

## B e g r ü n d u n g

Vom 21. Dezember 1976  
I

Der Bebauungsplan Niendorf 39 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 20. Juli 1976 (Amtlicher Anzeiger Seite 747) öffentlich ausgelegen.

### II

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

### III

Das Plangebiet gehört zu den Flächen, auf denen der Bau von Eigenheimen verstärkt ermöglicht werden soll. Durch den Bebauungsplan sollen Art und Maß der baulichen Nutzung in dem neu zu erschließenden Wohngebiet festgelegt werden.

Das Plangebiet ist nach dem Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen vom 11. Juni 1951 einschließlich seiner 1. Änderung vom 16. Dezember 1952, erneut bekanntgemacht am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1952 Seite 1080, 1955 Seite 61) überwiegend als Kleinsiedlungsgebiet (eingeschossig in offener Bauweise bebaubar), eine kleinere Fläche im Südwesten des Plangebiets als Außengebiet, ausgewiesen.

Unmittelbar nördlich schließt der Bebauungsplan Niendorf 28 vom 1. August 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 262) an, der ein Teilstück des Swebenweges festsetzt.

Das gesamte Plangebiet ist unbebaut, mit Gräben und Knicks durchzogen und wird als Weideland genutzt.

Die Ausweisung des Baustufenplans wird in die Festsetzung "reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Nutzung in offener Bauweise" geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine dichtere Besiedlung des Gebiets zu schaffen.

Es ist vorgesehen, Grundstücke mit einer Größe zwischen etwa 250 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup> zu bilden, auf denen entweder freistehende oder in Gruppen zusammengefaßte großstadttypische Familieneigenheime (z. B. Kettenbungalows) errichtet werden können.

Für die Flächen südlich des Keltenwegs wird angestrebt, überwiegend bis zu 50 m lange Reihenhauszeilen zu errichten und eine Geschoßflächenzahl von 0,6 zu erreichen.

Entsprechend der Lage dieses Gebiets zur geplanten Endhaltestelle der U-Bahnlinie Innenstadt-Niendorf findet nach § 2 Nummer 1 des Plantextes das nach § 17 Absatz 1 der Benutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1238) zulässige Höchstmaß der Geschoßflächenzahl Anwendung.

Um sicherzustellen, daß die für Wohngebiete ausgewiesenen Flächen für den Eigenheimbau genutzt werden, ist die Anzahl der für eine Hauseinheit zulässigen Wohnungen auf zwei beschränkt worden.

für die einzelnen Baukörper angemessene Größenverhältnisse untereinander sicherzustellen und um zu vermeiden, daß durch überhöhte Ausnutzung des Dachraumes unerwünschte Verschattungen und Einblickmöglichkeiten zustandekommen, wird in § 2 Nummer 2 des Plantextes für zweigeschossige Gebäude eine höchstzulässige Dachneigung von 35 Grad festgesetzt.

Der vorhandene Baum- und Knickbestand soll als typisches Landschaftselement soweit wie möglich entlang den Entwässerungsgräben und der Straßen erhalten bleiben.

Gegen den Verkehrslärm vom Swebenweg, der das Plangebiet im Norden begrenzt, soll die angrenzende Wohnbebauung durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen abgeschirmt werden. Aus diesem Grunde sind Gehwegüberfahrten

am Swebenweg ausgeschlossen. Der Anschluß der Grundstücke erfolgt über die Straßen Nordalbingerweg, Märkerweg und Sachsenweg (siehe § 2 Nummer 3 des Plantextes).

Zur verkehrlichen Hauptanbindung des Wohngebietes wird der Märkerweg ausgebaut werden. Die innere Erschließung erfolgt überwiegend über die vorhandenen Straßen Keltenweg, Sachsenweg und zum geringeren Teil über den Nordalbingerweg. Im übrigen wird das Plangebiet durch weitere Straßen zu erschließen sein, deren Lage noch nicht genau bestimmt ist (siehe § 2 Nummer 4 des Plantextes).

Soweit es sich hierbei um Straßen ohne Gehwege handelt, die von den Fahrzeugen der Stadtreinigung nicht befahren werden können, werden diesen an geeigneten Stellen die erforderlichen Standplätze für Müllgefäße zugeordnet.

Das anfallende Oberflächenwasser soll durch Regenwassersiele anstelle der vorhandenen Gräben abgeleitet werden, soweit hierfür nicht der Ausbau von Entwässerungsgräben auf Grund von bereits durchgeführten oder noch durchzuführenden wasserrechtlichen Planfeststellungs- bzw. Genehmigungsverfahren erfolgt.

Für die Beseitigung des Schmutzwassers ist der Bau eines Schmutzwasserpumpwerkes notwendig. Es soll auf einer Fläche von etwa 80 m<sup>2</sup> südlich des Keltenwegs / östlich des Nordalbingerwegs gebaut werden.

Einrichtungen für den Gemeinbedarf (z. B. Schulen, Sportanlagen) sowie größere öffentliche Grünflächen sind ebenso wie Einrichtungen für die Nahversorgung der Bevölkerung auf Flächen außerhalb des Plangebiets vorhanden oder vorgesehen.

Teile des Plangebiets liegen nach der Verordnung über die Festsetzung des Lärmschutzbereichs für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) vom 24. Mai 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 1309) in der Schutzzone 2 des Lärmschutzbereichs. Für die Errichtung schutzbedürftiger baulicher Anlagen sowie von Wohnungen sind die vorgeschriebenen Schallschutzmaßnahmen zu erfüllen; vgl. hierzu §§ 5 - 7 des Gesetzes zum Schutz

gegen Fluglärm vom 30. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 282) sowie die Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm vom 5. April 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 903).

Alle Flächen des Plangebiets befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

#### IV

Kosten entstehen durch den Ausbau des Straßennetzes, die Anlage von Entwässerungsgräben, den Bau von Sielen sowie eines Schmutzwasserpumpwerkes.