

Eigentum der Plankammer
ALCANTARA

I Vom 4. 12. 1972

Der Bebauungsplan Niendorf 33 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. April 1969 (Amtlicher Anzeiger Seite 493) öffentlich ausgelegen.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz 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 Wohnbaugebiet aus.

III

Das Plangebiet ist teilweise mit ein- und zweigeschossigen Einzelhäusern und Behelfsheimen bebaut. Auf dem Flurstück 634 am Garstedter Weg ist ein privates Altersheim, auf dem Flurstück 640 sind ein Gemeindehaus und ein Pastorat der ev.-luth. Kirchengemeinde Niendorf vorhanden. Der nördliche Teil des Plangebiets wurde durch verschiedene Behelfsbauten genutzt, ist aber bereits geräumt.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die städtebauliche Ordnung der bebauten Teile des Plangebiets zu sichern, die bauliche Entwicklung der unbebauten Flächen zu ordnen sowie Flächen für Gemeinbedarf und öffentliche Zwecke festzulegen. Durch den Bebauungsplan wird der Bebauungsplan Niendorf 10 vom 8. Oktober 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182) teilweise geändert.

Zwischen Ohmoor und König-Heinrich-Weg und auch für einige Grundstücke östlich des König-Heinrich-Weges wurde in Anlehnung an den Bestand reines Wohngebiet offener Bauweise für die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ausgewiesen.

Für die übrigen Flächen ist eine verdichtete Bebauung vorgesehen. Es sollen vorwiegend zwei- und dreigeschossige Wohnzeilen errichtet werden. Die Lage der Zeilen wurde so angeordnet, daß der vorhandene Baumbestand überwiegend erhalten bleiben und in die Nutzung der Freiflächen durch Kinderspielflächen integriert werden kann.

Bis auf zwei Teilflächen am Garstedter Weg, für die allgemeines Wohngebiet festgesetzt worden ist, wurde für diese Bebauung reines Wohngebiet festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet wurde insbesondere ausgewiesen, um dringend benötigte Läden für die Versorgung der Bevölkerung mit dem täglichen Bedarf errichten zu können.

Auf den für die Kirchengemeinde Niendorf ausgewiesenen Flächen westlich des Garstedter Weges soll unter Einbeziehung des vorhandenen Gemeindehauses ein kirchliches Gemeindezentrum errichtet werden.

Zur Erschließung des Blockinnern ist zwischen Garstedter Weg und König-Heinrich-Weg eine Verbindungsstraße mit Parkbuchten vorgesehen, von der eine Stichstraße mit Kehrenkopf nach Süden abzweigt. Von dieser Stichstraße soll ein öffentlicher Fußweg zum Schwabenstieg führen, damit für die Bewohner dieses Gebiets eine direkte kurze Verbindung zur Buslinie im Garstedter Weg hergestellt wird.

Für den Schwabenstieg ist ein zweispuriger Ausbau auf 20,0 m mit einer Verbindung zum Chaukenweg vorgesehen. Er bildet ein Teilstück des nördlichen Niendorfer Straßenringes vom Garstedter Weg über Chaukenweg, Nordalbingenweg, Quedlinburger Weg und Steendammswisch zur Friedrich-Ebert-Straße. Diese Straßenverbindung erschließt die nördlichen Wohngebiete Niendorfs und führt gleichzeitig zu übergeordneten Straßenzügen hin. Der Garstedter Weg soll als überörtliche Verkehrsverbindung zwischen Niendorf und Garstedt durchgehend auf 27,0 m verbreitert werden.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich 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 76 630 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 17 360 qm (davon neu etwa 10 400 qm) und für ein Gemeindezentrum etwa 3 700 qm (davon neu etwa 2 000 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Beseitigt werden müssen zwei eingeschossige Wohngebäude mit zwei Wohnungen.

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 im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.