

Archiv

B e g r ü n d u n g

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
2 Hamburg 36, Stadthausbrücke 8
Ruf

zum Bebauungsplan Niendorf 55

1. Verfahrensablauf

v. 8. Juli 1980

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. Juni 1977 und 20. April 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 989 und 1979 Seite 733) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Gel-

...

tungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Art und Maß der baulichen Nutzung festzulegen und eine Fläche für ein städtisches Kindertagesheim sowie Straßenverkehrsflächen zu sichern.

4. Angaben zum Bestand

An einer Stichstraße des Sachsenweges befinden sich vier zweigeschossige Wohnzeilen. Auf den übrigen bebauten Grundstücken stehen eingeschossige Einzelhäuser und auf dem Flurstück 495 am Sachsenweg eine Gaststätte. Die rückwärtigen zum Teil sehr großen Grundstücksflächen am Sachsenweg und der Straße Ohmoor sind überwiegend unbebaut und mit Birkenanflug bestanden.

Im Norden des Plangebiets verläuft der Nebengraben D des Ohmoorgrabens.

5. Planinhalt

Unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands wird für die bebaubaren Flächen des Plangebiets reines Wohngebiet in überwiegend ein- und zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt.

Die zweigeschossige geschlossene Bebauung an der Stichstraße des Sachsenwegs wird dem Bestand entsprechend in den Plan übernommen. Die auf dem Flurstück 495 am Sachsenweg vorhandene Gaststätte genießt Bestandsschutz.

Auf den rückwärtigen Teilen der Grundstücke zwischen Sachsenweg und der Straße Ohmoor, die neu erschlossen werden sollen, ist der Bau von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern geplant.

Der Bebauungsplan ist nach der öffentlichen Auslegung aufgrund von Bedenken und Anregungen unter Beachtung der in § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes enthaltenen Regelungen geringfügig geändert worden. Dabei wurden die Baugrenzen auf dem Flurstück 463 verschoben, um bei einer Grundstücksteilung eine selbständige Bebauung zu ermöglichen. In diesem Zusammenhang ist die Festsetzung von reinem Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise auf dem Flurstück 466 geringfügig nach Norden erweitert worden. Ferner wurden die Baugrenzen auf dem Flurstück 462 miteinander verbunden und nach Norden verschoben, um eine günstigere Parzellierung zu erreichen. Wegen des im Westteil dieses Flurstücks vorhandenen schützenswerten Baumbestands konnte einer Anregung, auf den Versprung in der Baugrenze zu verzichten, nicht gefolgt werden.

Als Wohnfolgeeinrichtung für die Einwohner Nord-Nien dorfs und im Hinblick auf den zu erwartenden Zuwachs der Wohnbevölkerung ist im Süden des Plangebiets eine Fläche für ein Kindertagesheim mit Belegenheit an einer geplanten, von der Straße Ohmoor abzweigenden Erschließungsstraße ausgewiesen worden. Eine Verringerung der für den Gemeinbedarf ausgewiesenen Fläche ist städtebaulich nicht zu vertreten, da hier ein

Heim für etwa 140 Ganztagsplätze errichtet werden soll und somit bei der Bemessung des Grundstücks ein größerer Anteil an Freiflächen zu berücksichtigen war. Auch eine Verlegung des Kindertagesheims in die Nähe des nördlich vom Plangebiet liegenden Schulkomplexes zwischen Keltenweg und Chaukenweg war nicht möglich, weil das Kindertagesheim auf eine gute Zuordnung zu den vorhandenen und geplanten Wohngebieten angewiesen ist und sich ein hierfür ausgewiesenes Grundstück bereits im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg befindet. Bei der in der Nähe des Schulkomplexes liegenden Fläche handelt es sich zwar um stadteigene Grundstücke, die jedoch für schulische Zwecke benötigt werden. Zudem liegen Teilbereiche dieser Grundstücke in der Lärmschutzzone 2 des Flughafens Fuhlsbüttel, in der nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282) schutzbedürftige Anlagen (wie z.B. Kindertagesheime) nur errichtet werden dürfen, wenn sie den in der Schallschutzverordnung vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903) genannten Anforderungen genügen.

Von dem Kindertagesheim werden während der Hauptbetriebszeiten Lärmbelastigungen für die angrenzende Wohnbebauung ausgehen. Durch Anordnung der Baugrenzen ist die Lage des Gebäudes von der Wohnbebauung so abgerückt worden, daß Beeinträchtigungen auf ein erträgliches Maß gesenkt werden. Auch bei der Gestaltung der Freiflächenanlagen wird auf die benachbarte Wohnbebauung Rücksicht genommen.

Die Flächen zwischen Sachsenweg und der Straße Ohmoor werden durch eine 9,0 m breite bügelförmige Straße erschlossen, die von der Straße Ohmoor abzweigt. Zur

weiteren Erschließung des Neubaugebiets sind eine Stichstraße und ein befahrbarer Wohnweg vorgesehen. Das Erschließungskonzept stellt nach Abwägung aller Belange die optimale Lösung dar. Es bietet bei einer ausgewogenen Verteilung der Erschließungskosten eine möglichst gleichmäßige Verwertung der zur Neubebauung vorgesehenen Grundstücke. Weiter berücksichtigt die Lage der bügelförmigen Erschließungsstraße einen ausreichenden Abstand zum Wohnhaus Ohmoor 25, so daß Wohn- und Freiflächen in ihrer Nutzung nicht unzumutbar beeinträchtigt werden.

Durch die zweifache Anbindung dieser Straße an die Straße Ohmoor und den Verzicht auf einen Anschluß für den Kraftfahrzeugverkehr an den Chaukenweg wird außerdem sichergestellt, daß hier im wesentlichen nur Anliegerverkehr stattfindet. Durch eine Anbindung der Erschließungsstraße an den Chaukenweg würde auch zusätzlicher Verkehr in das Neubaugebiet hineingezogen und die Anlieger im Gegensatz zu der jetzt gewählten Straßenführung beeinträchtigen. In der Erschließungsstraße sind zwei Aufweitungen auf jeweils 11,0 m enthalten. Hier sollen Parkbuchten angelegt werden, um für die neue Wohnbebauung ausreichend öffentliche Parkplätze im Straßenraum anbieten zu können. Die Lage der Parkbuchten wurde unter Berücksichtigung eines ausreichenden Abstands zur geplanten Wohnbebauung festgelegt. Weitere öffentliche Parkplätze sind innerhalb des Kehrenkopfes der Stichstraße vorgesehen, da für die dort geplanten etwa 30 Einzelhausgrundstücke auch Parkplätze im Straßenraum bereitgestellt werden müssen. Wegen der Zahl der an die Stichstraße anzuschließenden Grundstücke kann auf die Stichstraße nicht zugunsten eines befahrbaren Wohnwegs

verzichtet werden. Ebenfalls aus diesem Grund konnte einer Anregung, das Neubaugebiet über befahrbare Wohnwege zu erschließen und auf die bügelförmige Erschließungsstraße zu verzichten, nicht gefolgt werden.

Der geplante 5,0 m breite Fußweg nördlich des 7,0 m breiten befahrbaren Wohnwegs stellt eine günstige Verbindung des Neubaugebiets zur Schule am Sachsenweg und zum Ohmoor her. Einer während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans vorgebrachten Anregung, die Wendemöglichkeit am Ende des befahrbaren Wohnwegs von der Ost- auf die Westseite zu verlagern, konnte nicht gefolgt werden, weil sonst die Belegenheit für die auf dem Flurstück 4021 festgesetzte Zweitbebauung nicht sichergestellt werden kann.

Eine weitere Fußwegverbindung stellt ein 5,0 m breiter Weg zwischen der Stichstraße des Sachsenwegs und der Erschließungsstraße her. Die Wegführung nimmt eine bestehende private Wegeverbindung auf und verbessert die Verbindung der neuen und bestehenden Wohngebiete.

Sollten in den Flächenausweisungen des reinen Wohngebiets weitere öffentliche Wegeflächen erforderlich werden, so werden sie nach § 14 des Hamburgischen Wegesetzes festgelegt (vgl. § 2).

Der Chaukenweg ist Teilstück einer Wohnsammelstraße für den nördlichen Teil Niendorfs, die den Anschluß an bestehende Hauptverkehrsstraßen herstellen soll. Weitere Teilstücke dieser Wohnsammelstraße bzw. deren Verbreiterungsflächen sind bereits durch Bebauungspläne gesichert. Zahlreiche Anliegerstraßen, die in diesem Straßenzug einmünden, machen seinen Ausbau zu einer zweispurigen Wohnsammelstraße mit kombinierten Geh- und Radwegen u.a. zur Schulwegsicherung erforderlich, weil der vorhandene Straßenquerschnitt dafür nicht

ausreicht. Um in Grünstreifen beiderseits der zweispurigen Fahrbahn die vorhandenen für den Chaukenweg charakteristischen Bäume erhalten zu können, wird der Ausbauquerschnitt des Chaukenwegs mit 14,5 m ausgewiesen. Die auf beiden Seiten vorgesehenen Wege werden zu Geh- und Radwegen kombiniert, um weitergehende Eingriffe in private Grundstücksflächen zu vermeiden.

Für die Anlage von zwei Parkbuchten, die aus Gründen der Verkehrssicherheit in Längsaufstellung zur Fahrbahn eingerichtet werden sollen, erweitert sich an diesen Stellen der Straßenraum auf 16,5 m. Auf die Herrichtung von Parkbuchten nicht nur am Chaukenweg, sondern auch an der Straße Ohmoor und der geplanten Erschließungsstraße, kann nicht verzichtet werden, da die Zahl der öffentlichen Parkplätze in diesem Bereich im Verhältnis zu den vorhandenen und geplanten Wohneinheiten ohnehin nur ein Minimum ist.

Die Zunahme des Straßenverkehrs kann zu einer geringen Erhöhung der Verkehrsrgeräusche führen, die jedoch als zumutbar anzusehen ist und das Bestehen gesunder Wohnverhältnisse in der Umgebung nicht in Frage stellt. Die beiderseits des Chaukenwegs vorhandenen Wohngebäude haben auch nach der Inanspruchnahme von geringen Teilen der privaten Vorgartenflächen ausreichend Abstand von der neuen Straßenverkehrsfläche, so daß die Nutzung von Wohn- und Freiflächen auf den betroffenen Grundstücken nicht unzumutbar beeinträchtigt wird.

Die Straße Ohmoor soll eine durchgehende Breite von 11,5 m mit zwei Fahrbahnen und beiderseitigen kombinierten Geh- und Radwegen erhalten.

Der Ausbau der Straßen dient der Verkehrssicherheit und der Schulwegsicherung der in diesem Gebiet lebenden Kinder.

Soweit die im Plangebiet vorhandenen Bäume dem Baumschutz unterliegen, gelten für sie Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i, Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1972 Seite 78).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden Teilflächen des Baustufenplans Lokstedt - Niendorf - Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1955 Seite 61) sowie Teilflächen der Bebauungspläne Niendorf 10 vom 8. Oktober 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182), Niendorf 33 vom 4. Dezember 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 242) und Niendorf 68 vom 24. Juli 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 364) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 160.400 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 22.820 m² (davon neu etwa 11.180 m²) und für ein neues Kindertagesheim etwa 6.000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch überwiegend

durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die neuen Straßenflächen und die Flächen für das Kindertagesheim sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßen- und Sielbau, den Grunderwerb und den Bau des Kindertagesheims entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. 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. Ein vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.