

Archiv

Vom 8.2.1971

I

Der Bebauungsplan Niendorf 49 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. November 1968 (Amtlicher Anzeiger Seite 1431) 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 als Wohnbaugebiet aus.

III

Das Plangebiet umfaßt einen Teil des festgestellten Bebauungsplans Niendorf 11 vom 3. Februar 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27).

Am Vielohweg/Nordalbingerweg sind drei winkelförmige dreigeschossige Gebäudezeilen vorhanden. Auf der Südseite des Nordalbingerweges stehen drei achtgeschossige Punkthäuser. Die Westseite des Bataverweges ist mit 27 Atriumhäusern zu neun Zeilen mit je drei Wohneinheiten bebaut. Die Stellplatzverpflichtungen sind jeweils auf eigenem Baugrund erfüllt.

Die an den Nordseiten der drei achtgeschossigen Punkthäuser vorhandenen Stellplätze sollen zum größten Teil durch Garagen unter Erdgleiche ersetzt werden.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um dem dringenden Mangel an Rentnerwohnungen im Raum Niendorf Rechnung zu tragen und um die Gestaltung der hierfür erforderlichen Baukörper nach Ausdehnung und Höhe festzulegen. Dementsprechend wurden ein zweigeschossiger gestaffelter Baukörper in Nord-Süd-Richtung

und zwei eingeschossige Baukörper in Ost-West-Richtung ausgewiesen. Diese Baukörper sollen nur Rentnerwohnungen und die dafür notwendigen Nebenräume aufnehmen. Die Gebäude sollen sich in der Gestaltung in optimaler Weise der in der Umgebung bereits vorhandenen Bebauung anpassen. Um das zu sichern, sind die Dachneigung und für die eingeschossigen Gebäude die maximale Traufhöhe festgesetzt. Die ein- und zweigeschossigen Baukörper für Rentnerwohnungen sollen außerdem, um Rauch- und Geruchbelästigungen zu vermeiden, an das vorhandene Heizwerk angeschlossen werden.

Für die vorhandene sowie für die geplante Bebauung ist reines Wohngebiet ausgewiesen. Läden sind nicht vorhanden. Die Errichtung von Läden auf Grund einer Ausnahmegenehmigung nach § 3 Absatz 3 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 26. Juni 1962 (Bundesgesetzblatt I Seite 429) wurde ausgeschlossen, da in den nördlich angrenzenden Bebauungsplänen nördlich vom Nordalbingerweg und am Moorflaggen Ladenflächen hierfür vorgesehen sind.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Flughafens. 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 77 500 qm groß. Hiervon werden für Straßenflächen etwa 12 700 qm (davon neu etwa 200 qm) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Sie sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden.