

**Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB**  
**für den Bebauungsplan Niendorf 93 „Joachim-Mähl-Straße“**

Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Durch den Bebauungsplan Niendorf 93 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße geschaffen werden. Zudem sollen durch den Bebauungsplan Niendorf 93 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Einbindung des Plangebiets in das grüne Wegenetz geschaffen werden. Zudem werden Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen für Eingriffe in die im Folgenden beschriebenen Schutzgüter festgelegt, die nach bisherigem Planrecht nicht erforderlich waren.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Artenschutz, Baumbestand, Boden, Entwässerung, Erschütterung, Lärm und Verkehr vor.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Die geplante Nachverdichtung soll im Nahbereich zur U-Bahnhaltestelle Joachim-Mähl-Straße besonders die Wohnfunktion stärken. Die öffentliche Erholungsnutzung und Qualität des Wohnumfeldes wird durch Grünflächenausweisung verbessert. In den Bereichen, in denen es zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte kommt, werden Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen, damit sichergestellt ist, dass der Bebauungsplan keine erheblich negativen Auswirkungen auf das **Schutzgut Mensch** auslöst.

In Bezug auf das **Schutzgut Luft** sind trotz einer Zunahme der Verkehrsmengen auch im Planfall keine Überschreitungen der Grenzwerte für Luftschadstoffe zu erwarten. Durch Festsetzungen u.a. zur Parkanlage und zu Baudichten werden Beeinträchtigungen minimiert und durch Anpflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen klimatisch ausgleichend wirkende Strukturen geschaffen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht eine geringfügig höhere Versiegelung und Verdichtung des Bodens als dies nach dem aktuellen Planrecht möglich wäre. Insgesamt kommt es zu einer zulässigen Neuversiegelung von etwa 8 %. Dadurch ist eine zusätzliche Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen zu erwarten. Gleichzeitig wird die Bebauung flächenmäßig genauer gesteuert und die Grundflächen der Nebenanlagen strenger als im bisherigen Planrecht geregelt. Zudem werden Bereiche durch Ausweisung als Grünfläche bzw. nicht überbaubare Fläche vor Neuversiegelung geschützt oder entsiegelt und eine Vorgartenbegrünung gesichert. Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünwegeverbindungen, Dachbegrünungen, wasserdurchlässigen Gehwegen und Stellplätzen sowie einer durch Baugrenzen gesteuerten Bebauung werden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Boden** minimiert.

Die durch den Bebauungsplan mögliche geringfügig höhere Versiegelung und die damit einhergehende Verminderung des Vegetationsanteils kann zu Veränderungen der bioklimatischen Verhältnisse führen. Daher ist entlang des Schippelmoorgrabens eine öffentliche Grünanlage als Wegeverbindung festgesetzt. Vorhandene Großbäume werden in diese integriert oder werden über Festsetzungen und die Baumschutzverordnung geschützt.

Zudem sollen Dachflächen extensiv begrünt werden. Vor dem Hintergrund dieser Minderungsmaßnahmen sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Klima** als sehr gering anzusehen.

Insgesamt ist von keinen relevanten Auswirkungen auf das **Schutzgut Fläche** durch die neuen Bebauungsplaninhalte auszugehen. Die Nachverdichtung bestehender Siedlungsflächen ist ein Weg, dem Umweltschutzziel des sparsamen Umgangs mit dem Schutzgut Fläche zu entsprechen.

Gegenüber dem bisherigen Planrecht werden Festsetzungen getroffen, die einen besseren Schutz der Gewässerlebensräume zum Ziel haben. So werden große Abschnitte der Gewässer und ihrer Uferbereiche neu als Grünflächen festgesetzt. Dies ermöglicht auch eine Erreichbarkeit des Schippelmoorgrabens für die Durchführung von Unterhaltungs- und Pflegemaßnahmen. In Folge von höherer Bodenversiegelung kann es zu Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung kommen. Demgegenüber kann die Neuanlage und Qualifizierung von Grünflächen eine Verbesserung des lokalen Wasserhaushalts bei gleichzeitiger Steigerung der Resilienz gegenüber Starkregen bewirken. Unter Berücksichtigung von Minimierungsmaßnahmen, wie der Verhinderung des Absenkens von Grundwasser, der Regelung eines naturnahem Regenwasserabflusses sowie der Versickerung, ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das **Schutzgut Wasser** und auch im Besonderen auf die Grundwasserneubildung und den Grundwasserschutz, auszugehen.

Durch die Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich sind die Auswirkungen auf das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** als gering und die Konflikte als überwindbar anzusehen: Die ökologischen Funktionen des Gebietes für potenziell vorkommenden Vogelarten bleiben für die Gesamtpopulationen erhalten. Für die Wohnbaugrundstücke werden Baumpflanzungen festgesetzt. Ein genereller Schutz der Bäume und ihrer artenschutzrechtlichen Bedeutung ist durch die Baumschutzverordnung gegeben. Lebensraumbedingungen für den Star werden bei Verlust einzelner Bruthabitate durch Nistkästen dauerhaft sichergestellt. Bäume mit Quartierseignung für Fledermäuse werden über Erhaltungsfestsetzungen oder über die Festsetzung der Grünflächen gesichert. Bei Quartiersverlusten an Gebäuden sind künstliche Ersatzquartiere anzubringen. Damit ist von keinen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszugehen. Für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Biotopstrukturen wurde eine Eingriffsbilanzierung erstellt, die sich an dem Hamburger Staatsrätemodell (FHH 1991) orientiert. Trotz der geringfügig erhöhten zulässigen Überbauung entsteht kein Ausgleichsdefizit. Sowohl die Erweiterung der öffentlichen Grünfläche als auch die Dachbegrünung tragen zu einer positiven Ausgleichsbilanz bei.

Insgesamt ist die Veränderung des **Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild** in der vorstädtisch bis städtisch geprägten Umgebung als nicht erheblich und daher nicht als störend zu bewerten.

Ein Eingriff in das **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter** findet nicht statt. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung sind daher nicht vorgesehen.

## 2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere Anmerkungen und Hinweise zu den Themen Ausbau des grünen Wegenetzes sowie der öffentlichen Grünfläche sowie zu den Themen Nachverdichtung und Verkehr eingegangen.

Bezüglich der Erweiterung und dauerhaften Sicherung des öffentlichen grünen Wegenetzes wurde die Inanspruchnahme privater Flächen und eine dadurch resultierende Beeinträchtigung der Privatgrundstücke und der Privatsphäre kritisiert. Es wurde zudem der Bedarf und die Umsetzbarkeit angezweifelt sowie den Verlust des Biotop- und Naturschutzes am Schippelmoorgraben angesprochen.

Die Herstellung einer Ost-West-Wegeverbindung entlang des Schippelmoorgrabens ist seit Jahren Ziel der übergeordneten Stadtentwicklung und ist im Flächennutzungsplan sowie dem Landschaftsprogramm Hamburg dargestellt. Die in der Planung vorgesehene Nord-Süd-Wegeverbindung bietet die Möglichkeit, die Ziele des von der Bezirkspolitik beschlossenen Räumlichen Leitbildes Eimsbüttel 2040 umzusetzen, nach denen das bestehende Grüne Netz durch ein attraktives grünes Wegenetz ergänzt werden soll, das der Anbindung an die weiter entfernt liegenden Grünanlagen und Freiräume dient. Insbesondere für Bereiche, in denen die Dichte der Bebauung erhöht wird, gilt es, einen wohnungsnahen Zugang zu öffentlichen Grün- und Freiflächen zu gewährleisten. Die Festsetzung zugunsten der grünen Wegeverbindungen ermöglicht den sukzessiven Ankauf von Flächen, sodass mittel- bis langfristig die Grünflächen und Wege hergestellt werden können und den Gewässern mehr Raum zur Verfügung stehen wird. Das Interesse der Öffentlichkeit an der Durchgängigkeit der übergeordneten Wegeverbindung sowie an einer guten und qualitätvollen Anbindung des Quartiers an die umliegenden Grünzüge wird höher bewertet als die Nutzung dieser Bereiche für private Zwecke soweit eine angemessene Grundstücksnutzung weiterhin möglich ist. Eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke wurde bei der Planung berücksichtigt.

Die Festsetzungen zugunsten einer Nachverdichtung wurden vielfach u.a. aufgrund befürchteter negativer Umweltauswirkungen, Veränderung des Quartierscharakters und weiterer Bodenversiegelung abgelehnt. Zum Teil wurden aber auch mehr Bebauungsmöglichkeiten gewünscht.

Die Nachverdichtung, die durch den Bebauungsplan vorbereitet wird, entspricht sowohl den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040“, wonach die Haltepunkte des öffentlichen Nahverkehrs als Impulsgeber für die Siedlungsentwicklung und als Potenziale für eine verstärkte Urbanisierung identifiziert werden, als auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Hamburger Maß), wonach im näheren Umfeld der Schnellbahnhaltstellen möglichst verdichtete, Nutzungsgemischte und mehrgeschossige Bebauungen in einem urbanen Maßstab vorgesehen werden sollen. Insbesondere gut erschlossene Gebiete können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, neue Wohneinheiten herzustellen ohne dabei auf Freiflächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Die Dichte wird nicht im gesamten Bebauungsplan einheitlich, sondern in verschiedenen Abschnitten unterschiedlich festgesetzt. Ein Fokus der Nachverdichtung liegt auf dem Bereich an der Paul-Sorge-Straße. Aufgrund der Lagegunst an der Schnellbahnhaltstelle wird hier eine höhere Nachverdichtung ermöglicht. In den weiteren Teilen des Plangebietes wird durch die Festsetzungen eine kleinteiligere Nachverdichtung ermöglicht.

Bezüglich des Themas Verkehr wurden insbesondere eine Zunahme des Autoverkehrs befürchtet, die festgesetzten Straßenerweiterungen abgelehnt und die Herstellung von Stellplätzen gefordert.

Eine Zunahme des Verkehrs wird durch eine Nachverdichtung im Verkehrsgutachten bestätigt, kann aber durch die bestehenden Straßen abgewickelt werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Nachverdichtung im Plangebiet sollen mit dem Planrecht perspektivisch die Voraussetzungen geschaffen werden, die Verkehre des Umweltverbundes durch anforderungsgerechte Verkehrsanlagen gemäß Hamburger Regelwerke für Planung und Entwurf von Stadtstraßen (ReStra) zu stärken. Die Straßenerweiterungen wurden festgesetzt, um langfristig insbesondere an der Paul-Sorge-Straße breitere Radfahrsteifen und im Graf-Anton-Weg einen Gehweg gemäß ReStra herzustellen. Auch durch diese Inanspruchnahme privater Flächen wird die Nutzbarkeit der Grundstücke nicht wesentlich eingeschränkt.

Die Hamburgische Bauordnung sieht für Wohnungen oder Wohnheime keine Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mehr vor. Ein Stellplatzschlüssel kann zudem im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden.

Im Zuge der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine grundsätzlichen Bedenken vorgetragen, die gegen das Vorhaben sprechen. Anregungen zu

redaktionellen Änderungen und Ergänzungen der Begründung, des Umweltberichtes sowie zu Festsetzungen wurden weitestgehend in das Planwerk übernommen. Die Kartengrundlage wurde bis zur Feststellung aktualisiert.

Die Behördenbeteiligung ergab insbesondere Hinweise und Anregungen in Bezug auf die Themen grüne Wegeverbindungen, Entwässerung, Hochwasserschutz, Immissionsschutz, Artenschutz, Dachbegrünung, Straßenerweiterung und Verkehr. Die Anregungen wurden im Rahmen der Abwägung geprüft und konnten in weiten Teilen berücksichtigt werden.

Im Laufe der Planung wurden die grünen Wegeverbindungen konkretisiert und teilweise verschmälert, um den Eingriff in private Grundstücke zu minimieren. Das erstellte Entwässerungskonzept wurde überarbeitet und weitere Festsetzungen zur Niederschlagsentwässerung getroffen oder konkretisiert. Geforderte verbindliche Inhalte in Bezug auf Rückhaltevolumina konnten aufgrund der fehlenden Planungstiefe der Bebauung aber nicht festgesetzt werden. Das Thema Hochwasserschutz wurde im Entwässerungsgutachten behandelt und in der Begründung ergänzt. Zum Immissionsschutz wurden ein Lärmgutachten und ein Erschütterungsgutachten erarbeitet, welche im Laufe der Planung konkretisiert und redaktionell angepasst wurden. Festsetzungen zum Artenschutz wurden im Laufe der Planung angepasst und die Festsetzung zu Dachbegrünung ergänzt. Die Verkehrstechnische Untersuchung wurde im Laufe des Verfahrens konkretisiert und ausgearbeitet. Straßenerweiterungsflächen wurden, wie von den Fachbehörden vorgeschlagen, in die Planzeichnung übernommen.

### 3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Bebauungsplan Niendorf 93 schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung im Nahbereich der U-Bahn-Haltestelle Joachim-Mähl-Straße. Dies entspricht sowohl den Zielsetzungen des räumlichen Leitbildes „Eimsbüttel 2040 als auch dem städtebaulichen Entwicklungskonzept „Leitlinien zur lebenswerten kompakten Stadt“ (Hamburger Maß). Die Fläche des Bebauungsplanes wurde zudem im Wohnungsbauprogramm Eimsbüttel als Potentialfläche für mehrgeschossige Wohngebäude identifiziert. Die Schaffung von Wohnungen kann im Hinblick auf einen prognostizierten Bevölkerungszuwachs in Hamburg und gemäß des „Vertrags für Hamburg – Wohnungsneubau“ einen positiven Beitrag zur Wohnraumversorgung leisten. Der vorgesehene Standort ist aufgrund einer sehr guten Verkehrsanbindung und einer guten Infrastruktur gut geeignet. Es ist daher erklärtes Ziel der Planung, die Bebauung an diesem Standort gemäß den Konzepten der Innenentwicklung zu verdichten. Denn insbesondere gut erschlossene Gebiete können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, neue Wohneinheiten herzustellen ohne dabei auf Freiflächen im Außenbereich zurückgreifen zu müssen. Eine Entwicklung auf bislang nicht versiegelten Flächen oder im Außenbereich, wie in der Landschaftsachse oder der Feldflur, entspricht nicht den Zielen des Bezirksamts zur verträglichen Innenentwicklung und würde eine stärkere Beeinträchtigung der Schutzgüter verursachen. Zudem werden Kompensations- und Minimierungsmaßnahmen festgesetzt, die nach dem bisherigem Planrecht nicht erforderlich waren.

Weiterhin wird der Bebauungsplan Niendorf 93 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine verbesserte Einbindung des Plangebiets in das grüne Wegenetz schaffen. Grundlage hierfür sind u.a. die übergeordneten Zielsetzungen aus dem Flächennutzungsplan und dem Landschaftsprogramm die eine Grünverbindung vom Ohmoor bis zum Kollauwanderweg vorsehen. Dieses Wegenetz bleibt ohne den beabsichtigten Lückenschluss, der über den Bebauungsplan Niendorf 93 planerisch abgesichert wird, dauerhaft unvollständig.

---

*(Vorname Name, Funktion der unterschreibenden Person)*