

17.9.74

B e g r ü n d u n g No. 23760

Vom 17.09.1974

I

Der Bebauungsplan Niendorf 48 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 15. Februar 1973 (Amtlicher Anzeiger Seite 215) öffentlich ausgelegen.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet im Westen als Grünflächen und im Osten als Wohnbauflächen dar. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

III

Auf dem Flurstück 4734 befindet sich das zweizügige Gymnasium Bondenwald und auf dem Flurstück 4735 ein Sportplatz (Carl-Ohl-Kampfbahn). Auf dem Flurstück 2129 ist eine Freibadeanstalt (Sommerbad Bondenwald) der Hamburger Wasserwerke (HWW) vorhanden mit eingeschossigen Umkleidekabinen, Hausmeisterhäuschen und Stellplätzen an der Straße Bondenwald. Die Flurstücke 2126, 3978 und 3979 an der Friedrich-Ebert-Straße sind mit vier alten Röhrenbunkern bebaut. Die Grundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße, am Bondenwald, Wieddüp und Hubertusweg werden durch ein- und zweigeschossige Einzelhäuser genutzt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen und um Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

In Anlehnung an den vorhandenen Bestand wurde auf den Einzelhausgrundstücken im Süden des Plangebiets reines Wohngebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung in offener Bauweise ausgewiesen. Die Bebauung am Hubertusweg wurde eingeschossig vorgesehen, um den Villencharakter in diesem Gebiet, am Rande des Niendorfer Geheges und der Kollauniederung, zu erhalten.

Unter Berücksichtigung des Bestandes wurde im Norden des Plan-
gebiets allgemeines Wohngebiet mit eingeschossiger Bebauung in
offener Bauweise ausgewiesen.

Auf dem Flurstück 3978 und Teilen der Flurstücke 2126 und 2129
an der Friedrich-Ebert-Straße ist ein Wohngebiet mit einer
sechsgeschossigen Nutzung vorgesehen, für das eine Geschoßfläche
von 14.100 qm festgesetzt worden ist. Die hierfür erforderlichen
Stellplätze sollen größtenteils in Garagen unter Erdgleiche unter-
gebracht werden.

Südlich an die sechsgeschossige Wohnbebauung angrenzend, an der
Friedrich-Ebert-Straße und der Straße Bondenwald, sind Gemein-
bedarfsflächen für eine Badeanstalt ausgewiesen. Die vorhandene
Freibadeanstalt soll zusätzlich ein Hallenbad erhalten. Das Hal-
lenbad wird innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen, von der
Friedrich-Ebert-Straße aus gut sichtbar, errichtet werden. Die
Stellplätze für die Badeanstalt sind an der Friedrich-Ebert-
Straße vor dem Hallenbad in zwei Ebenen (Garagenpalette) ange-
ordnet. Der Haupteingang für die Badeanstalt wird nach Fertig-
stellung des Hallenbades an der Friedrich-Ebert-Straße sein.
Die auf dem Gelände der Badeanstalt festgelegte Traufhöhe von
10,0 m soll verhindern, daß die östlich angrenzende Bebauung
durch höhere Bauten beeinträchtigt wird.

Die Grenzen der Flurstücke 2126, 3978, 3979 und 2129 (Badean-
stalt) an der Friedrich-Ebert-Straße sollen verändert werden.
Es ist ein flächengleicher Grundstücksaustausch vorgesehen, der
voraussichtlich im Wege einer freiwilligen Bodenordnung abge-
wickelt werden kann; vorsorglich sind diese Flächen als Boden-
ordnungsgebiet (vgl. hierzu Abschnitt V dieser Planbegründung)
gekennzeichnet worden. Der Grundstücksaustausch ermöglicht,
daß das Hallenbad mit Abstellplätzen direkt an der Friedrich-
Ebert-Straße gebaut werden kann. Für die auf diesem Gelände
vorhandenen vier Röhrenbunker liegt eine Genehmigung zur er-
satzlosen Beseitigung der Schutzbauwerke vom Bundesminister
des Innern vor. Für die durch den Bau des Hallenbades entfal-
lende Liegefläche soll bei Bedarf westlich der Kollau Ersatz
geschaffen werden.

Die vorhandene Schule und der vorhandene Sportplatz an der Straße Bondenwald sind unverändert in den Bebauungsplan übernommen worden. Die bisher gemeinsam von der Badeanstalt und dem Sportplatz genutzten Stellplätze am Kehrenkopf der Straße Bondenwald wurden dem Sportplatz zugeordnet. Der Sportplatz erhält über ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nach Osten Anschluß an die Straße Bondenwald, nach Westen an den Kollau-Wanderweg, um auch von den dort gelegenen Wohngebieten einen Zugang zum Sportplatz und zur Badeanstalt zu erhalten.

Zur Schaffung der erforderlichen öffentlichen Stellplätze für die geplante Wohnbebauung, für die Anlegung einer Ausfädelungspur zur Abwicklung des Verkehrs zu der Badeanstalt und der Schwimmhalle (Stellplatzanlage) ist im Bereich der neu zu bildenden Grundstücke eine Verbreiterung der Friedrich-Ebert-Straße vorgesehen. Das Gelände mit der geplanten sechsgeschossigen Wohnbebauung soll mit einer Stichstraße erschlossen werden.

Das im westlichen Bereich des Bebauungsplans eingetragene Leitungsrecht umfaßt ein Teilstück der Schmutzwasserdruckrohrleitung von Niendorf über die Pumpwerke Friedrich-Ebert-Straße und Stellingen zum Klärwerk Stellingener Moor. Innerhalb des im Südosten eingetragenen Leitungsrechts verläuft eine vorhandene Schmutzwasserleitung.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereichs des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Bestimmungen des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114).

Teile des Geländes stehen unter Landschaftsschutz; hierfür gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r).

IV

Das Plangebiet ist etwa 139 100 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11 000 qm (davon neu etwa 2 400 qm), für eine Schule etwa 19 300 qm, für eine Badeanstalt etwa 38 700 qm und für einen Sportplatz etwa 35 300 qm (davon neu etwa 2 400 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und Sportplatz benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen 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 im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.