

Begründung

Archiv

I

Der Bebauungsplan Niendorf 4 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes -BBauG- vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Juli 1966 (Amtlicher Anzeiger Seite 659) 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 - mit Änderung vom 14. Februar 1966 - Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 43) weist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaugebiet und in geringem Umfange als Grünfläche und Außengebiet aus.

III

Der größte Teil der Flächen des Plangebiets wurde bisher landwirtschaftlich genutzt. Lediglich das Flurstück 4017 Ecke Nordalbingerweg/Vielohweg und die Parzellen 28 bis 34 sowie 3971, 3990, 3999 und 4041 am Moorflagen sind mit Behelfsheimen bebaut. Mit der Räumung und Beseitigung der Behelfsbauten ist begonnen worden. Auf dem Flurstück 3758 am Moorflagen stehen ein- und zweigeschossige Wohnbauten mit einer Pension.

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die am 14. Februar 1966 durch eine Aufbauplanänderung beschlossene bauliche Entwicklung in diesem Gebiet einzuleiten und die für Wohnfolgeeinrichtungen benötigten Flächen zu sichern. Er folgt im wesentlichen dem mit dem 1. Preis ausgezeichneten Entwurf des für das Plangebiet und die östlich anschließenden Flächen abgehaltenen Wettbewerbs.

Mit Rücksicht auf die freie Landschaft westlich und nördlich des Plangebiets ist entlang des Kollau-Wanderweges und nördlich der neuen Aufschließungsstraße reines Wohngebiet mit zwei-, drei- und viergeschossiger geschlossener Bebauung als Abschluß der Baugebiete gegen den Außenraum vorgesehen worden. Eine gleich hohe Wohnbebauung ist am Vielohweg geplant, und zwar mit Rücksicht auf die viergeschossige Bebauung im südlich angrenzenden Bebauungsplan. Im Innern des Plangebiets ist entlang des nördlichen und östlichen Teils der neuen Aufschließungsstraße sowie am Nordalbingerweg reines Wohngebiet mit sieben-, acht- und neungeschossiger Bebauung ausgewiesen, und zwar im Hinblick auf die Lage des künftigen Zentrums am Nordalbingerweg/Moorflagen sowie auf den zweiten Bauabschnitt östlich Moorflagen. Nördlich der Kindertagesheimfläche wurde mit Rücksicht auf die Nutzung des Bestandes allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bebauung festgesetzt.

Das Ladengebiet mit ein- und zweigeschossiger Bebauung am Nordalbingerweg und am Moorflagen soll zur Versorgung der in der näheren Umgebung wohnenden Bevölkerung mit Gütern des täglichen und wöchentlichen Bedarfs dienen. Die Läden sollen ebenfalls für die Versorgung der östlich anschließenden Wohngebiete dienen.

Zur Sicherung der zusammenhängenden Freiräume und der Wohnruhe sowie zur Wahrung verkehrssicherheitslicher Belange wurden im Plangebiet Stellplätze, Parkbuchten und Garagen unter Erdgleiche ausgewiesen. Es wird dabei ein Verhältnis von etwa 1:1 von Stellplätzen zu Wohnungseinheiten erreicht. Die Festlegung der Dachform ist aus gestalterischen Gründen wegen der stark und häufig verspringenden Traufböden notwendig. Auf dem nördlichen Teil der Dreiecksfläche zwischen Kollau-Wanderweg und Jütenweg ist entsprechend Aufbauplan keine Bebauung ausgewiesen, damit der Zusammenhang der Großgrünräume im Norden und Westen des Baugebiets nicht zerstört wird.

Im nordöstlichen Teil des Plangebiets ist eine Schulfläche ausgewiesen. An dieser Stelle soll für etwa 6 000 Einwohner aus dem Plangebiet sowie für Bevölkerungsteile aus den südlich und östlich anschließenden Plangebieten eine 20-klassige Volksschule mit Sportplatz errichtet werden. Weiter südlich ist am Moorflagen als weitere Wohnfolgeeinrichtung eine Kindertagesheimfläche festgesetzt. Dieses Kindertagesheim hat seinen Einzugsbereich im Plangebiet sowie in den südlich und östlich angrenzenden Plangebieten mit etwa 12 000 bis 14 000 Einwohnern.

Der nördliche Teil des Jütenweges soll - wenn auch in einer teilweise geänderten Führung - erhalten bleiben. Es ist vorgesehen, ein Befahren nur noch mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen zu gestatten und ihn im übrigen als Fußwegverbindung zum Kollau-Wanderweg und ins Außengebiet bestehen zu lassen. Zu diesem Zweck ist er in einer Breite von 10,0 m ausgewiesen. Südlich der neuen Aufschließungsstraße soll der Jütenweg aufgehoben werden. Vom Vielohweg zweigt in nördlicher Richtung eine neue Straße mit Parkbuchten zur Aufschließung des Wohnbaugebiets ab, die nach Osten hin in Form einer großen Schleife am Nordalbingenweg heranführt. Diese Form der Aufschließung wurde gewählt, weil sie den geringstmöglichen Erschließungsaufwand mit einem Minimum an Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch Verkehrseinflüsse verbindet.

Von dieser Erschließungsstraße führen zum Kollau-Wanderweg sowie zum Moorflagen Fußwege. Für den Nordalbingenweg und für den Vielohweg ist eine Verbreiterung sowie die Anlage von Parkbuchten vorgesehen. Die Straße Moorflagen soll nur noch als Fußweg erhalten bleiben.

Im Landschaftsschutzgebiet gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 791 - r).

IV

Das Plangebiet ist etwa 224 500 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 34 000 qm (davon neu etwa 23 350 qm), für eine neue Schule etwa 25 000 qm und für ein neues Kindertagesheim etwa 6 000 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke - Straßen, Schule, Kindertagesheim - benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind größtenteils unbebaut. Nur auf der Kindertagesheimfläche sowie auf der westlich davon verlaufenden neuen Erschließungsstraße befinden sich 11 Behelfsheime mit ungefähr der gleichen Anzahl von Wohnungen. Diese müssen beseitigt werden. Weitere Kosten werden durch den Straßenbau, den Bau der Schule und des Kindertagesheims 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.