

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Niendorf 40

Archiv

1. Verfahrensablauf

13. Jan. 1981

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. August 1976 mit den Änderungen vom 3. Dezember 1976 und 6. Juli 1979 (Bundesgesetzblatt I 1976 Seiten 2257, 3281 und 3617, 1979 Seite 949). Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. Juni 1977 und 20 März 1979 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 989, 1979 Seite 497) stattgefunden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist vor Inkrafttreten der Neufassung des Bundesbaugesetzes beschlossen worden. Deshalb fanden die Vorschriften über die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Absatz 1 Satz 2 BBauG) und die Grundsätze für soziale Maßnahmen (§ 13 a Absatz 1 BBauG) keine Anwendung. Für die Grundsätze der Bauleitplanung (§ 1 BBauG) waren die Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der bis zum 31. Dezember 1976 geltenden Fassung anzuwenden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für Einfamilienhaus- und Geschoßwohnungsbau unter Ausnutzung rückwärtiger

Grundstücksflächen zu sichern und städtebaulich zu ordnen. Darüber hinaus werden eine Parkanlage mit Spielplatz sowie die notwendigen Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist mit Bäumen, überwiegend Birken, unterschiedlichsten Alters und unterschiedlicher Qualität bewachsen. Im Nordteil ist der Grootsee als Teich vorhanden. Am Nordalbingerweg und Märkerweg stehen Einzelhäuser und zum Teil Behelfsheime auch auf den hinteren Grundstücksteilen. Im südlichen Teil des Plangebiets liegt eine unbebaute Wiese, südwestlich hiervon befindet sich ein Behelfsheim mit Pferdestall.

5. Planinhalt

Die im wesentlichen bebauten Flächen zwischen Nordalbingerweg und Märkerweg liegen innerhalb eines 500-Meter-Bereichs zu einer geplanten U-Bahn-Haltestelle am Nordalbingerweg. Diese verkehrsgünstige Lage erlaubt es, hier eine dichtere Bebauung vorzusehen. Deshalb wird im Nahbereich der vorgesehenen U-Bahn-Haltestelle dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschosflächenzahl von 0,9 ausgewiesen. Das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässige Maß der baulichen Nutzung kann auf dieser Fläche aber nicht ausgeschöpft werden, weil ein angemessener Übergang von einer dichteren Bebauung zu einer offenen Einzelhausbebauung anzustreben ist. Im östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet mit zwei Geschossen soll die Einrichtung einer Schank- und Speisewirtschaft ermöglicht werden.

Für die übrigen bebaubaren Flächen wird zweigeschossiges reines Wohngebiet in offener Bauweise festgesetzt. Die Grundstücke haben überwiegend eine Tiefe von etwa 120 Metern, so daß eine

zusätzliche Bebauung mit einer Geschoßflächenzahl von 0,8 festgesetzt wurde, die im Hinblick auf die geplante U-Bahn-Haltestelle angemessen ist. Die zusätzliche Bebauung wird durch eine Nord-Süd-gerichtete Straße erschlossen, um die Grundstücke am Nordalbingerweg und am Märkerweg teilen zu können. Die Baugrenzen sind weiträumig gefaßt, um einerseits eine individuelle Bebauung zuzulassen und andererseits auch den hier vorhandenen Baumbestand besser berücksichtigen zu können. Auf dem Flurstück 6458 wurde unter Beachtung des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes nach der öffentlichen Auslegung des Plans ein im rückwärtigen Flurstücksteil vorhandenes Gebäude durch Baugrenzen gesichert. Eine Bebauung in der vorderen Baufläche am Nordalbingerweg ist auf diesem Flurstück nicht möglich.

Um den Charakter der Einzelhausbebauung zu erhalten, wird mit Ausnahme des Flurstücks 5994 für die Flächen mit zweigeschossiger offener Bauweise eine Beschränkung auf zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Im übrigen ist die vorhandene Bebauung am Nordalbingerweg und Märkerweg weitgehend in die Planung übernommen und durch Baugrenzen gesichert worden. Dies gilt auch für das vorhandene Wohngebäude auf dem Flurstück 5994. Die Festsetzung reinen Wohngebiets für dieses Flurstück rundet die Ausweisungen nördlich angrenzender Bebauungspläne städtebaulich ab.

Im Nordteil des Plangebiets wird eine Parkanlage festgesetzt, da es sich hier um ein unbebautes Gelände handelt, das durch den als Teich vorhandenen Grootsee für eine Gestaltung als öffentliche Grün- und Erholungsfläche besonders geeignet ist. Diese Parkanlage soll der Versorgung des gesamten nördlichen Teils von Niendorf dienen. Die vorgesehene Größe der Parkanlage ist notwendig, da der Bedarf an örtlichen Grün- und Erholungsflächen für die hier auf Grund der Wohnbauverdichtung zu erwartende Bevölkerungszahl sonst nicht gedeckt werden kann. Aus diesem Grunde und um eine durchgehende Grünverbindung vom Nordalbingerweg zu schaffen, konnte auf den Flurstücken 228 bis 231 eine Bebauungsmöglichkeit, die während der öffentlichen

Auslegung des Bebauungsplans angeregt wurde, nicht berücksichtigt werden. Ebenso konnte Anregungen, die innerhalb der Parkanlage zur Zeit vorhandene private Freizeitanlage planungsrechtlich zu sichern und Erweiterungsmöglichkeiten verbunden mit baulichen Nutzungen vorzusehen, nicht gefolgt werden.

Im Norden der Parkanlage war in der öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplans eine Fläche für ein Ausflugslokal vorgesehen. Diese Planung wurde bei Beachtung des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes und unter Berücksichtigung vorgebrachter Einwendungen aufgegeben, um Beeinträchtigungen für die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Reihenhaushausgrundstücke auszuschließen. Das Lokal kann nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen auch nicht an anderer Stelle im Plangebiet angeordnet werden, weil damit die Probleme lediglich verlagert, nicht jedoch beseitigt würden.

Im östlichen Bereich der Parkanlage ist am Märkerweg eine im städtischen Eigentum befindliche Fläche als Spielplatz ausgewiesen, den auch größere Kinder nutzen sollen. Ausschlaggebend für die Wahl des Spielplatzstandorts war die Möglichkeit, einen etwa 20 Meter breiten Streifen der Parkanlage zur Abschirmung gegenüber der südlich anschließenden Wohnbebauung auszuweisen und die sich anbietende Zuordnung zur bestehenden Sportanlage östlich Märkerweg/nördlich Pommernweg ausnutzen zu können. Durch die von der Wohnbebauung abgesetzte Lage des Spielplatzes werden Störungen der Wohnruhe vermieden. Der Zugang zum Spielplatz soll aus Gründen der Verkehrssicherheit von der Grünanlage und nicht vom Märkerweg aus angelegt werden.

Entlang der südlichen Plangrenze ist eine neue Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Sie soll als Wohnsammelstraße für den nördlichen Raum von Niendorf dienen und den in diesem Gebiet entstehenden Verkehr den außerhalb des Plangebiets befindlichen Hauptverkehrsstraßen zuführen. In der ausgewiesenen Verkehrsfläche sollen neben zwei Fahrstreifen beidseitig Geh- und

Radwege, Haltestreifen und die erforderlichen Schutzstreifen untergebracht werden. Weitere Teile dieser Wohnsammelstraße sind bereits durch Bebauungspläne gesichert. Der Straßenzug befindet sich inmitten eines sich weiterentwickelnden Wohngebiets. Die vielen Anliegerstraßen, die in diesen Straßenzug einmünden, machen seinen Ausbau zu einer Wohnsammelstraße erforderlich. Im Einmündungsbereich des Märkerwegs in diese Wohnsammelstraße ist eine Straßenverbreiterung zur Unterbringung einer Abbiegespur vorgesehen, um den aus dem Märkerweg kommenden Verkehr reibungslos einfädeln zu können. Die mit dem Ausbau der Wohnsammelstraße zu entfernenden Bäume werden durch Neuanpflanzungen im Straßenraum an anderer Stelle ersetzt. Gegenüber dem Bebauungsplan Niendorf 57 ist die Führung dieser Straße geringfügig nach Norden verschoben worden, um ein Gebäude auf dem Flurstück 249 außerhalb des Plangebiets erhalten zu können. Eine weitergehende Verschiebung der Trasse ist nicht möglich, weil dann ein verkehrsgerechter Anschluß der Wohnsammelstraße an den Nordalbingerweg nicht mehr möglich wäre.

Von der Wohnsammelstraße nach Norden abzweigend ist für die Erschließung der tiefen Grundstücke zwischen Nordalbingerweg und Märkerweg eine 9 Meter breite Straße geplant. Eine Aufweitung auf 11,0 Meter ist notwendig, um die erforderlichen öffentlichen Parkplätze anlegen zu können. Die Straße endet in einer Kehre, für die ein vorhandenes Wochenendhaus, das der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung entgegensteht und deshalb dort nicht vertretbar ist, beseitigt werden muß. Eine Änderung der Kehrenlage ist nicht möglich, weil damit die Zahl zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten gegenüber der jetzigen Lösung verringert würde und dies dem Ziel des Bebauungsplans entgegenstünde. Von der Kehre verläuft eine Wegeverbindung in nördlicher Richtung. Diese Wegeverbindung ist zur Schaffung von Belegenheiten für mehrere neu zu bildende Grundstücke und zur besseren Anbindung der öffentlichen Grünflächen erforderlich. Deshalb kann nicht auf die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen für die Herrichtung dieser Zuwegung verzichtet werden. Um hier zu

verlegende Siele versorgen zu können, muß diese Wegeverbindung bis zum Flurstück 138 für Sielbetriebsfahrzeuge befahrbar sein. Deshalb wurde dieser Weg nach der öffentlichen Auslegung des Plans unter Beachtung des § 2 a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes von 5,0 auf 6,0 Meter verbreitert.

Die im Norden Niendorfs sich entwickelnden Wohngebiete werden über den Märkerweg an den ca. 400 m nördlich vom Plangebiet verlaufenden Äußeren Straßenring angeschlossen. Im Interesse einer sicheren Verkehrsabwicklung auf diesem Ring sind weitere Anbindungen nicht vorgesehen und nicht erforderlich. Anregungen, auch den Nordalbingerweg an den Äußeren Straßenring anzuschließen, konnten deshalb nicht berücksichtigt werden; im übrigen endet der Nordalbingerweg in einer Kehre (vgl. Bebauungsplan Niendorf 37 vom 16. Oktober 1979 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 319). Der Märkerweg ist nach Lage und bestehendem bzw. geplantem Ausbauzustand am besten geeignet, den Verkehr aus den Wohngebieten aufzunehmen und den Hauptverkehrsstraßen zuzuführen. Dadurch werden die Wohngebiete vom Durchgangsverkehr und von Lärmbeeinträchtigungen freigehalten. Die für den Märkerweg festgesetzten Verbreiterungsflächen sind für seine Funktion unerlässlich und schließen an die für diese Straße in angrenzenden Bebauungsplänen gesicherten Flächen und den bereits weitgehend realisierten Ausbau an. Für diese Straßenverbreiterung müssen private Grundstückteile auf der Ostseite in Anspruch genommen werden, weil die hier vorhandene Bebauung auch nach dem Straßenausbau in der Regel weiter von der Straßenlinie zurückliegen wird als die Bebauung auf der Westseite, wo außerdem erhaltenswerte Bäume zu berücksichtigen waren. Der Straßenquerschnitt setzt sich zusammen aus einer Fahrspur für jede Fahrtrichtung, beiderseitigen Geh- und Radwegen sowie im Einmündungsbereich in die neue Wohnsammelstraße einer zusätzlichen Abbiegespur für eine reibungslose Abwicklung der Abbiegevorgänge. Dieser vorgesehene Mindestausbau, bei dem auf weitere Verbreiterungen für öffentliche

Parkplätze verzichtet wurde, läßt unzumutbare Beeinträchtigungen der anliegenden Grundstücke hinsichtlich der Vorgartensituation bzw. des Verkehrslärms nicht erwarten. Die für angrenzende Wohngebiete errechneten Verkehrslärmwerte betragen zur Zeit 57 Dezibel (A) am Tage und 49 Dezibel (A) nachts. Sie werden sich diesen Berechnungen zufolge nach dem Straßenbau auf 58 Dezibel (A) am Tage und 51 Dezibel (A) nachts erhöhen. Diese geringfügig erhöhten Werte liegen noch unter den im Entwurf des Verkehrslärmschutzgesetzes in Aussicht genommenen Immissionsgrenzwerten von 62 Dezibel (A) am Tage und 52 Dezibel (A) in der Nacht, die für den Bau oder die wesentliche Änderung von Straßen gelten sollen. Besondere Schutzmaßnahmen für die am Märkerweg vorhandenen und geplanten Baulichkeiten sind somit nicht erforderlich.

Ein in der geplanten Erschließungsstraße vorhandener Wassergraben wird verrohrt und entlang der südlichen Grenze der Parkanlage zum Märkerweg abgeleitet. Wegen des notwendigen Gefälles zur Parkanlage hin wird für den südlichen Teil der Erschließungsstraße eine Straßenhöhe von 15,5 Meter über Normal-Null festgesetzt. Im Bereich der ausgewiesenen Parkanlage und im Südwesten des Plangebiets vorhandene offene Wasserläufe werden entsprechend dem Bestand gekennzeichnet, sie sollen auch künftig erhalten bleiben.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893, 1955 Seite 61) und der Bebauungsplan Niendorf 57 vom 21. Juli 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 210) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 105 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11 600 m² (davon neu etwa 7 700 m²), für Parkanlagen etwa 34 800 m² und für einen Spielplatz etwa 5 000 m² benötigt.

Die für öffentliche Zwecke benötigten Flächen müssen von der Freien und Hansestadt Hamburg zum größten Teil noch erworben werden; sie sind mit zwei Behelfsheimen bebaut.

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

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden. 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. Ein vorgesehenes Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.