

1. Verfahrensablauf

8. Mai 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 29. Januar 1979 und 18. April 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 185, 1980 Seite 657) 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 (§ 13a 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 den Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbauflächen dar. Die Julius-Vosseler-Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Nordwestlich der Julius-Vosseler-Straße soll ein Altenheim errichtet werden. Der wertvolle Baumbestand wird hierbei besonders berücksichtigt.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut. Die westliche Hälfte ist mit großen wertvollen Bäumen bestanden. Die östliche Hälfte ist geräumtes ehemaliges Kleingartengelände und liegt zwischen Gazellenkamp, Oddernskamp und Julius-Vosseler-Straße. Die gesamte Fläche befindet sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg.

5. Planinhalt

Durch den Bebauungsplan wird zwischen dem Gazellenkamp und der Julius-Vosseler-Straße eine Gemeinbedarfsfläche festgesetzt, auf der ein Altenheim mit Pflegeheim errichtet werden soll. Die Schaffung einer solchen Anlage ist notwendig, da im Bezirk Eimsbüttel eine mangelnde Versorgung mit Alteneinrichtungen vorliegt. Darüber hinaus gehört das Kerngebiet Eimsbüttels zu den am schlechtesten mit Pflegeplätzen versorgten Gebieten Hamburgs. Hier sind aber kaum geeignete Flächen zur Unterbringung von Pflegeheimen vorhanden. Die Versorgung muß deshalb durch benachbarte Gebiete vorgenommen werden. Der gewählte Standort des Altenheims an der Julius-Vosseler-Straße, von dem aus sowohl die U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark als auch der Einkaufsbereich Grelckstraße erreichbar sind, macht es möglich, sowohl zur Versorgung für den Raum Lokstedt als auch für das Kerngebiet von Eimsbüttel beizutragen. In unmittelbarer Nähe befindet sich die Omnibushaltestelle Oddernskamp, die von 5 Buslinien (190, 191, 192, E 91 und Schnellbus 39) bedient wird.

Die Baulichkeiten sind im wesentlichen im Süd- und Ostteil des Plangebiets vorgesehen. Das Maß der baulichen Nutzung für das Altenheim wird auf eine Grundflächenzahl von 0,2 und eine Geschößflächenzahl von 0,7 beschränkt. Die Zahl der Vollgeschosse beträgt maximal vier Geschosse. Sie kann bei Einhaltung der festgesetzten Geschößflächenzahl in Teilbereichen bis auf höch-

stens sechs Geschosse erhöht werden, wenn sichergestellt wird, daß dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt (vgl. § 2 Nummer 2). Durch die Festlegung der Baugrenzen soll erreicht werden, daß sich die baulichen Anlagen des Altenheims, bei Erhaltung der Funktionsfähigkeit, in die Umgebung einfügen.

Der Nordwestteil der als Altenheim ausgewiesenen Fläche soll weitgehend von Baulichkeiten freigehalten werden, da vorgesehen ist, diesen Bereich im Zusammenhang mit den hier stehenden wertvollen Bäumen parkartig zu gestalten und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. Durch das Freihalten dieser Flächen ergab sich die Notwendigkeit, die für einen wirtschaftlichen Betrieb der Alteneinrichtung erforderlichen Räume in Gebäuden mit bis zu sechs Geschossen vorzusehen. Durch diese Gebäudehöhe werden außerhalb des Plangebiets am Oddernskamp gelegene Wohngebäude nicht unzumutbar beeinträchtigt, da die Abstände des Altenheims zu diesen Gebäuden mehr als 30 m betragen und das Altenheim sowie die Stellplatzanlage auf dem Flurstück 1594 im Rahmen der Freiflächengestaltung zum Oddernskamp hin abgepflanzt werden.

Wegen des parkartigen Charakters und der wertvollen Bäume im westlichen Bereich der Altenheimfläche sind Stellplätze und Tiefgaragen nur auf den beiden östlichen Flurstücken 1594 und 1595 der Gemarkung Lokstedt zulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Die auf dem Flurstück 1594 festgesetzte Stellplatzanlage wird vom Bauträger zu den Straßen Gazellenkamp und Oddernskamp und zu den gegenüberliegenden Wohngebäuden durch neu anzupflanzende Bäume und Sträucher abgeschirmt. Eine weitere Zufahrt wird von der Julius-Vosseler-Straße notwendig, da die Zufahrt vom Gazellenkamp zu weit entfernt ist und die Abwicklung des Wirtschaftsverkehrs durch das gesamte Altenheimgelände Unzuträglichkeiten mit sich bringen würde. Die auf dem Flurstück 1595 an der Julius-Vosseler-Straße ausgewiesene Stellplatzfläche dient somit gleichzeitig als Wirtschaftshof zur Belieferung des Alten- und Pflegeheimteils.

...

Die Straßen Gazellenkamp, Oddernskamp und Julius-Vosseler-Straße sind ausgebaut und können den Verkehr, der durch das Altenheim verursacht wird, aufnehmen, ohne daß Straßenverbreiterungen erforderlich sind. Die von der stark befahrenen Julius-Vosseler-Straße ausgehenden Emissionen erfordern Lärmschutzmaßnahmen, die aber am Verkehrsweg selbst wegen seines vollzogenen Ausbaus nicht mehr vorgenommen werden können. Deshalb verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die am Altenheim vorgesehen sind. Demzufolge werden an den Außenwänden der zur Julius-Vosseler-Straße gerichteten Gebäudeteile bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern gefordert (vgl. § 2 Nummer 3). Darüber hinaus ist beabsichtigt, an der Julius-Vosseler-Straße vor allem weniger lärmempfindliche Teile der Alteneinrichtung, wie z.B. die Wirtschaftsräume, anzuordnen. Insgesamt wird damit erreicht, daß die schutzwürdigen Wohn- und Aufenthaltsräume des Heimes bei der vorgegebenen Baukörperstellung nicht der lärmbelasteten Julius-Vosseler-Straße zugewandt sind, so daß die Anlage eines Altenheims an dieser Stelle vertretbar ist.

Das Altenheim soll durch den Bauverein Hamm-Geest finanziert und gebaut werden. Der Name dieser durch die Festsetzungen des Bebauungsplans begünstigten Gesellschaft ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans in die Planzeichnung aufgenommen worden.

Für das Plangebiet gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78). Wegen der vorgesehenen Neuplanung sollen die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes zurückgenommen werden.

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) sowie die Bebauungspläne Lokstedt 7 vom 9. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 220) und Lokstedt 18 vom 3. August 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 135) aufgehoben.

7. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 25 680 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 7 700 m² und für ein neues Altenheim etwa 17 980 m² benötigt. Aus der Planfeststellung entstehen für die Freie und Hansestadt Hamburg keine Kosten.