

6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) 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).

B e g r ü n d u n g

Vom 01. April 1964

I

Der Bebauungsplan Niendorf 12 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. April 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 442) 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 das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet aus, außerdem sind Grünflächen und Außengebiet vorgesehen.

III

Das Plangebiet ist mit Wohnhäusern, und zwar am Ubierweg und am König-Heinrich-Weg mit zwei und dreigeschossigen Zeilen sowie an der Paul-Sorge-Straße mit Einfamilienhäusern bebaut. Die Flurstücke 2490 am König-Heinrich-Weg sowie 2415 und 2416 an der Paul-Sorge-Straße sind unbebaut.

Mit diesem Plan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung und die bebaubaren Grundstücksflächen festgesetzt sowie Grün- und Verkehrsflächen gesichert werden. Ausgewiesen sind zwei- und dreigeschossige Wohnhäuser. Der Bestand konnte weitgehend berücksichtigt werden.

Der in Ost-West-Richtung über die Flurstücke 2415, 2416 und 2490 verlaufende Grünzug ist bereits durch den Teilbebauungsplan TB 924 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) festgelegt worden. Er bildet einen Teil der Grünverbindung nördlich des Niendorfer Marktplatzes. Die Grünverbindung zwischen An der Lohe und Ubierweg soll eine Fußwegverbindung vom Ortszentrum am Tibarg zu dem kleineren Einkaufs- und Gewerbezentrum östlich der Schule Paul-Sorge-Straße aufnehmen.

Das Verkehrsnetz nördlich des Niendorfer Marktplatzes entspricht nicht mehr den heutigen Verkehrsbedürfnissen. Im Zusammenhang mit der Planung eines Ortszentrums für Niendorf ist beabsichtigt, die Straße Tibarg für den Fahrverkehr zu sperren und um das Ortszentrum eine ringförmige Straße anzulegen. Die Straße An der Lohe bildet eine Teilstrecke dieses Straßenzuges. Sie muß wegen ihrer Verkehrsfunktion und der damit verbundenen Verkehrsverflechtungen zwischen Garstedter Weg und Paul-Sorge-Straße eine Gesamtbreite von 25,0 m erhalten. Es sollen vier Fahrspuren angelegt werden. Durch den Ausbau der Paul-Sorge-Straße wird eine wichtige Nord-Süd-Verbindung geschaffen. Sie ist eine Sammelstraße und führt auf die geplante ringförmige Straße. Ihr Ausbau auf eine Breite von 18,0 m ist notwendig. Vor der Einmündung in die Straße An der Lohe sind Aufweitungen für zusätzliche Abbiegespuren und Fahrbahnteiler erforderlich.

IV

Das Plangebiet ist etwa 47 900 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 150 qm (davon neu etwa 2 370 qm) und für die Grünflächen etwa 9 200 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und öffentliche Grünflächen benötigten Flächen erworben werden. Sie sind überwiegend unbebaut. Lediglich an der Ecke Paul-Sorge-Straße/An der Lohe und auf dem rückwärtigen Teil des Flurstücks 2414 befinden sich zwei eingeschossige Gebäude, in denen drei Wohnparteien untergebracht sind.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straße und die Herrichtung der Grünfläche 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.