

Begründung

Vom 19. Juni 1967

I

Der Bebauungsplan Niendorf 16 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 23. Juli 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 769) 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 teilweise als Wohnbaugebiet und im übrigen als Grünfläche und Außengebiet aus. Die Friedrich-Ebert-Straße, der Niendorfer Marktplatz und die Kollaustraße sind als überörtliche Verkehrsverbindungen hervorgehoben.

III

Das Plangebiet umfaßt Teile des Niendorfer Geheges. Der größte Teil des Plangebiets steht unter Landschaftsschutz. Am Niendorfer Marktplatz ist eine unter Denkmalschutz stehende Kirche mit einem Pastorat und Gemeindehaus vorhanden. Ein älteres Schulgebäude am Marktplatz ist kürzlich durch einen Anbau ergänzt worden. Außerdem befinden sich auf dem Gelände Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die zu dem westlich der Straße Niendorfer Gehege liegenden Herrenhaus der Familie Freiherr von Berenberg-Gossler gehörten.

Mit dem Bebauungsplan sollen Flächen für die Erweiterung der Schule und für eine Wohnhausbebauung ausgewiesen sowie neue Straßen- und Grünflächen festgelegt werden.

Entsprechend der vorhandenen Nutzung wurde im Südosten des Plangebiets eine Fläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen. Die Schulfläche wurde nach Nordwesten erweitert, da der Gebäudebestand und die Flächengröße den Anforderungen an eine moderne Volksschule nicht mehr entsprechen.

Im nördlichen Teil des Niendorfer Geheges, an der Ecke Friedrich-Ebert-Straße/Niendorfer Gehege, wurde eine Bebauung mit drei viergeschossigen Punkthäusern vorgesehen. Das Gelände wird durch eine Stichstraße von der Straße Niendorfer Gehege aus erschlossen. Von hier aus ist zur Friedrich-Ebert-Straße ein Fußweg geplant. Bei der Ausweisung der Baukörper wurde der Baumbestand besonders berücksichtigt.

Als Abrundung der Flächen des Niendorfer Geheges sind die in diesem Plangebiet ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen kürzlich erworben und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht worden. Die Grünflächen sollen südlich der Schulfläche eine Fußwegverbindung zum Niendorfer Marktplatz erhalten.

Die Straße Niendorfer Gehege soll ausgebaut werden, um insbesondere die Verkehrssituation im nördlichen Teil zu verbessern.

IV

Das Plangebiet ist etwa 71 870 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 13 470 qm (davon neu etwa 5 920 qm), für neue öffentliche Grünflächen etwa 22 210 qm, für die Schule etwa 18 430 qm (davon neu etwa 12 660 qm) und für die Kirche etwa 9 910 qm benötigt.

Die neu für öffentliche Zwecke (Straßen, Grünflächen, Schule) benötigten Flächen gehören der Freien und Hansestadt Hamburg. Die neuen Straßenflächen sind unbebaut. Auf den neuen Schul- und Grünflächen stehen ein älteres eingeschossiges Schulgebäude, zwei ein- und zweigeschossige Wohnhäuser und einige ein- und zweigeschossige Wirtschaftsgebäude, die beseitigt werden müssen. Betroffen werden sechs Mietparteien.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Schule 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.