

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Niendorf 3

U. 3. 5. 1978

I

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 20. Dezember 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 1227) stattgefunden.

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes begonnen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG), die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung (§ 2a BBauG) und den Inhalt des Bebauungsplans (§ 9 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Elften Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa die nördliche Hälfte als Grünflächen, den südlichen Teil als gewerbliche Bauflächen sowie als Wohnbaufläche dar. Im Nordwesten ist eine Umgrenzung der Flächen für den Luftverkehr gekennzeichnet. Im westlichen Teil des Plangebiets verläuft eine Schnellbahnlinie. Der Osten des Plangebiets wird von der als Wasserfläche gekennzeichneten

Tarpenbek begrenzt. Durch das Plangebiet verläuft eine Hauptverkehrsstraße, die im Westen Anschluß an die ebenfalls als Hauptverkehrsstraße hervorgehobene Kollaustraße findet.

III

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um in dem Gebiet zwischen Flughafen, Tarpenbek, Kollaustraße und Groß Borsteler Straße neue Gewerbeflächen und deren Erschließung zu sichern. Für die vorhandene Wohnbebauung soll unter Berücksichtigung der Lage zum Flughafen und vorhandener gewerblicher Nutzungen Art und Maß der Nutzung festgesetzt werden.

Durch den Bebauungsplan Niendorf 3 werden die Fluchtlinienpläne für die Kollaustraße und den Niendorfer Marktplatz vom 21. Februar 1950 (Amtlicher Anzeiger Seite 211) und der Teilbebauungsplan TB 355/1 vom 20. Juni 1951 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 205) teilweise geändert.

Der nördliche Teil des Plangebiets bis etwa zu der geplanten Gewerberschließungsstraße wird kleingärtnerisch genutzt. Nördlich der Straße Bekstück liegt eine größere ungenutzte Fläche. An der Kollaustraße stehen mehrere Wohnhäuser sowie eine Fernsprech-Ortsvermittlungsstelle; die rückwärtigen Grundstücksteile werden hier zum Teil gewerblich genutzt. Beiderseits Mechtildweg und Eichenweg befinden sich Wohnhäuser in offener Bauweise. Am Ende des Mechtildwegs liegt ein nicht mehr genutztes Grundstück der Stadtentwässerung. An der Groß Borsteler Straße stehen ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser sowie eine Tankstelle. An der von der Groß Borsteler Straße nach Norden führenden Erschließungsstraße stehen weitere zwei- und dreigeschossige Wohnzellen. Am Ende dieser Erschließungsstraße liegt eine private Sportanlage mit Vereinshaus und Schwimmhalle.

Zwischen dieser Erschließungsstraße und der Straße Bekstück befindet sich im rückwärtigen Gelände ein größerer Holzverarbeitender Betrieb. Die Straße Bekstück ist an ihrer Westseite mit Einzelhäusern bebaut, die ausschließlich dem Wohnen dienen. An der Ostseite sind sowohl Wohnhäuser als auch Gewerbebetriebe vorhanden. Zwischen der Bebauung an der Ostseite der Straße Bekstück und der Tarpenbek liegt eine Kleingartenanlage. Die östliche Flangrenze wird durch den Wasserlauf der Tarpenbek gebildet.

Die im Süden des Plangebiets vorhandene Wohnbebauung wird durch die Festsetzung als reines Wohngebiet gesichert. Wegen der Nähe zum Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) und der übrigen Lärmbelastung aus vorhandenen gewerblichen Nutzungen dieses Gebietes ist nur die vorhandene Wohnbebauung insbesondere beiderseits der Straße Bekstück zur Sicherung des erhaltenswerten Bestandes übernommen worden. Das trifft insbesondere für die Wohngebietsausweisung (Einfamilienhäuser) beiderseits der Straße Bekstück zu. Diese Wohngebietsausweisung soll zu keiner Verschlechterung der jetzigen Situation des vorhandenen Fabrikationsbetriebes östlich der Tarpenbek führen, weil sich der Immissionsrichtwert nach der T A Lärm im wesentlichen an der vorhandenen Nutzung orientiert. Im übrigen ist das Gebiet durch Kleingärten von dem Fabrikationsbetrieb abgerückt.

Einzelne an der Kollaustraße und der Groß Borsteler Straße befindliche gewerblich genutzte Grundstücke sollen in ihrer Funktion erhalten bleiben. Hier ist daher die Festsetzung allgemeinen Wohngebiets vorgenommen worden, die zukünftige Entwicklungsmöglichkeiten der vorhandenen Betriebe berücksichtigt.

Auf Grund einer Anregung während der Planauslegung wird für den Eckbereich Kollaustraße/Mechthildweg (Flurstücke 3122 bis 3126) eine zweigeschossige Ausweisung anstelle einer eingeschossigen Ausweisung vorgesehen; gleichzeitig werden die Baugrenzen verändert. Mit Rücksicht auf die Erhaltung eines Baumes an der Nordostgrenze des Flurstücks 3124 wird die überbaubare Fläche hier nicht bis zur Bauflucht am Mechthildweg vorgezogen. Um die Wohngrundstücke am Eichenhag

in angemessenem Umfang gegenüber dem nördlich anschließenden Gewerbegebiet abzuschirmen, wird auf Grund vorgebrachter Bedenken während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans auf dem Gewerbegebiet unmittelbar an der gemeinsamen Grundstücksgrenze ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher in acht Meter Breite festgesetzt.

Durch die geplante Gewerbeerschließungsstraße sollen zwischen der Kollaustraße und der Tarpenbek größere bisher kleingärtnerisch genutzte Flächen erschlossen werden. Da diese Flächen innerhalb der durch Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) festgesetzten Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs liegen, ist hier eine gewerbliche Nutzung für die Schaffung neuer Arbeitsplätze vorgesehen. Die schon bestehende Lärmbelastung im Plangebiet, insbesondere durch den Fluglärm, wird durch das Hinzutreten dieser gewerblichen Bauflächen nicht erhöht. Im westlichen Teil des Gewerbegebiets ist durch die Baubeschränkungen im Bauschutzbereich des Flughafens nach § 12 des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetz I Seite 1114) nur eine eingeschossige Bebauung möglich; gleichzeitig kann das nach § 17 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 26. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) zulässige Maß der baulichen Nutzung weder für die Grundflächen- noch für die Geschoßflächenzahl ausgeschöpft werden. Nach Osten hin kann zunehmend höher, bis zu drei Geschossen, gebaut werden, wenn gleich auch hier das höchstzulässige Nutzungsmaß noch immer nicht erreicht werden kann. Auf den Flurstücken 3075 und 3074 kann wegen der Entfernung zum Flughafen und der Größe der Fläche bei einer nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung höchstzulässigen Geschoßflächenzahl von 2,2 auch viergeschossig gebaut werden. An der Ostgrenze des Flurstücks 3074 ist ein zehn Meter breiter Streifen mit einem Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt; es soll zur Abschirmung des entlang der Tarpenbek geplanten Wanderweges gegenüber dem Gewerbegebiet dienen. An den Straßen Bekstück und Willhoop ist wegen der Nachbarschaft zur Wohnbebauung und der begrenzten Erschließungskapazität der Straßen im Gewerbegebiet bei einer dreigeschossigen Bebauung nur eine Geschoßflächenzahl

von 1,2 zugelassen. Das Flurstück 3082 auf der Südseite der Straße Willhoop, das im Immissionsbereich eines östlich der Tarpenbek vorhandenen Fabrikgebäudes liegt, ist auf Grund dieser örtlichen Gegebenheiten in das Gewerbegebiet einbezogen worden. Auf den Flurstücken 3080 und 3081 westlich der Straße Willhoop wurde die zulässige Geschößzahl auf maximal zwei begrenzt, damit eine Beeinträchtigung des Fernsehempfanges der westlich der Straße Bekstück vorhandenen Wohngebäude vermieden wird.

Das im Eigentum der Bundespost befindliche Flurstück an der Kollaustraße ist mit einer Fernsprech-Ortsvermittlungsstelle bebaut und wird deshalb als Fläche für Gemeinbedarf gesichert. Die festgesetzte Baugrenze und die Geschößflächenzahl von 0,8 erlauben eine eventuell notwendig werdende Erweiterung dieser Einrichtung.

Zwischen der Gewerbegebietsausweisung südlich der geplanten Erschließungsstraße und der Wohnbebauung zwischen Mechthildweg und Bekstück ist unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten eine private Sportanlage ausgewiesen; zur Sicherung des vorhandenen eingeschossigen Vereinshauses einschließlich der notwendigen Anlagen (z.B. Schwimmhalle, Nebenräume) ist innerhalb dieser Fläche eine gesonderte Festsetzung getroffen worden (vgl. auch § 2); dabei wurde auf Grund vorgebrachter Einwendungen der durch Baugrenzen gekennzeichnete überbaubare Grundstücksteil geringfügig vergrößert. Westlich anschließend sind eine öffentliche Parkanlage und ein Spielplatz vorgesehen. Durch diese Grünanlage wird gleichzeitig eine Abschirmung des Wohngebiets gegenüber dem Gewerbegebiet erreicht; der Spielplatz soll auch größeren Kindern Spielmöglichkeiten bieten.

Der entlang der Flughafengrenze verlaufende Fuß- und Radweg mit einem Grünstreifen ist zu sichern; deshalb wird hier eine Parkanlage ausgewiesen. Die kleingärtnerisch genutzten Flächen

zwischen dieser Parkanlage, der Tarpenbek und der Gewerbegebietsausweisung werden als Dauerkleingärten festgesetzt. Im südlichen Plangebiet zwischen der Straße Bekstück und der Tarpenbek ist ebenfalls eine Kleingartenanlage vorhanden, die als Dauerkleingärten gesichert wird; von hier führt entlang der Tarpenbek eine geplante Parkanlage nach Norden, die einen Wanderweg aufnehmen soll. Dieser Wanderweg hat an der Brücke der geplanten Gewerbeerschließungsstraße Anschluß an eine Grünanlage in Groß Borstel; nach Nordosten soll der Wanderweg an der Flughafengrenze entlang weitergeführt werden.

Die zwischen Kollaustraße und Tarpenbek ausgewiesene Straßenfläche dient zur Gewerbeerschließung im Plangebiet. Den während der öffentlichen Planauslegung erhobenen Einwendungen hinsichtlich einer Verschiebung der Straßentrasse nach Norden in die Nähe des Flughafens oder durch Anbindung an den Haldenstieg konnte nach Überprüfung und in Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nicht entsprochen werden, weil dadurch die Erschließungsfunktion für die gewerblichen Bauflächen verlorenginge. Im Einmündungsbereich der Gewerbeerschließungsstraße zur Kollaustraße müssen Gehwegüberfahrten aus Gründen der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über ein östlich daran anschließendes Teilstück dieser Gewerbeerschließungsstraße.

Die Kehre am Mechthildweg ist so bemessen, daß hier vorhandene wertvolle Bäume erhalten werden. Die Straßen Bekstück und Willhoop werden miteinander verbunden (ohne Anbindung an die Gewerbeerschließungsstraße) und soweit ausgebaut, daß sie zur Erschließung der angrenzenden Nutzungen dienen können und sichere Fußwege ermöglichen. Vorhandene Garagenzufahrten werden berücksichtigt. Eine Aufweitung im Einmündungsbereich zur Groß Borsteler Straße ist vorgesehen, um eine notwendige Abbiegespur einzurichten. Der Haldenstieg wurde entsprechend seines bereits endgültig durchgeführten Ausbaus in den Plan übernommen.

Im westlichen Planbereich ist entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan die in Aussicht genommene Fläche für den Luftverkehr durch eine Begrenzungslinie als unverbindliche Vor-
merkung gekennzeichnet.

IV

Das Plangebiet ist etwa 384 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 39 200 m² (davon neu etwa 20 150 m²), für neue Parkanlagen etwa 22 300 m², für einen neuen Spielplatz etwa 2 000 m², für Dauerkleingärten etwa 142 300 m² (davon neu etwa 1 350 m²) und für Wasserflächen etwa 5 800 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen, Parkanlagen, Spielplatz und Dauerkleingärten - noch teilweise durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Fünf Behelfsheime und ein Einzelhaus mit insgesamt sieben Wohnungen müssen beseitigt werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Parkanlagen, des Spielplatzes und der Dauerkleingärten entstehen.

V

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