Agentur für Planung

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsamt
Stadthausbrücke 8, 2 Hamburg 36
Ruf

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Eilbek 10

Archiv

20. Juni 1988

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz 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). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. W 6/80 vom 13. Oktober 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1745) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Oktober 1980 und 16. Mai 1983 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 1737, 1983 Seite 877) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt im nordöstlichen Teil des Plangebiets gemischte Bauflächen, im südöstlichen Teil des Plangebiets Wohnbauflächen dar. Der Jakobipark ist als Grünfläche gekennzeichnet. Die Wandsbeker Chaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan Eilbek 10 sollen durch Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des "Ruckteschell-Heims" geschaffen werden. Auf bisherigen Straßenverkehrsflächen, die eine Verbindung von der Caspar-Voght-Straße zur Kantstraße vorsahen, sollen neue Nutzungen festgesetzt werden. Ferner sollen Grün- und Straßenverkehrsflächen gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Im westlichen Plangebiet erstreckt sich der Jakobipark mit

umfangreichem und erhaltenswertem Baumbestand. Innerhalb der Parkanlage befinden sich ein Röhrenschutzbunker und ein Löschwasserbecken sowie ein öffentlicher Kinderspielplatz. Der Bunker und das Löschwasserbecken unterliegen als Schutzbauten dem Veränderungs- und Beseitigungsverbot des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt geändert am 21. Dezember 1974 (Bundesgesetzblatt I Seite 3656). Die Osterkirche im Jakobipark steht unter Denkmalschutz. Westlich der Friedenstraße befindet sich ein ein- bis zweigeschossiges Gemeindehaus und eine zehngeschossige Alteneinrichtung. An der Wandsbeker Chaussee sind zwischen Hammer Steindamm und Friedenstraße eine Tankstelle, Wohnhäuser mit Läden im Erdgeschoß sowie ein gewerblich genutztes Gebäude vorhanden. Entlang der Straßen Hammer Steindamm, Friedenstraße und teilweise entlang der Wandsbeker Chaussee stehen mehrgeschossige Wohngebäude, auf dem Flurstück 2100 nördlich der Hasselbrookstraße steht ein bis zu sechsgeschossiges Büro- und Geschäftshaus, die Flurstücke 1969, 2097 und 2182 werden überwiegend als Stellplatzflächen genutzt.

Unter der Wandsbeker Chaussee verläuft eine Teilstrecke der U-Bahnlinie von den Walddörfern nach Garstedt. Im Kreuzungsbereich Wandsbeker Chaussee/Hammer Steindamm besteht ein Fußgängertunnel, der gleichzeitig Zugang zur unterirdischen Haltestelle ist.

5. Planinhalt

5.1 Allgemeines

Die im Bebauungsplan Eilbek 6 und im Durchführungsplan D 225 ausgewiesene Straßenverbindung von der Caspar-Voght-Straße zur Kantstraße ist nach den derzeitigen Prognosen zum Verkehrsaufkommen nicht mehr erforderlich. Auf Grund der günstigen Lage im innerstädtischen Bereich sollen die durch die Aufgabe der Straßenverbindung entstehenden Restflächen im wesentlichen einer baulichen

Nutzung zugeführt werden. Dabei hat die Erweiterung des Wohnraumangebots auf der Fläche an der Friedenstraße nach Abwägung der unterschiedlichen Interessen Vorrang vor dem Wunsch der Anwohner auf freie Sicht in den Jakobipark bekommen.

5.2 Alteneinrichtung

Für das zehngeschossige "Ruckteschell-Heim" an der Friedenstraße/Ecke Wandsbeker Chaussee ist ein Erweiterungsbau mit ca. 59 Altenwohnheimplätzen vorgesehen. In der bestehenden Einrichtung sind 58 Alten- und Pflegeheimplätze sowie 78 Altenwohnheimplätze untergebracht. Im Rahmen einer Umstrukturierung des Heims soll die Pflegeabteilung im ersten und zweiten Obergeschoß zu Lasten der Wohnheimplätze aufgelockert werden (Überbelegung). Im ersten bis vierten Obergeschoß sollen 55 Pflegeplätze der Pflegestufen II und III bereitgestellt werden, d.h. Plätze für schwer- und schwerstpflegebedürftige ältere Menschen. Im fünften bis neunten Obergeschoß werden 58 Altenheimplätze der Pflegestufe I untergebracht, d.h. Plätze für leichtpflegebedürftige ältere Menschen, die noch ein Maß an Selbständigkeit besitzen, aber einer Betreuung bedürfen. Insgesamt werden aus den bisher 136 Plätzen der bestehenden Einrichtung 113 Plätze ausschließlich mit Pflegecharakter. Die Wohnheimplätze werden nur im Erweiterungsbau untergebracht; die in der bestehenden Einrichtung entfallenden 23 Wohnheimplätze sind in den 59 neuen Plätzen enthalten.

Für die Plätze der Pflegestufe I besteht im Raum Eilbek eine größere Nachfrage. Mit der geplanten Erweiterung in Verbindung mit der Umstrukturierung des bestehenden Heims soll die Anlage entsprechend den heutigen Anforderungen zu einer dreistufigen Einrichtung ausgebaut werden. Das erhöhte Angebot an Wohnheimplätzen im innerstädtischen Bereich ist von besonderer Bedeutung, da Eilbek in seinem Bevölkerungsaufbau einen überdurchschnittlich hohen Anteil an älteren Menschen aufweist.

Das Heim mit dem Erweiterungsbau wird als Fläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung "Altenheim (Stiftung Eilbeker Gemeindehaus)" festgesetzt. Die Anordnung des Erweiterungsbaus wurde nach Abwägung mehrerer Alternativen als die bestmögliche Lösung gewertet, insbesondere weil sie die Verteilung der Baumasse unter weitgehender Berücksichtigung des erhaltenswerten Baubestands im Jakobipark festlegt; bei der Realisierung muß lediglich eine Hainbuche auf dem Flurstück 242 beseitigt werden.

Für die Heimerweiterung ist ein ein- bis fünfgeschossiger Baukörper vorgesehen, der sich zur denkmalgeschützten Osterkirche durch eine kleinteilige höhenmäßig differenzierte Ausweisung staffelt. Dadurch kann ein sinnvoller Übergang zu der relativ kleinen Osterkirche geschaffen werden. Darüber hinaus sind gestalterische Anforderungen für den Erweiterungsbau des Altenheims getroffen worden (vgl. § 3 Nummern 1 und 2), um die vermittelnde Funktion zwischen der Osterkirche und dem Parkgelände sowie dem zehngeschossigen Bauteil des Altenheims zu verdeutlichen. Dies wird durch die zu verwendenden Materialien (rotes Ziegelmauerwerk für Außenwände und bauliche Nebenanlagen in Anpassung an das Hochhaus, Kupferabdeckungen für einzelne Architekturteile der Außenwände in Anlehnung an die Kirche) sowie durch die architektonisch kleinteilige Gliederung des Baukörpers erreicht.

5.3 Gemeindehaus

Das im Zusammenhang mit der bestehenden Alteneinrichtung im Eckbereich Wandsbeker Chaussee/Friedenstraße vorhandene Gemeindehaus der ev. luth. Kirche wird als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. Entsprechend der hier vorhandenen Nutzung wird eine zweigeschossige Bebauung bestimmt.

5.4 Kerngebiet

Am Hammer Steindamm wird in Verbindung mit dem auf dem Flurstück 2100 vorhandenen bis zu sechsgeschossigen Büro- und Geschäftshaus ein viergeschossiger Baukörper ausgewiesen. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung wird für diesen Bereich Kerngebiet festgesetzt. Bei Realisierung des winkelförmigen Erweiterungsbaus müssen einige Pappeln auf dem Flurstück 2099 beseitigt werden. Zu entsprechenden Ersatzpflanzungen soll der Bauträger durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren verpflichtet werden.

5.5 Reines Wohngebiet

Zur Ergänzung der Wohnbebauung im Eckbereich östlich

Friedenstraße/nördlich Hasselbrookstraße wird auf dem Flurstück 2102 eine viergeschossige reine Wohnnutzung festgesetzt. Die hier vorhandenen drei Pappeln müssen bei Durchführung der Baumaßnahme beseitigt werden. Ersatzpflanzungen sollen durch Auflagen im Baugenehmigungsverfahren gefordert werden.

In Anlehnung an die überwiegend viergeschossige Bebauung an der Friedenstraße wird auf den Flurstücken 2097 und 2098 ebenfalls ein viergeschossiger Baukörper ausgewiesen, der sich in seiner Längenausdehnung, Geschößzahl und Lage an der vorhandenen Bebauung orientiert. Die erforderlichen Abstandsflächen, die eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung von Aufenthaltsräumen sichern, wurden bei der Planung des Wohngebäudes berücksichtigt, so daß keine unzumutbaren Beeinträchtigungen für die benachbarte Bebauung erwachsen. Weiterhin wurden Höhe und Anordnung des neuen Baukörpers sowie die Abstände zur Altbebauung so bemessen, daß die bestehende Bebauung von der Friedenstraße ausreichend gut wahrnehmbar ist. Die Zufahrt für die auf dem Flurstück 2096 vorhandene Tiefgarage erfolgt von der Friedenstraße über die mit der Neubebauung zu errichtende Tiefgarage und wird durch privatrechtlichen Vertrag zwischen den Bauträgern gesichert.

5.6 Allgemeines Wohngebiet

Die westlich vom Hammer Steindamm vorhandene Bebauung wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Damit soll ein in der Nutzungsart sinnvoller städtebaulicher Übergang zu den im Bebauungsplan Eilbek 9 auf der Ostseite des Hammer Steindamms ausgewiesenen baulichen Nutzungen (Kerngebiet, Gewerbegebiet mit Garagenanlage) erreicht werden. Darüber hinaus wird ermöglicht, daß im allgemeinen Wohngebiet im Bedarfsfall auch Einrichtungen für die Versorgung des Gebiets untergebracht werden können. Das Flurstück 1969 wird so in die Straßenrandbebauung einbezogen, daß die hier noch bestehende Baulücke geschlossen werden kann.

5.7 Mischgebiet

Für die Grundstücke unmittelbar südlich der Wandsbeker Chaussee zwischen Friedenstraße und Hammer Steindamm wird Mischgebiet festgesetzt, um den Zielsetzungen des Flächennutzungsplans sowie den hier vorhandenen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die zwingende Festsetzung der Geschößzahlen soll die in diesem Bereich geschlossene viergeschossige Bebauung weiterhin gewährleisten. Damit wird für die Blockinnenbereiche der durch die Emissionen des Straßenverkehrs sonst beeinträchtigten Wohnbebauung die notwendige Wohnruhe geschaffen.

5.8 Baugrenzen

Die Baugrenzen für die Erweiterung des Altenheims wurden so bemessen, daß die erforderliche Feuerwehrumfahrt ausschließlich auf dem eigenen Grundstück geschaffen werden kann.

Im Einmündungsbereich Wandsbeker Chaussee/Hammer Steindamm sind die Baugrenzen entsprechend dem beabsichtigten Ausbau dieser Kreuzung neu festgesetzt worden. Für die an der Wandsbeker Chaussee gelegenen Gebäude ist eine 3 m tiefe Abstaffelung der drei Obergeschosse zur erdgeschossigen Ladennutzung vorgesehen. Aus stadtgestalterischen Gründen ist dies auch an der Ostgrenze des Flurstücks 255 erforderlich. Um jedoch die Ausnutzbarkeit des sehr schmalen Grundstücks zu verbessern, wurde nach der öffentlichen Auslegung des Plans auf Grund einer Einwendung der Rücksprung an der Ostgrenze auf ein noch vertretbares Maß von 1 m reduziert. Die hier vorgenommene Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes sind beachtet worden.

5.9 Straßenverkehrsflächen

Die innerhalb des Plangebiets liegenden Flächen der Straßen Wandsbeker Chaussee, Hammer Steindamm, Friedenstraße, Hasselbrookstraße und Papenstraße sind in ihren vorhandenen Begrenzungen übernommen worden. Auf der Westseite

des Hammer Steindamms soll ein Radweg angelegt werden, die hierfür notwendigen Flächen vor den Flurstücken 344, 346, 500, 687, 1892 und 1969 entsprechen den bereits im Bebauungsplan Eilbek 6 festgelegten Straßenlinien. Außerdem ist auf Grund der bestehenden Belastungen des für den Fahrverkehr sehr ungünstigen Kreuzungsbereichs der Bundesstraße B75 mit den versetzt einmündenden Straßen Hammer Steindamm und Seumestraße ein Ausbau der Kreuzung notwendig. Die Veränderung der Straßenbegrenzungslinien in diesem Bereich stellt den für einen Kreuzungsausbau erforderlichen Mindestflächenanspruch dar. Als Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sind Fahrbahneinengungen in der Friedenstraße und Fahrbahnaufpflasterungen in den Einmündungsbereichen zur Wandsbeker Chaussee und Hasselbrookstraße vorgesehen. Durch diese Maßnahmen konnte auf eine ursprünglich beabsichtigte Ausbildung der Friedenstraße als Stichstraße mit Kehren verzichtet werden.

5.10 Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze für den Erweiterungsbau des Altenheims können ebenerdig südlich der Wandsbeker Chaussee auf den Flurstücken 246 und 2182 sowie auf dem Flurstück 682 westlich der Friedenstraße geschaffen werden. Auf diesen Stellplatzflächen muß auch die bei Genehmigung der Bebauung gestundete Stellplatzverpflichtung für die hier vorhandenen Gebäude erfüllt werden. Eine Teilfläche des Jakobiparks, südlich des Flurstücks 245, wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Hier soll eine Stellplatzanlage mit einem Teil der bisher gestundeten notwendigen Stellplätze für das Wohngebäude dieses Flurstücks errichtet werden. Die auf dieser Fläche stehenden Bäume sollen bei Anlage der Stellplätze erhalten bleiben. Im übrigen sind für die im Plangebiet vorhandene Bebauung ebenerdige Stellplätze angelegt und Tiefgaragen errichtet worden. Um einen noch bestehenden Bedarf an Stellplätzen für die Altbebauung und den zusätzlichen Bedarf aus den geplanten Bebauungen decken zu können,

...

sind weitere Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen erforderlich, die auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig sind (vgl. § 2 Nummer 2).

5.11 Park- und Ride-Anlage

Als Ergänzung zu dem Park- und Ride-Platz außerhalb des Plangebiets auf dem Flurstück 1768 südlich der Hasselbrookstraße soll auf der nicht für Straßenzwecke benötigten Teilfläche des Flurstücks 356 (Hasselbrookstraße) eine öffentliche Parkplatzanlage angelegt werden. Die für eine Erweiterung der vorhandenen Park- und Ride-Anlage dringend erforderlichen Parkplätze sollen in absehbarer Zeit angelegt werden. Deshalb konnte eine von Einwendern vorgeschlagene Wohnbebauung an dieser Stelle als Alternative zur geplanten Bebauung auf den östlich der Friedenstraße liegenden Flurstücken 2097 und 2098 nicht in Betracht gezogen werden.

5.12 Geh- und Fahrrecht

Auf dem Flurstück 344 wurde das bereits im Bebauungsplan Eilbek 6 mit 5 m Breite festgesetzte Geh- und Fahrrecht erneut ausgebracht. Damit soll vom Hammer Steindamm die Anfahrbarkeit der rückwärtigen Hofflächen der Flurstücke 254, 255, 762 und 1969 gesichert werden (vgl. § 2 Nummer 3).

5.13 Lärmschutzmaßnahmen

Die Wandsbeker Chaussee ist eine hochbelastete innerstädtische Hauptverkehrsstraße. Nach Schallmessungen wird hier ein durchschnittlicher Dauerschallpegel von 70 dB(A) erreicht. Es ist deshalb notwendig, die Randzonen der Wohngebiete an der Wandsbeker Chaussee vor den Emissionen des Straßenverkehrs zu schützen. In diese Maßnahme müssen auch die Wohnbereiche am Hammer Steindamm und an der Hasselbrookstraße einbezogen werden, weil auch hier eine angemessene Nutzung unter Berücksichtigung der Verkehrslärmemissionen erreicht werden muß. Für die genannten Straßen scheiden sowohl wegen des vorgegebenen Straßenraums als auch der von

diesen Straßen wahrzunehmenden Funktionen Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (etwa Lärmschutzwälle oder -wände) aus. Es kann insoweit nur Lärmvorsorge im Rahmen des passiven Lärmschutzes über Maßnahmen an den Gebäuden selbst in Betracht kommen. Deshalb ist bestimmt worden, daß in den Gebäuden entlang der vorgenannten Straßen die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Maßgeblich für die konkreten Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109).

Unzumutbare Beeinträchtigungen durch den Spielplatz für Kleinkinder im Jakobipark sind für die westlich angrenzende Bebauung nicht zu erwarten. Die intensiver genutzten Spielgeräte befinden sich auf einer eingezäunten Fläche im Bereich des Flurstücks 1376 (außerhalb des Plangebiets), die nachmittags verschlossen ist. Ein ca. 12 m breiter Gehölzstreifen bietet Distanz und Sichtschutz zur angrenzenden Bebauung auf den Flurstücken 1376 und 1411 (außerhalb des Plangebiets).

5.14 Parkanlage, Baumschutz, Denkmalschutz

Der Jakobipark wird entsprechend seiner Funktion als öffentliche Parkanlage ausgewiesen; die im Park vorhandene Stellplatzfläche wurde flächenmäßig vom Jakobipark abgegrenzt.

Die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Knicks unterstehen der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

Die im Nordteil des Jakobiparks stehende Osterkirche ist als Baudenkmal nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61)

in die Denkmalliste eingetragen. Die Kirche wurde 1863 als Begräbniskapelle für die Jakobigemeinde von dem englischen Architekten Wood, dem Bauleiter der Nicolai-Kirche, erbaut. Trotz ihrer Einfachheit ist die Kirche kunstgeschichtlich von besonderer Bedeutung, da sie das einzige Beispiel der dogmatischen Neugotik neben der Nicolai-Kirche in Hamburg ist und somit im weitesten Sinne den englischen Einfluß auf die deutsche Architektur dieser Zeit zeigt.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Eilbek 6 vom 1. Juli 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 182) und des Durchführungsplans D 225 vom 6. April 1956 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 74) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 125 000 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 18 000 m² (davon neu etwa 700 m²) und für öffentliche Parkanlagen einschließlich eines Kinderspielplatzes etwa 66 000 m² benötigt.

Die neu ausgewiesenen Straßenflächen sind un bebaut; teilweise in privatem Besitz befindliche Flächen müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten entstehen durch den Straßenbau.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. Nicht über-

baubare 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 vorgesehene Bodenordnungsgebiet ist im Plan gekennzeichnet.

1000

1000

1000