruch der festgesetzten Monumental-Eiche. Die Zuwegung zu einer Tiefgarage eines Wohn- und Geschäftshauses und das daraus resultierende Verkehrsaufkommen würde den Schutzabstand zur schützenswerten Eiche stark einschränken und deren Bestand gefährden. Dieses Baufeld steht im funktionalen Zusammenhang mit dem nordöstlich an die Marktfläche angrenzenden Baufeld, Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 3. Eine gemeinsame Erschließung dieser beiden Kerngebiete, insbesondere bezüglich der Stellplätze, sollte daher angestrebt werden (siehe auch Ziffer 5.3).

Fuß- und Radverkehr

Der Fußgängerverkehr wird im Bereich der inneren Erschließungsstraßen auf straßenbegleitenden Gehwegen geführt, die beidseitig angeordnet sind; der Radverkehr soll hier im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Entlang des Garstedter Wegs verlaufen heute beidseitig Fußwege sowie separate Fahrradwege. Im Zuge der Überplanung der Flächen entlang des Garstedter Weges sollen auch hier Umbaumaßnahmen vorgesehen werden, jedoch ohne eine Erweiterung der vorhandenen Flächen erforderlich zu machen. Dabei ist perspektivisch die Anlage von Radfahrstreifen (Breite 2,25 m) vorgesehen.

Über das straßenbegleitende Fuß- und Radwegenetz hinaus besteht im Plangebiet eine hohe Dichte an straßenunabhängigen Fuß- und Radverkehrsverbindungen, die entlang des Tibargs sowie über die Platzfläche führen. Damit wird die besonders zentrale Lage des Plangebietes im unmittelbaren Einzugsgebiet der Fußgängerzone Tibarg sowie der U-Bahn Haltestelle Niendorf Markt deutlich. Besonders hervorzuheben ist zudem der das Plangebiet in Ost-West-Richtung querende Abschnitt einer übergeordneten Wegeverbindung, dem sog. Niendorfer Grünen Ring. Diese Wegeachse wird entsprechend planungsrechtlich gesichert und soll in der Gestaltung der Marktfläche und der Wegeverbindung zwischen Garstedter Weg und Marktfläche berücksichtigt werden.

Ruhender Verkehr

Innerhalb des geplanten Quartiers sind, bei einer vom derzeitigen Planungskonzept abgeleiteten Wohneinheitenzahl von 160, gem. den Hamburger Regelwerken für Planung und Entwurf von Stadt-

straßen (ReStra) 32 öffentliche Parkstände für Besucher erforderlich. Ein geringer Teil kann innerhalb der Erschließungsstraßen nachgewiesen werden. Insbesondere sind hier Parkstände für Menschen mit Behinderung vorzusehen sowie Flächen für die Errichtung von E-Ladesäulen. Die weiteren Besucherparkstände müssen in den Tiefgaragen untergebracht werden.

Die privaten Stellplätze müssen in Tiefgaragen nachgewiesen werden (Näheres siehe Ziffer 5.3). Hierbei wird von einem Stellplatzschlüssel von 0,8 Stellplätzen pro Wohneinheit sowie ein Stellplatz pro 50 m² Bruttogrundfläche Einzelhandel, 80 m² Bruttogrundfläche Dienstleistungen und Büro und ein Stellplatz pro 1/10 Sitzplatz in der Gastronomie ausgegangen. Daraus ergibt sich nach derzeitigem Planungsstand ein Bedarf von ca. 430 Stellplätzen.

Für den Radverkehr sind ca. 540 Fahrradstellplätze erforderlich, die den Hauseingängen unmittelbar zuzuordnen und ebenerdig erreichbar sind. Ein gewisser Teil kann jedoch auch in Tiefgaragen untergebracht werden. Weiterhin sind 32 öffentliche Fahrradstellplätze erforderlich. Aufgrund der bereits im Bestand sehr hohen Nachfrage nach Fahrradabstellmöglichkeiten sollten zusätzliche öffentliche Fahrradabstellanlagen ggf. abschließbar, witterungsgeschützt und überwacht (baulich gesichert) vorgesehen werden. Die Unterbringung der öffentlichen Fahrradabstellanlagen wird im Rahmen der Erschließungsplanung und Platzgestaltung geklärt.

5.2.4 Verkehrstechnische Untersuchung

Aufgrund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung, der weiteren Flexibilisierung der Arbeitswelt, der Auswirkungen der Umweltpolitik und ähnlicher Faktoren ist grundsätzlich, für einen Prognosehorizont 2030/35, nicht von einem weiteren Anstieg des allgemeinen Verkehrsaufkommens auszugehen. Verfügbare Prognosegrundlagen weisen für die kommenden 15-20 Jahre eher einen Rückgang des allgemeinen motorisierten Individualverkehrs aus. Dies gilt insbesondere in integrierten Lagen, wo aus der verstärkten Nutzung nicht motorisierter Verkehrsmittel die größten Auswirkungen zu erwarten sind. Auch im Umfeld des Plangebietes ist, gemäß vorliegender Daten, in den letzten Jahren keine Zunahme des allgemeinen Verkehrsaufkommens festzustellen.

Die aus dem Plangebiet zu erwartenden Neuverkehre wurden differenziert nach den geplanten Nutzungen ermittelt (Verkehrstechnische Untersuchung, Masuch+Olbrisch Ingenieurgesellschaft für das Bauen mbH, Juli 2018). Das resultierende Gesamtquell- und Zielverkehrsaufkommen umfasst ca. 1.350 Kfz-Fahrten pro Tag.

Die Beurteilung der Leistungsfähigkeit der Anbindung der neuen Erschließungsstraße an den Garstedter Weg hat ergeben, dass rechnerisch auch unter Zulassung aller Fahrbeziehungen ein ausreichend leistungsgerechter Anschluss möglich ist. Ein solcher Vollanschluss würde jedoch den Umgestaltungszielen der Stadt zur besseren und sicheren Führung von Fußgängern und Radfahrer auf dem Garstedter Weg z.T. entgegenstehen. Daher sollte bei der neuen Anbindung eine Beschränkung auf rechts rein/rechts raus erfolgen, da so zusätzliche Flächen für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer generiert werden können.

Insgesamt können mit der vorgesehenen Erschließungsstruktur die künftig zu erwartenden Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden. Aus verkehrlicher Sicht führt die geplante Bebauung nicht zu Einschränkungen oder Behinderungen des Verkehrsablaufes im angrenzenden Straßennetz.

Die Aufschaltung der Signalanlage an der Einmündung Zum Markt/Tibarg sollte an die geänderten Verkehrsströme angepasst werden.

5.3 Flächen für Tiefgaragen

Um das Ziel der Planung, die Schaffung möglichst attraktiver und hochwertiger Freiflächen, umzusetzen, ist eine städtebaulich möglichst vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Es ist planerisch daher die nahezu vollständige Verlagerung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen gewünscht. Dementsprechend trifft der Bebauungsplan die folgende Festsetzung:

In den Kerngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787,) zuletzt geändert am zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Kerngebieten und in der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Platz- und Marktfläche“ innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. (Vgl. Verordnung § 2 Nr. 6)

Die Unterbringung der Stellplätze in den Kerngebieten ist in Tiefgaragen auf den jeweiligen Grundstücken vorgesehen, die unterhalb der Gebäudekörper und zum Teil darüber hinaus unterhalb der Platzfläche in den als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesenen Bereichen errichtet werden sollen. Zur Vermeidung einer möglichen statischen Beeinflussung der vorhandenen unterirdischen Bauwerke der U-Bahn durch den Bau einer Tiefgarage, wird eine Unterbauung der Platzfläche nur im östlichen Teil zugelassen.

Oberirdische private Stellplätze sind in den Kerngebieten insgesamt nicht zugelassen. Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht durch zusätzliche oberflächige Stellplatzanlagen überbaut werden.

5.4 Erhaltungsbereich

Grundsätzlich geht es bei der Festsetzung eines Erhaltungsbereiches sowohl um den Erhalt der Gebietsgestalt als Ganzes als auch um den Schutz einzelner baulicher Anlagen, die das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägen oder die sonst städtebaulich, insbesondere (bau-) geschichtlich oder (bau-) künstlerisch bedeutend sind. Von besonderer Bedeutung sind dabei bestimmte Gestaltmerkmale der baulichen Anlagen, wie z.B. der Gebäudetyp, die Gebäudestellung, die Bauflucht aber auch die charakteristische Fassadengestalt, durch die sie für sich oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen gestaltprägend sind. Die Gebäudegestalt soll, soweit sie das Gebiet städtebaulich prägt, erhalten werden, bauliche Maßnahmen an Bestandsgebäuden sind grundsätzlich nicht ausgeschlossen, soweit sie die vorhandene städtebauliche Gestalt und Eigenart bewahren.

Im Südosten des Plangebietes liegt die Lippertsche Villa. Gemäß Aussagen der Denkmalbehörde handelt es sich bei dieser um ein von Ernst Paul Dorn 1890 errichtetes freistehendes Einfamilienhaus mit Garten, das als eines der wenigen Relikte noch veranschaulichen kann, wie die Bebauung in Niendorf Ende des 19. Jahrhunderts aussah (bäuerliches Dorf, geprägt durch gründerzeitliche Vorstadthäuser mit Garten und Bauernvillen). Der Architekt Dorn baute in Hamburg verschiedene Wohnstifte sowie bürgerliche bis großbürgerliche Villen. Um die Lippertsche Villa als bedeutende bauliche Anlage zu erhalten und zu schützen, werden das Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 4 und die angrenzende private Grünfläche als Erhaltungsbereich gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB festgesetzt.

In dem nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher und künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird. (vgl. Verordnung § 2 Nr. 7)

Die Festsetzung des Erhaltungsbereiches im Plangebiet stellt damit einen Genehmigungsvorbehalt für Bauvorhaben im Bereich der Lippertschen Villa dar. Über die Anwendung des Genehmigungsvorbehalts des § 172 Abs. 3 BauGB ist im Rahmen von Einzelfallprüfungen im nachgeordneten Verfahren zu entscheiden. Dabei ist, neben der Baugenehmigung, eine besondere, erhaltungsrechtliche Genehmigung notwendig, bei der geprüft wird, ob die betroffene bauliche Anlage das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt oder von städtebaulicher Bedeutung ist und die städtebauliche Gestalt durch die geplante bauliche Maßnahme nicht beeinträchtigt wird.

Aufgrund der durch die Denkmalbehörde durchgeführten Charakterisierung der Lippertschen Villa wird sie im Zusammenhang mit dem Garten und den angrenzenden Frei- und Grundstücksflächen erhalten. Der Garten wird als private Grünfläche festgesetzt, um die hier vorhandene Grünanlage im Zusammenhang mit der nördlich festgesetzten öffentlichen Parkanlage langfristig zu sichern. Durch die Freistellung und das Heranrücken der neuen Platzfläche tritt das Gebäude stärker in den städtebaulichen Fokus und erfährt eine visuelle Aufwertung. Die nördliche Baugrenze des Kerngebietes mit der Ordnungsnummer 5 wird auf die Bauflucht der Villa bezogen und rückt sie damit weiter ins Blickfeld.

5.5 Werbeanlagen

Für den Gesamteindruck des Plangebietes ist die Ausführung von Werbeanlagen von Bedeutung. Werbeanlagen dienen der Außendarstellung eines Betriebes. Gleichzeitig stellen sie aber auch einen potenziellen Störfaktor für das Gebiet dar. Wenn ihre Gestaltung eine zu dominante Wirkung entfaltet, kann sich dies negativ auf die Attraktivität des öffentlichen Raums und das Erscheinungsbild des Quartiers insgesamt auswirken. Zur Wahrung eines verträglichen Stadtbildes und der Vermeidung einer Überfrachtung mit Werbeanlagen ist daher eine gestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen notwendig, um eine Balance zwischen der gewerblich notwendigen Außendarstellung und den schützenswerten Belangen der Anwohner zu schaffen. Um diesen grundlegenden Gestaltungsgedanken verwirklichen zu können, ist eine Präzisierung der Gestaltungsmöglichkeiten von Werbeanlagen erforderlich.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses zulässig. (Vgl. Verordnung § 2 Nr. 8)

Durch den Ausschluss von Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des zweiten Vollgeschosses wird eine zu dominierende Wirkung von Werbeanlagen verhindert. Außerdem sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig, um das Anbringen von Fremdwerbung zu vermeiden, die sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild des Quartiers insgesamt und im Übergang zu den Freiflächen und Parkanlagen auswirken. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist beschränkt auf solche, die auf Firmen hinweisen, die im Plangebiet ansässig sind. Das berechnete Eigeninteresse von

im Plangebiet ansässigen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung damit nicht eingeschränkt.

5.6 Dachform

In den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern 1, 2, 3 und 5 wird Flachdach als zulässige Dachform festgesetzt. Damit sollen zum einen ein möglichst homogenes äußeres Erscheinungsbild der Neubauten und eine harmonische Einfügung in die Umgebung gesichert werden. Zum anderen soll damit verhindert werden, dass die Gebäudehöhe durch die Errichtung von Dachgeschossen über die maximal zulässige Anzahl von Vollgeschossen hinaus zusätzlich erhöht wird (siehe auch Ziffer 5.1.2.3). Weiterhin ist die gemäß § 2 Nr. 13 festgesetzte Dachbegrünung nur auf Flachdächern herzustellen und bedingt daher eine entsprechende Ausweisung.

5.7 Dach- und Technikaufbauten

Dach- und technische Aufbauten sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, wenn sie einen Mindestabstand von 2,0 m zu den Gebäudeaußenwänden einhalten. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Windsegeln sind zusammenzufassen und auf maximal 20 vom Hundert (v.H.) zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 9)

Eine gebäudebezogene Festsetzung betrifft die notwendigen technischen Einrichtungen auf der Dachfläche wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten, Kühlanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung, Solaranlagen u. ä. Um die Errichtung dieser Anlagen zu ermöglichen, in ihrer städtebaulichen Wirkung jedoch nicht zu mächtig werden zu lassen, soll ihre zulässige Höhe auf 2,5 m und ihr Abstand zu den Gebäudeaußenwänden auf 2,0 m begrenzt werden. Damit werden eventuelle Dachaufbauten aus der Fußgängerperspektive nicht als dominant wahrgenommen.

Um die gestalterische Einbindung der baulichen Anlagen zu verbessern und die Gestaltung der Dachlandschaft positiv zu beeinflussen, wird festgesetzt, dass Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Windsegeln zusammenzufassen und auf maximal 20% zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken sind.

5.8 Technischer Umweltschutz

5.8.1 Lärm

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Prognose mit Stand vom Oktober 2019 durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde der Gewerbe- und Verkehrslärm, der auf das Plangebiet und die Umgebung einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet.

Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden digital erfasst und dabei die bestehenden und geplanten Baukörper aufgenommen.

Die Ausbreitungsberechnungen für die Emissionen aus den gewerblichen Nutzungen in und außerhalb des Plangebiets werden nach der „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ durchgeführt.

Die Berechnungen der Beurteilungspegel für die Straßenverkehrswege erfolgt nach der „Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes“ (Verkehrslärm-schutzverordnung“ - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr.202 S.1, 22, 23).

Gewerbelärm

Immissionen aus vorhandenen Betrieben und gewerblichen Nutzungen einschließlich der Wochenmarkt-Nutzung im Plangebiet:

Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden am Tag (6-22 Uhr) an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. In der Nacht (22-6 Uhr) wird lediglich an einem Immissionsort der Grenzwert von 45 dB(A) um bis zu knapp 3 dB überschritten (IO 2 nordöstlich der Marktfläche im Kerngebiet mit der Ordnungsnummer 3). Ursache hierfür sind die Schallemissionen aus dem Betrieb einer Außen-gastronomie nördlich der Marktfläche nach 22:00 Uhr. Eine Einschränkung des Betriebs aufgrund der neu auszuweisenden Kerngebiete besteht jedoch nicht, da das Restaurant auch heute schon die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am eigenen Gebäude in den darüber liegenden Geschossen einhalten muss. Im Gebäude sind zurzeit zwar nur Büros vorhanden, planungsrechtlich besteht jedoch heute schon die Möglichkeit hier Wohnnutzungen unterzubringen, da der rechtskräftige Bebauungsplan Niendorf 73 bereits Kerngebietsflächen ausweist.

Immissionen aus dem benachbarten Gewerbegebiet Bebauungsplan Niendorf 74 (brachliegende Flächen sowie vorhandener Betrieb Tom Tailor):

Die aus den bestehenden sowie planungsrechtlich gemäß Bebauungsplan Niendorf 74 möglichen Nutzungen resultierenden Beurteilungspegel halten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sicher ein. Ein schalltechnischer Konflikt zwischen dem Gewerbegebiet Niendorf 74 und der geplanten Bebauung im Plangebiet ist daher nicht zu erwarten. Punktuelle Überschreitungen des Richtwerts können zu Lärmkonflikten führen, die ordnungsrechtlich behoben werden können, d.h. der betroffene Betrieb muss ggf. Maßnahmen ergreifen, um den Richtwert einzuhalten. Da der Betrieb dies bereits aufgrund des gültigen Planrechts muss, entsteht durch die Planung keine Einschränkung des Betriebs und es sind auch keine passiven Maßnahmen zum Schutz empfindlicher Nutzungen erforderlich.

Da sich aufgrund der gewerblichen Nutzungen keine Schutzanforderungen für eine neue Bebauung im Plangebiet ergeben, werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.

Verkehrslärm

Das Umfeld des Plangebietes ist heute bereits durch Straßenverkehrslärm belastet. Im östlichen Teil des Plangebietes verläuft der relativ stark befahrene Garstedter Weg in Nord-Süd-Richtung. Für den Garstedter Weg nordöstlich Niendorfer Marktplatz wird eine werktägliche Verkehrsstärke von 21.100 Kfz mit einem Schwerverkehrsanteil von rd. 5 % ausgewiesen. Seitens der BWVI liegen keine Erkenntnisse vor, dass sich künftig erhebliche Verkehrszunahmen bzw. -abnahmen für einen absehbaren Prognosehorizont (2025/30) ergeben werden. Gemäß der Verkehrstechnischen Untersuchung, die im Rahmen dieses Bebauungsplans erstellt wurde, ist mit einem planbedingten Mehrverkehr von ca. 1.350 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen.

Damit ergeben sich zukünftig, bei Realisierung der Planung, im Nahbereich des Garstedter Weges Verkehrslärmbelastungen, die den Ziel- bzw. Grenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag überwiegend einhalten; nur an den nach Osten ausgerichteten Fassadenabschnitten in den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern 2 und 3 wird der Pegel von 64 dB(A) um bis zu 2 dB überschritten. Daher sollten hier keine Außenwohnbereiche zugelassen werden, oder es sollten diese mit baulichen Maßnahmen geschützt werden.

In der Nacht erfolgt eine Überschreitung des Grenzwertes von 54 dB(A) an den nach Osten ausgerichteten Fassadenabschnitten in den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern 2 und 3. Der höchste berechnete Beurteilungspegel liegt bei 56 dB(A).

Da aus stadtgestalterischen Gründen aktive Schallschutzmaßnahmen, wie die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang des Garstedter Weges, ausscheiden, wird, zur Gewährleistung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, für das Plangebiet die folgende Festsetzung zum Lärmschutz getroffen (vgl. Seite 62 des „Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010“):

In den Kerngebieten entlang des Garstedter Weges sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. (Vgl. Verordnung § 2 Nr. 10)

Durch diese Festsetzung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass das vorrangige Ziel des Schallschutzes auf die empfindliche Nachtsituation und damit auf Schlafräume ausgerichtet ist. Nur in nachweislich besonderen Fällen, insbesondere bei einzelnen Schlafräumen in großen Mehrfamilienwohnungen, die zur lärmzugewandten Seite angeordnet werden müssen, darf hiervon abgewichen werden.

Verkehrslärmänderung

Zusätzlich ist die Verkehrslärmänderung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung) zu betrachten. Die Änderung des Verkehrsaufkommens auf den Straßen, die durch das Hinzukommen neuer Nutzungen entsteht, beeinflusst die Lärmsituation in der Nachbarschaft dieser Straßen. Dies wurde über einen Vergleich der Schallsituation in der Nachbarschaft zum B-Plangebiet ohne Durchführung des B-Planes und mit Durchführung des B-Planes ermittelt. Als Ergebnis kann folgendes festgehalten werden:

Durch die Festsetzung der großen Baukörper in den Kerngebieten mit den Ordnungsnummern 2 und 3, im Osten des Plangebietes, wird der Verkehrslärm des Garstedter Weges abgeschirmt, so dass es im Bereich der bestehenden Bebauung weiter westlich zu einer Verringerung des Verkehrslärms kommt. Östlich des Garstedter Weges, außerhalb des Plangebietes, kommt es infolge der Erhöhung der Verkehrsmengen und in Folge von Reflektionen an den Baukörpern zu einer geringfügigen Erhöhung des Verkehrslärms um weniger als 0,5 dB. Ein Anstieg in dieser Größenordnung kann vernachlässigt werden, da jede Prognose gewisse Unsicherheiten mit sich bringt und ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB bei Verkehrslärm kaum wahrnehmbar ist. Am Tag kommt es an den Gebäuden, die sich in der Nähe der Straßen Tibarg und Zum Markt befinden, zu Pegelerhöhungen

um bis zu 1 dB. Ursache ist der Anstieg der Verkehrsmengen auf der Straße Zum Markt. Ein Pegelanstieg von bis zu 1 dB bei Verkehrslärm ist jedoch kaum wahrnehmbar.

Fluglärm

Das Plangebiet liegt nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereiches für den Verkehrsflughafen Hamburg-Airport vom 21. Februar 2012 überwiegend, bis auf den nördlichen Teil des Kerngebietes mit der Ordnungsnummer 1, in der Tag-Schutzzone 2 des Lärmschutzbereiches. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vergleiche hierzu §§ 5 bis 7 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (FlugLärmG in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2551) sowie die Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung (Flugplatz-Schallschutzmaßnahmenverordnung vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992)). Dies bedingt weiterhin, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der bauliche Schallschutz für Aufenthaltsräume entsprechend den Bestimmungen der Zweiten Verordnung zur Durchführung des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm (2.FlugLSV) vom 8. September 2009 (BGBl. I S. 2992) auszuführen ist.

5.8.2 Erschütterungen und sekundäre Luftschallimmissionen

Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet verläuft die unterirdische Trasse der U-Bahn-Linie U2 mit der Haltestelle Niendorf Markt.

Die von dem U-Bahnverkehr ausgehenden Erschütterungen können über Boden, Gründung, Wände und Stützen auf den Fußboden der Stockwerksdecken weitergeleitet werden, wo sie in Folge von Resonanzüberhöhung von Menschen als störend empfunden werden können. Bei Erschütterungen kann in Gebäuden zudem sekundärer Luftschall entstehen. Anhand von Schwingungsmessungen infolge des Schienenverkehrs wurde daher ein Erschütterungsgutachten erstellt, das die Erschütterungseinwirkungen sowie den sekundären Luftschall auf die vorhandenen und zukünftigen Baukörper östlich der U-Bahnlinie prognostiziert.

Den Berechnungen des Gutachtens wurden entsprechend der Prognosedaten der Hamburger Hochbahn AG ein 90-Sekunden-Takt je Fahrtrichtung sowie im Zeitraum von 0.30 Uhr – 4.30 Uhr ein 150-Sekunden-Takt zugrunde gelegt.

Für die Beurteilung von Erschütterungen liegen keine gesetzlich festgeschriebenen Grenzwerte vor. In der gutachterlichen Praxis und in der Rechtsprechung wird stattdessen regelmäßig die DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen", Teil 2 Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden" herangezogen. Sie enthält Anhaltswerte für maximal zulässige Schwingstärken, bei deren Einhaltung eine erhebliche Belästigung nicht zu erwarten ist. Bei einer Überschreitung der Anhaltswerte ist zu überprüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse noch gewahrt werden und es ist ggf. durch geeignete Maßnahmen zu reagieren. Die Beurteilung des sekundären Luftschalls ist ebenfalls nicht gesetzlich geregelt. Sie erfolgt üblicherweise gemäß der TA Lärm Abschnitt 6.2.

Der Auswertung der Schwingungsmessungen liegen die aktuellen Zugzahlen zu Grunde, die derzeit auf dem Streckenabschnitt vorliegen. Davon ausgehend wurde zudem eine prognostizierte Taktung betrachtet. Es kommt aufgrund der erhöhten Prognosewerte zu Überschreitungen der Anforderungen gemäß DIN 4150 für Kerngebiete (Erschütterungsschutz) und zur Überschreitung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (sekundärer Luftschall).

Um einen ausreichenden Erschütterungsschutz und Schutz vor sekundärem Luftschall und damit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wird deshalb folgende Festsetzung in § 2 der Verordnung aufgenommen:

In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen der Kerngebiete mit den Ordnungsnummern 1 und 5 ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Kerngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (GMBI 26/1998 S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth-Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung (Vgl. Verordnung § 2 Nr. 11).

Die erforderlichen bautechnischen erschütterungsmindernden Maßnahmen (Schwingungs-isolierung des Gebäudes) müssen auf die im Rahmen der Baugenehmigung zu konkretisierende Hochbauplanung abgestimmt werden und sollten für die Prognoseberechnung die oben genannte 90-Sekunden-Taktung des U-Bahnverkehrs beachten.

Durch Maßnahmen, wie kurze Deckenspannweiten oder ein entsprechender Fußbodenaufbau, ist eine mögliche Beeinflussung durch den sekundären Luftschall zu berücksichtigen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet sicherzustellen.

5.9 Oberflächenentwässerung

Das Plangebiet befindet sich im innerstädtischen, zentralen Bereich Niendorfs. Große Teile des Gebietes sind bereits bebaut bzw. versiegelt.

Für die einzelnen Bauvorhaben im Tief- und im Hochbau sind Lösungen zum Umgang mit dem Oberflächenwasser im Baugenehmigungsverfahren zu entwickeln.

Der Umgang mit Oberflächenwasser auf öffentlichen Flächen wird im Rahmen der Erschließungsplanung und der Platzgestaltung und öffentlichen Grünflächen nachgewiesen. Die Erschließungsplanung und die Erarbeitung einer Platzgestaltung werden im Rahmen der weiteren Realisierung des Projektes erfolgen. Dabei sind die Flächenansprüche der verschiedenen geplanten Nutzungen zu berücksichtigen. Hierbei sind insbesondere auch die Belange der Oberflächenentwässerung in die Planung einzustellen

Auf den privaten Grundstücken sind die Bauherren verpflichtet für die Bebauung technische Lösungen zur Rückhaltung des Oberflächenwassers auf dem Grundstück im Rahmen der der Baugenehmigung nachzuweisen. Dabei darf Regenwasser nur auf dem eigenen Grundstück versickert bzw. abgeleitet werden

Die Einleitmenge in das bestehende Entwässerungssystem ist bei einer Neubebauung auf 17 l/s*ha zu begrenzen. Eine solche Einleitmenge kann gemäß Aussagen der Hamburger Stadtentwässerung (HSE) vom bestehenden Regenwassersielnetz aufgenommen werden. Zusätzlich anfallende Mengen sind somit ggf. auf den Grundstücken in einer unterirdischen Rückhaltung zu sammeln und gedrosselt in die vorhandenen Regensiele einzuleiten. Die vorgesehene Dachbegrünung wirkt zudem verzögernd auf den Abfluss des Niederschlagswassers (vgl. Ziffer 5.11.2). Die vorgenannte Mengenbegrenzung ist bei allen Neu,- Um- und / oder Erweiterungsbaumaßnahmen in den Kerngebiets- und Straßenverkehrsflächen sowie bei Planung und Herstellung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zu berücksichtigen.

5.10 Grünflächen

5.10.1 Parkanlage (Freie und Hansestadt Hamburg)

Die bereits heute zwischen Marktplatz und Garstedter Weg liegende kleine öffentliche Parkanlage wird überwiegend bestandskonform als öffentliche Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer Größe von ca. 700 m² festgesetzt. Der Park soll qualitativ aufgewertet, umgestaltet und zugänglich gemacht werden.

In diesem Zuge kann auch eine stärkere Einbindung der Parkfläche in den Niendorfer Grünen Ring als das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerende übergeordnete Wegeverbindung erreicht werden.

5.10.2 Private Grünfläche

Der im südöstlichen Bereich des Plangebietes vorhandene Baumbestand liegt zum Teil auf einem Privatgrundstück (Flurstück 10674). Die Flächen werden derzeit als Außenspielbereich einer Kita genutzt, die in der Lippertschen Villa untergebracht ist. In Erweiterung der angrenzenden öffentlichen Parkanlage wird dieser Teil bestandsgemäß als private Grünfläche festgesetzt. Mit den festgesetzten Grünflächen bleibt der vorhandene Baumbestand erhalten.

Zusammen mit der öffentlichen Parkanlage stellt diese Grünfläche ein Relikt der ehemaligen Gartenanlage der um 1890 als bürgerliches Einfamilienhaus errichteten Lippertschen Villa dar. Für die privaten Flächen wird, aufgrund der baugeschichtlichen Bedeutung dieses Areals, ein Erhaltungsbereich festgesetzt (vgl. Ziffer 5.4) und somit die räumliche Ausprägung der Anlage von Villa und umgebenden Freiflächen langfristig gesichert.

Innerhalb der als private Grünfläche festgesetzten Fläche sind bauliche Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze unzulässig. (Vgl. Verordnung § 2 Nr. 14)

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die private Grünfläche nicht durch oberflächige Stellplatz- bzw. Garagenanlagen oder sonstige bauliche Anlagen überbaut und so in ihrem bestehenden Charakter erhalten wird.

5.11 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.11.1 Baumschutz

Für das Plangebiet wurde im Juli 2017 eine Bestandsaufnahme und Bewertung des Baumbestandes durchgeführt. Sie bildet, neben den Regularien der geltenden Baumschutzverordnung, die fachliche Grundlage zur Beurteilung des Umgangs mit dem Baumbestand im Plangebiet.

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen wird eine monumentale Eiche im südöstlichen Plangebiet aufgrund ihres außerordentlichen Alters von etwa 350 Jahren und landschaftsbildprägenden Charakters zum Erhalt festgesetzt.

Innerhalb der Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Charakter einer geschlossen mit Gehölzen bestandenen Fläche zu erhalten oder eine Neuanpflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Bei einer Neuanpflanzung ist ein Abstand zwischen den Gehölzen von 1,5 m einzuhalten. Es sind 10 vom Hundert (v.H.) Bäume und 90 v. H. Sträucher zu pflanzen. Für Baumpflanzungen sind Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu verwenden. Für Strauchpflanzungen sind Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 1,0 m, zu verwenden. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 12).

Im nordöstlichen Plangebiet wird eine Fläche für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Mit dieser flächigen Begrünung soll der durch die Baumaßnahmen beeinträchtigte Gehölzbestand im Plangebiet zu einem gewissen Teil ausgeglichen und eine Abschirmung zu der nördlich angrenzenden Wohnbebauung erreicht werden. Der vorhandene Bestand an größeren Bäumen soll erhalten werden. Dieser Bestand soll in kleinerem Umfang (10%) durch sogenannte Heister (Jungbäume) ergänzt werden. Um eine abgestufte Vegetation, mit unterschiedlichen Lebensraumstätten zu entwickeln, sollen Pflanzen verschiedener Wuchshöhe angepflanzt werden. Die Ergänzung der Anpflanzung soll in erster Linie durch Sträucher (90%) erfolgen. Mit der Entwicklung abwechslungsreichen Strukturen, erhöht sich so der ökologische Nutzen auf der Fläche.

Mit den Anpflanz- und Erhaltungsgeboten bleibt zudem das ökologisch wirksame Grünvolumen im Plangebiet auf einem Mindestmaß erhalten und kann unter anderem durch Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Verbesserung des Lokalklimas beitragen und damit den negativen Effekten versiegelter Flächen entgegenwirken. Weiterhin stellen die festgesetzten Grünstrukturen neben den für die Erholung des Menschen wichtigen, landschaftspflegerischen Aspekten Trittsteinbiotope für verschiedene Arten im städtisch geprägten Umfeld dar.

5.11.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

In den Kerngebieten sind Dachflächen der Gebäude zu begrünen. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu unterhalten. Von einer Begrünung kann auf maximal 50 vom Hundert der jeweiligen Dachfläche in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) dienen oder als Dachgärten/Dachterrassen genutzt werden. (Vgl. Verordnung § 2 Nummer 13)

Diese Festsetzungen werden aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), des Landschaftsbildes und den Wasserkreislauf (Speicherung und entsprechende Verzögerung der Ableitung von Niederschlägen) getroffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld.

Mit der Begrünung von Dachflächen werden außerdem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten und Vögel in versiegelten Baugebieten geschaffen.

Begrünte Dächer können im beschränkten Umfang für bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen schaffen und in Verbindung mit Biotopstrukturen der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen beitragen.

Eine Substratauflage ab 12 cm sichert längerfristig die dauerhafte Begrünung mit Kräutern und Gräsern.

Für die Dachbegrünung der Gebäude wird ein Mindestanteil von 50 % der Dachfläche festgesetzt.

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass durch die Dachbegrünung die erschließungstechnisch erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nicht verhindert werden, andererseits muss ein Flächenminimum an Dachbegrünung erreicht werden, um die eingriffsmindernde Wirkung zu erzielen. Es wird davon ausgegangen, dass sich die Flächenansprüche von Solarenergieanlagen und Dachbegrünung nicht ausschließen. Die Festsetzung von Dachbegrünung wird durch die allgemeine Festsetzung von Flachdächern im Plangebiet unterstützt.

5.11.3 Grundwasserschutz

Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind im Plangebiet unzulässig. (Vgl. Verordnung §2 Nr. 15)

Ziel der Festsetzung ist die Vermeidung dauerhafter Veränderungen des oberflächennahen, pflanzenverfügbaren Grundwassers einschließlich des Stauwassers durch bauliche und technische Maßnahmen. Vorhandene Vegetationsbestände werden dadurch geschützt. Das Verbot der dauerhaften Grundwasserabsenkung zwingt dazu, dass Gründungen, Keller und Tiefgaragen von Gebäuden grundwasserverträglich und grundwasserneutral in das Grundwasser gebaut werden (als sog. Weiße Wannen) und somit eine dauerhafte Grundwasserhaltung nicht erforderlich ist.

Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz (vgl. Ziffer 5.11.2).

5.11.4 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind zu beachten.

Da der Bebauungsplan städtebauliche Erweiterungsmöglichkeiten gewährt, sind artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft nicht von vornherein auszuschließen. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Niendorf 92 wurde daher die Erstellung eines Artenschutzgutachtens beauftragt (Bebauungsplan Niendorf 92 - Artenschutzrechtliches Gutachten Dezember 2018).

Ziel des Gutachtens ist die Darstellung des Bestands zu den besonders planungsrelevanten Pflanzen- und Tierartengruppen, hier insbesondere Fledermäuse und Vögel, sowie die darauf aufbauende Ableitung von Empfehlungen zur Vermeidung des Eintritts eines Verbotstatbestands nach § 44 BNatSchG auf Grundlage einer Potenzialabschätzung.

Zusammenfassend kommt das Artenschutzrechtliche Gutachten zu dem Ergebnis, dass artenschutzrechtliche Belange dem Bebauungsplan nicht grundsätzlich entgegenstehen.

In Bezug auf Brutvögel muss allerdings die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, die vom 1. März bis 30. September andauert oder andernfalls nach fachkundigem Nachweis, dass keine besetzten Brutstätten gefährdet sind, erfolgen. Weiterhin sind zwölf Monate vor Arbeiten bzw. Gerüstaufbau am südwestlich des Marktplatzes gelegenen Gebäude geeignete Maßnahmen mit der für Artenschutz zuständigen Behörde abzustimmen. Weiterhin ist der Erhalt der festgesetzten Eiche im südöstlichen Plangebiet auch aus artenschutzrechtlichen Vorgaben geboten.

In Bezug auf Fledermäuse sind die Fällung von drei im Gutachten benannten Bäume mit Baumhöhlen und Abriss- bzw. Sanierungsarbeiten an Gebäuden nur außerhalb der Wochenstubezeit, die vom 1. März bis zum 30. September andauert, oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch geeignete Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können, zulässig. Maßnahmen an der Lippertschen Villa sowie der im südöstlichen Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Eiche und einer im Gutachten benannten Hänge-Birke und eines Spitzahorns sind nur nach fachkundiger Kontrolle auf Besatz und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können bzw. geeignete Fledermauskästen aufgehängt werden zulässig.

5.12 Abwägungsergebnis

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 6 des Baugesetzbuches aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. In der Abwägung gemäß § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches sind öffentliche und private Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sind als das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange anzusehen. Der Bebauungsplan ermöglicht die Weiterentwicklung des wichtigen Eimsbütteler Stadtteilzentrums am Tibarg durch bauliche Verdichtung und Neuordnung der Freiflächen. Dabei kann es in den Baugebieten teilweise zu einer Überschreitung der gemäß § 17 BauNVO definierten Obergrenzen der Geschossflächenzahlen kommen. Diese möglichen Überschreitungen sind städtebaulich begründet. Durch die bestehenden Umstände im Plangebiet und seinem Umfeld sowie durch die festgesetzten Maßnahmen wird sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

5.13 Nachrichtliche Übernahmen

Bahnanlagen

Die an der westlichen Grenze sowie im Westen des Plangebietes verlaufende unterirdische Bahnanlage (vgl. Ziffer 5.2.3) wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach der Vorschrift des fünften Teils des ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Die zeitnahe Realisierung wird für die städtischen Grundstücke über eine Konzeptausschreibung vorbereitet. Zwei weitere wesentliche private Grundeigentümer haben die Bereitschaft zur zeitnahen Umsetzung der Planung signalisiert.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Niendorf 73 vom 12. Juli 1979 (HmbGVBl. S. 214) mit seiner Änderung vom 13. Dezember 1988 (HmbGVBl. S. 298) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist ca. 3,2 ha groß. Davon entfallen auf die Kerngebiete ca. 16.400 m², auf die Grünflächen ca. 1.300 m² (Private Grünfläche ca. 600 m² und Parkanlage ca. 700 m²) und auf die Straßenverkehrsflächen ca. 14.200 m² (Platz als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 5.400 m², Fußgängerbereich als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ca. 1.300 m² und Straßenverkehrsfläche ca. 7.500 m²).

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für die Aufwertung der öffentlichen Parkanlage, für den Ankauf von Flächen für den neu zugeschnittenen Markt sowie für die Herstellung der neuen Marktfläche.

Die mitwirkungsbereiten, begünstigten privaten Grundeigentümer werden über vertragliche Regelungen an den Kosten der Planung beteiligt.

Darüber hinaus entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg bei der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.