

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), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Geschossen.

### B e g r ü n d u n g

Vom 02. November 1964

#### I

Der Bebauungsplan Niendorf 14 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 18. September 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 987) 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 als Wohnbaugebiet aus.

#### III

Auf einigen Grundstücken am Quedlinburger Weg, Vielohweg und Wernigeroder Weg sowie an der Paul-Sorge-Straße befinden sich eingeschossige Wohnhäuser. Die bisher unbebauten Flächen nördlich des Gottschalkweges und das Flurstück 1640 zwischen Paul-Sorge-Straße und Wernigeroder Weg sind in den letzten Jahren erschlossen und mit mehrgeschossigen Wohnhäusern und Läden bebaut worden.

Mit diesem Plan soll die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile gesichert und die bauliche Entwicklung der unbebauten Teile geordnet werden. Ausgewiesen sind ein- bis viergeschossige Wohnhäuser sowie zwei acht- und neungeschossige Punkthäuser. Der Bestand ist weitgehend berücksichtigt.

Die für die acht- und neungeschossigen Wohnhäuser festgelegte Höhenbeschränkung ergibt sich aus den Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 10. Januar 1959 (Bundesgesetzblatt I Seite 9). Die Ladengruppe am Quedlinburger Weg soll der in der Nähe wohnenden Bevölkerung zur Versorgung mit täglichen Bedarfsgütern dienen.

Die öffentliche Grünfläche am Wernigeroder Weg soll die Verbindung privater Fußwege vom Quedlinburger Weg zur Paul-Sorge-Straße herstellen.

Die ständig zunehmende Bevölkerungszahl im Stadtteil Niendorf erfordert den Bau eines Jugendheimes, das am Vielohweg errichtet werden soll.

Um die Verkehrsverhältnisse zu verbessern und das Gebiet weiter zu erschließen, ist es notwendig, die vorhandenen Straßen auszubauen und neue Straßen und Wohnwege anzulegen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 161 000 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21 550 qm (davon neu etwa 7 000 qm), für Grünflächen etwa 1 000 qm und für ein Jugendheim etwa 3 700 qm benötigt.

Die für das Jugendheim ausgewiesene Fläche befindet sich, mit Ausnahme einer Teilfläche des Flurstücks 3841, im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg. Bei der Verwirklichung des Plans müssen neben dieser Teilfläche die für Straßen und Grünflächen benötigten Flächen erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau des Jugendheims und die Herrichtung der Grünflächen 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.