

**Archiv**

14.9.1970

I

Der Bebauungsplan Niendorf 1 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 22. November 1965 (Amtlicher Anzeiger Seite 1246) 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 mit der Änderung vom 27. Oktober 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 463 und 1969 Seite 205) weist das Plangebiet als Wohnbaugebiet aus. Am Hadermanns Weg sind Grünflächen und Außengebiete ausgewiesen. Die Friedrich-Ebert-Straße ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Der Bebauungsplan Niendorf 1 umfaßt das Gebiet westlich des Niendorfer Kirchenweges bis zur Ordulfstraße. Das Gebiet östlich des Tibarg ist in dem Bebauungsplan Niendorf 2 enthalten. Der Bebauungsplan Niendorf 1 überplant die in diesem Plangebiet liegenden Ausweisungen des Bebauungsplans Niendorf 26 vom 22. Juni 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 117) und des Teilbebauungsplans TB 924 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210).

Auf dem Flurstück 2224 befinden sich Gebäude, die als Reitstall genutzt werden. Außer einem größeren Gebäude am Niendorfer Kirchenweg und an der Wendlohstraße sind die übrigen Grundstücke mit Einzelhäusern oder Wohnhauszeilen bebaut. Die Grundstücke an der Friedrich-Ebert-Straße werden zum Teil gewerblich genutzt. Am Bindfeldweg befinden sich eine Schule und ein Jugend-  
amtsheim.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die Flächen städtebaulich zu ordnen und die Einrichtungen für ein in einem besonderen Bebauungsplan auszuweisendes leistungsfähiges Ortszentrum für Niendorf sowie in Verbindung damit Flächen für den öffentlichen Bedarf zu sichern.

Nach dem Kriege hat sich am Tibarg durch die Konzentrierung der Geschäfte ein Zentrum entwickelt, das für den gesamten weitläufigen Einzugsbereich Niendorfs von erheblicher Bedeutung geworden ist. Das führt während der Hauptgeschäftszeit zu einem Andrang von Käufern, die in immer stärkerem Maße mit Kraftfahrzeugen kommen. Da der Tibarg noch bis vor kurzem gleichzeitig das wesentliche Zwischenstück zwischen der Kollaustraße und den weiter nach Norden führenden Straßen, wie Wendlohstraße, Paul-Sorge-Straße und Garstedter Weg darstellte, war der vorhandene Ausbauzustand dieser Straßen den Verkehrsanforderungen nicht mehr gewachsen.

Die Planung für das Ortszentrum geht daher davon aus, den Tibarg als Fußgängerstraße vorzusehen, rückwärtige Anlieferungsstraßen zum Tibarg anzulegen und den Verkehr über eine Ringstraße im Verlauf des Niendorfer Kirchenweges, An der Lohe und in Höhe der Promenadenstraße um den Ortskern herumzuführen. Die für diese Straßenplanung erforderlichen zusätzlichen Straßenflächen sind in diesem Bebauungsplan ausgewiesen. Der östliche Teil der Ringstraße ist bereits fertiggestellt.

Der Plan sieht als Ergänzung zu dem vorgesehenen Geschäftsbereich des Ortszentrums im wesentlichen Wohngebiet vor. Das bisher landwirtschaftlich genutzte Gelände am Niendorfer Kirchenweg ist für eine viergeschossige Bebauung ausgewiesen. Als Folge des Straßendurchbruchs der Ringstraße zwischen Bindfeldweg und Wendlohstraße müssen die westlich angrenzenden Flächen neu geordnet werden. Sie sollen künftig durch zweigeschossige Reihenhäuser genutzt werden. Im übrigen folgt die Ausweisung des Wohngebiets dem Bestand.

Mit Rücksicht auf die vorhandene Nutzung wurde an der Friedrich-Ebert-Straße Kerngebiet für eine zwei- und dreigeschossige Bebauung ausgewiesen. Für die Flurstücke 2231 bis 2235 sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen, weil sie im ampelgesteuerten Kreuzungsbereich der Ringstraße mit dem Straßenzug Friedrich-Ebert-Straße/Kollaustraße und im Verkehrsabflußbereich der Kreuzung lägen. Es ist deshalb vorgesehen, einen Ersatz hierfür durch eine neue Zufahrtsmöglichkeit von der Nordseite der Grundstücke her anzulegen.

Der insgesamt recht hohe Anteil öffentlicher Nutzungen in dem Gebiet dieses Bebauungsplans ergibt sich aus der Erweiterung und dem Ausbau des Ortsmittelpunktes zu einem leistungsfähigen Zentrum. Dazu gehört, daß die Einrichtungen des Gemeinbedarfs, des Verkehrs und der Versorgung diesem Zentrum günstig zugeordnet werden.

Bis auf die nördliche Dreiecksfläche von ca. 1 050 qm, die der geplanten Sportanlage zugeschlagen werden soll, wird die vorhandene Schule am Bindfeldweg in ihren Grenzen übernommen. Für das Jugendamtsheim sind Erweiterungsflächen vorgesehen, da in Verbindung mit dem Heim eine Sportanlage untergebracht werden soll. Neu ausgewiesen ist an der Friedrich-Ebert-Straße eine Fläche für eine Schule der Katholischen Kirchengemeinde St. Ansgar Hamburg-Niendorf und am Niendorfer Kirchenweg ein Jugend- und Kindertagesheim der Freien und Hansestadt Hamburg. Die Notwendigkeit der beiden zuletzt genannten Ausweisungen ergibt sich aus der steigenden Einwohnerzahl Niendorfs. Die Lage ergibt sich unter anderem aus der günstigen Verbindung zu den öffentlichen Verkehrsmitteln im Zentrum, wie Straßenbahn, Bus und künftige U-Bahn.

Im Plan sind mehrere öffentliche Grünflächen ausgewiesen. Sie haben die Aufgabe, die Wohngebiete mit den Gemeinbedarfseinrichtungen und dem Ortszentrum zu verbinden sowie die Baugebiete zu gliedern. Innerhalb der Grünflächen südlich des Bindfeldweges sollen Fußwege angelegt werden. Diese Flächen finden

östlich des Tibarg ihre Fortsetzung. Diese Grünverbindungen wurden gegenüber dem festgestellten Teilbebauungsplan TB 924 vom 20. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) bereits erheblich reduziert. Die im Plan nunmehr vorgesehenen Flächen stellen ein Mindestmaß dar. Andernfalls wäre eine sinnvolle Anlage dieser Fußwegverbindung mit einer entsprechenden Grünzone nicht mehr möglich.

Die Grünfläche am Hadermanns Weg ist Teil eines Grünzuges, der sich östlich der Wendlohstraße fortsetzt und ringförmig um den Ortskern herumführt. Die Erweiterung ist notwendig, um neben den Flächen für die Grünverbindung Sportplatzanlagen unterbringen zu können, für die in diesem Gebiet ein erheblicher Bedarf besteht. Diese Anlagen sollen gleichzeitig durch die südlich anschließende Schule mit benutzt werden können.

Im Zusammenhang mit der Neugestaltung des Ortszentrums ist es erforderlich, entsprechende, der Öffentlichkeit zugängliche Parkmöglichkeiten in günstiger Lage zu den Geschäften auszuweisen. Im Hinblick darauf ist am Niendorfer Kirchenweg eine Parkfläche vorgesehen, die von dieser Straße und der Friedrich-Ebert-Straße Zu- und Abfahrten erhalten soll.

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

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 243 400 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 49 640 qm (davon neu etwa 19 840 qm), für eine neue Parkfläche etwa 4 200 qm, für neue öffentliche Grünflächen etwa 26 450 qm, für das Jugend- und Kindertagesheim etwa 9 900 qm (davon neu etwa 9 180 qm), für das Jugendamtsheim etwa 26 500 qm (davon neu etwa 7 020 qm), für die vorhandene Schule am Bindfeldweg etwa 24 500 qm und für die neue Schule an der Friedrich-Ebert-Straße etwa 10 400 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Jugendamtsheim, Jugend- und Kindertagesheim, Grünflächen, Straßen einschließlich der Parkfläche - ausgewiesenen Flächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Grundstücke sind teilweise bebaut und müssen geräumt werden. Betroffen werden 8 Wohngebäude mit 22 Wohnungen, 1 Laden, 1 Reitstall, 1 Schlachthaus sowie 2 Schuppen. 3 Gebäude werden durch die Straßen- bzw. Grünflächentrassierung angeschnitten.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau einschließlich der öffentlichen Parkfläche, die Herrichtung der Grünflächen, den Bau des Jugend- und Kindertagesheims, den weiteren Ausbau der Schuleinrichtungen am Bindfeldweg sowie die Erweiterung des Jugendamtsheims 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 die im Plan vorgesehenen Bodenordnungsgebiete). 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.