

Vom 01. Juli 1968

I

Der Bebauungsplan Niendorf 22 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Februar 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 218) 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 Flächen für Arbeitsstätten und im westlichen Teil als Grünfläche und Außengebiet aus. Die Kollaustraße wurde als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben; entlang der Kollaustraße ist die U-Bahn-Linie Innenstadt - Niendorf eingetragen.

III

An der Ecke Kollaustraße/Lokstedter Holt befindet sich eine Gärtnerei. Auf den anschließenden Flurstücken 3273 bis 3265 an der Kollaustraße stehen ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser. Auf dem Flurstück 3264 befindet sich ein Gewerbebetrieb. Die Flurstücke 3263 und 3261 sind unbebaut und werden teilweise landwirtschaftlich genutzt. Auf den übrigen Flächen des Plangebiets befinden sich Kleingärten. Teile des Geländes stehen unter Landschaftsschutz.

Der Bebauungsplan soll die bauliche Nutzung der Grundstücke festlegen und Flächen für öffentliche Zwecke sichern.

Die Flächen des Plangebiets liegen unmittelbar am Ende der südwestlichen Startbahn des Flughafens Fuhlsbüttel. Im Hinblick auf die damit verbundenen Belästigungen für die Bewohner dieses Gebietes wurde im Plangebiet ausschließlich Gewerbegebiet vorgesehen, in dem kleinere und größere Betriebe angesiedelt werden können. Die Wohngrundstücke an der Kollaustraße sind daher auch mit in diese Ausweisung einbezogen worden. Die Flächen des Plangebiets liegen im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 22. Oktober 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1730). Mit Rücksicht darauf konnte lediglich eine eingeschossige Bebauung festgesetzt werden. Das Gewerbegebiet soll gegen das nördlich, außerhalb des Plangebiets anschließende Wohngebiet durch dichtwachsende Bäume und Sträucher abgeschirmt werden.

Die Gärtnerei an Lokstedter Holt wurde in ihren jetzigen Grenzen übernommen. Die Flächen im westlichen Teil des Plangebiets sind entsprechend der augenblicklichen Nutzung als Grünflächen für Dauerkleingärten vorgesehen.

In dem Bebauungsplan sind Teile der Autobahn Eidelstedt/Niendorf/Eppendorf und der Anschluß der nördlichen Ringstraße nach Groß Borstel ausgewiesen. Die Autobahn und die nördliche Ringstraße erhalten je zwei Fahrspuren in jeder Richtung mit zusätzlichen Abbiegespuren an der Kollaustraße. Da die Autobahn und die nördliche Ringstraße anbaufrei werden sollen, sind Gehwegüberfahrten an diesen Straßen ausgeschlossen worden.

Das Gewerbegebiet soll mit einer 15,0 m breiten Straße vom Borndeel aus erschlossen werden, die in die Ringstraße einmündet. Wegen des zu erwartenden starken Verkehrs auf der Ringstraße sind die Fahrbahnen im Planbereich durch einen Mittelstreifen getrennt. Für die Zufahrt von der Ringstraße zum Gewerbegebiet und umgekehrt kann deshalb ein Linksein- bzw. Linksabbiegen nicht zugelassen werden. Zu- und Abfahrten zum bzw. vom Gewerbegebiet in anderer Richtung sind über die Straßen Lokstedter Holt/Borndeel möglich.

Für das Landschaftsschutzgebiet gilt die Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts 791-r).

Änderungen der vorhandenen Wasserflächen bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung nach dem Hamburgischen Wassergesetz vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

IV.

Das Plangebiet ist etwa 153 740 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 46 340 qm (davon neu etwa 35 830 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke (Straßen) benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg überwiegend erworben werden. Beseitigt werden müssen auf den neuen Straßenflächen vierundzwanzig Behelfsheime mit sechsundzwanzig Wohnungen sowie einige Schuppen und Lauben.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke in Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.