

5. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. 2,0 m beiderseits der Sielachse sind bauliche Vorhaben und solche Nutzungen unzulässig, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können.
6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme des § 3 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n). Unberührt bleibt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791-r).

### B e g r ü n d u n g

Vom 23. Juni 1965

#### I

Der Bebauungsplan Niendorf 20 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 15. Mai 1964 (Amtlicher Anzeiger Seite 567) öffentlich ausgelegen.

#### II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist die Flächen im westlichen Teil des Plangebiets als Grünflächen und Außengebiete, das übrige Gebiet als Wohnbaugebiet aus.

#### III

Die Randstreifen des Plangebiets sind vorwiegend mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut. In jüngerer Zeit sind auf den bislang unbebauten Flächen beiderseits des Quedlinburger Weges zwei- und dreigeschossige Wohnhäuser, zum Teil als Reihenhäuser errichtet worden. Mehrere eingeschossige Gebäude im westlichen Teil des Plangebiets befinden sich im Bau. Die Flächen entlang des Vielohgrabens werden landwirtschaftlich genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets zu sichern, die bauliche Entwicklung der bisher unbebauten Teile zu ordnen und Flächen für öffentliche Zwecke festzulegen. Ausgewiesen sind ein- bis dreigeschossige Wohngebäude. Der Bestand konnte weitgehend berücksichtigt werden.

Die ständig anwachsende Bevölkerungszahl macht den Bau einer weiteren Volksschule in Niendorf erforderlich. Hierfür ist eine Fläche nördlich des Sethweges zwischen Quedlinburger Weg und Bernwardkoppel vorgesehen. Die Flächen entlang des Vielohgrabens sind entsprechend der gegenwärtigen Nutzung als Flächen für die Land- und Forstwirtschaft ausgewiesen.

Um die Verkehrsverhältnisse zu verbessern und das Gebiet weiter zu erschließen, müssen die vorhandenen Straßen teilweise verbreitert und ausgebaut und neue Straßen angelegt werden. Es ist notwendig, den Jägerdamm nach Norden zu verlängern und mit dem Perckentinweg zu verbinden.

Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 224 545 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 28 870 qm (davon neu etwa 14 140 qm), für eine neue Schule etwa 24 610 qm und für vorhandene Wasserflächen etwa 410 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen und Schule - benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und den Bau der Schule entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.