

B e g r ü n d u n g

Vom 30. Juli 1968

I

Der Bebauungsplan Niendorf 24 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Februar 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 190) 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet und entlang des Schippelsmoorgrabens als Grünflächen und Außengebiete aus.

III

Die Flächen des Plangebiets sind weitgehend mit Einzelhäusern bebaut. Daneben sind zwei Reihenhaus-Siedlungen vorhanden. Teilweise sind in den letzten Jahren auch zwei- und dreigeschossige Zeilen gebaut worden. Einige Erwerbsgärtnereien und Läden sind vorhanden.

Mit dem Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung festgesetzt sowie Grün- und Verkehrsflächen gesichert werden.

In Anlehnung an den Bestand sieht der Bebauungsplan überwiegend reines Wohngebiet mit ein- bis dreigeschossiger Nutzung vor. Am Rebhuhnweg ist ein kleines Ladengebäude ausgewiesen.

Zwischen Bandkampsweg und Paul-Sorge-Straße/Johannkamp sind öffentliche Grünflächen vorgesehen. Sie bilden einen Teil der Verbindung zwischen dem Ortszentrum von Niendorf mit den anschließenden Grünflächen am Flughafen und am Niendorfer Gehege einerseits und den Wohngebieten im Norden Niendorfs andererseits. Der Schippelsmoorgraben wird innerhalb des Plangebiets in die öffentlichen Grünflächen mit einbezogen. Auf dem Flurstück 4391 soll auch ein Kinderspielplatz eingerichtet werden. Zwischen Bandkampsweg und dem König-Heinrich-Weg war es wegen der vorhandenen neuen Bebauung nicht mehr möglich, öffentliche Grünflächen auszuweisen. Der Plan sieht daher in diesem Abschnitt ein Gehrecht vor, so daß eine Verbindung zu den östlich angrenzenden Grünflächen möglich sein wird.

Der Rebhuhnweg wird mit dem Johannkamp verbunden. Dieser Straßenzug verbindet gleichzeitig die Paul-Sorge-Straße mit dem Garstedter Weg. Die Einmündung des Rebhuhnweges in den König-Heinrich-Weg muß durch eine Aufweitung verbessert und den künftigen Verkehrsanforderungen angepaßt werden. Die Paul-Sorge-Straße soll wegen ihrer Bedeutung als Wohnsammelstraße für die nördlichen Teile Niendorfs verbreitert und teilweise begradigt werden. Sie muß außerdem später die Trasse der unterirdischen U-Bahnlinie von der Innenstadt nach Niendorf aufnehmen.

IV

Das Plangebiet ist etwa 193 700 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 29 500 qm (davon neu etwa 4 320 qm) und für neue öffentliche Grünflächen etwa 6 400 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Grünflächen - benötigten Flächen noch überwiegend durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen und die Herrihtung der Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

Begründung
zur Änderung des
Bebauungsplans Niendorf 24

Vom 21. September 1993

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans Niendorf 24 ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466), in Verbindung mit dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung vom 28. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 623).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 3/93 vom 2. Juni 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 1153) eingeleitet und unter Anwendung von § 2 Absatz 7 BauGB-MaßnahmenG im vereinfachten Verfahren nach § 13 Absatz 1 des Baugesetzbuchs durchgeführt. Eine öffentliche Plandiskussion und eine öffentliche Auslegung der Planänderung haben daher nicht stattgefunden. Den Eigentümern der von der Änderung betroffenen Grundstücke und den von der Änderung berührten Trägern öffentlicher Belange ist nach § 13 Absatz 1 Satz 2 des Baugesetzbuchs Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden; Änderungen der Planung haben sich daraus nicht ergeben.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Änderung des Bebauungsplans Niendorf 24 verdeutlicht wird.

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 Geltungsbereich der Planänderung Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß und Ziel der Planänderung

Der Bebauungsplan Niendorf 24 vom 30. Juli 1968 sieht für die Grundstücke Bansgraben 6 bis 18 (Flurstücke 2612 bis 2618) eine rückwärtige Zweitbebauung vor, die über einen 5 m breiten öffentlichen Weg vom Rebhuhnweg aus erschlossen werden soll. Darüber hinaus wird am Rebhuhnweg eine Stellplatzfläche für die Zweitbebauung festgesetzt. Diese Planung ist nicht mehr realistisch, nachdem die im Eckbereich Rebhuhnweg/Bansgraben liegenden Flurstücke 2617 und 2618 so geteilt wurden, daß auf einem neu gebildeten Flurstück 5969 (Rebhuhnweg 83) eine Bebauung ermöglicht wurde und in der Teilungsgenehmigung keine Auflagen zur Abtretung der geplanten öffentlichen Wegefläche enthalten sind. Der Bau des Weges kann somit nur unter einem unverhältnismäßig hohen Kostenaufwand über das inzwischen bebaute Grundstück Rebhuhnweg 83 hergestellt werden. Dies ist im Interesse der Eigentümer der Grundstücke Bansgraben 6 bis 14 nicht zu vertreten; diese haben inzwischen eine schriftliche Erklärung abgegeben, auf den geplanten Erschließungsweg zu verzichten. Dies ist angesichts des dringenden Wohnraumbedarfs der Freien und Hansestadt Hamburg eine erforderliche Voraussetzung, um anstelle der bisher planungsrechtlich zulässigen öffentlichen Erschließung der rückwärtigen Zweitbebauungen auf den Grundstücken Bansgraben 6 bis 14 nunmehr die Bebauung über die Bildung von sogenannten Pfeifenstielgrundstücken oder durch Teilungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz zu ermöglichen. Hierfür ist es entsprechend der vorliegenden Planänderung erforderlich, den geplanten öffentlichen Weg auf den Grundstücken Bansgraben 8 bis 14 und Rebhuhnweg 83 sowie die geplante Stellplatzfläche auf dem Grundstück Rebhuhnweg 83 aufzuheben und die bisherigen Festsetzungen als nicht überbaubare Grundstücksflächen auszu-

weisen. Unverändert bleiben dabei die Art der baulichen Nutzung (reines Wohngebiet), das Maß der baulichen Nutzung (maximal zwei Vollgeschosse) sowie die Lage der festgesetzten Baugrenzen mit einer 15 m tiefen überbaubaren Fläche.

Anstelle des bisher geplanten öffentlichen Wohnweges sind für die rückwärtigen Zweitbebauungen auf den Grundstücken Bausgraben 6 bis 14 künftig private Zuwegungen erforderlich. Die notwendigen Stellplätze sollen auf den zugehörigen Grundstücken untergebracht werden. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft im Sinne von § 8 a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 481), ergeben sich dadurch nicht; es wird lediglich auf der Grundlage bestehender baulicher und sonstiger Festsetzungen eine Planänderung in nicht nennenswertem Umfang vorgenommen.

Aus der Planänderung entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.