

Begründung

zum Bebauungsplan Niendorf 47

Vom 24. Mai 1983

Freie und Hansestadt Hamburg
Bürgeramt Niendorf
Am Markt 1
22609 Hamburg
Postfach 10 21 03, 22621 Hamburg

Archiv

Eigentum der Plankammer

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 Aufstellungsbeschuß Nr. E 4/80 vom 25. November 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 1977) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 18. Dezember 1980 und vom 16. Juni 1982 (Amtlicher Anzeiger 1980 Seite 2078, 1982 Seite 1113) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar.

3. Anlaß der Planaufstellung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um die bauliche Erweiterung einer Alteneinrichtung (Sondereinrichtung der Stiftung Diakonissenhaus Elim) zu einem kombinierten Alten- und Pflegeheim zu ermöglichen.

4. Angaben zum Bestand

Im nördlichen Teil des Plangebiets an den Straßen Am Martensgehölz, Wieddüp und Bondenwald stehen eingeschossige Einzelhäuser. Auf dem Flurstück 3565 an der Straße Bondenwald ist

...

ein zweigeschossiges Einzelhaus und auf dem Flurstück 4034 ein zweigeschossiges sowie ein sechsgeschossiges Gebäude der Stiftung Elim vorhanden.

5. Planinhalt

Unter Berücksichtigung des Gebäudebestandes wird im nördlichen Planbereich an den Straßen Wieddüp, Am Martensgehölz und Bondenwald reines Wohngebiet mit eingeschossiger Nutzung in offener Bauweise ausgewiesen. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Höchstwerte des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wurden für die Bebauung an der Straße Am Martensgehölz nicht ausgeschöpft, um den durch freistehende Einzelhäuser auf schmalen, tiefen Grundstücken geprägten Gebietscharakter zu bewahren.

Die Flurstücke 3565 und 4034 zwischen den Straßen Bondenwald und Wieddüp befinden sich im Eigentum der Stiftung Diakonissenhaus Elim und werden entsprechend der Aufgabenstellung dieser Stiftung als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Das hier vorhandene zweigeschossige Diakonissen-Mutterhaus und das sechsgeschossige Diakonissen-Feierabendhaus wurden in den Bebauungsplan übernommen. Hier sind 75 Altenheimplätze bereits vorhanden.

Die Stiftung Diakonissenhaus Elim beabsichtigt, die jetzt bestehende Einrichtung zu einem kombinierten Alten- und Pflegeheim zu erweitern. In den Erweiterungsbauten sollen im drei- und fünfgeschossigen Gebäudeteil etwa 60 Altenheim- und etwa 40 Pflegeheimplätze untergebracht werden, so daß künftig insgesamt etwa 175 Plätze vorhanden sein werden. In dem geplanten dreigeschossigen Baukörper ist die Unterbringung von Mitarbeiterwohnungen und in den eingeschossigen Anbauten ein Kirchenraum sowie Gemeinschaftsräume für kirchliche Arbeit vorgesehen. Im Erdgeschoß und Untergeschoß des drei- bis fünfgeschossigen Gebäudeteils sollen allgemeine Einrichtungen für die Kommunikation und Versorgung der Heimbewohner sowie Rehabilitations- und Therapieräume untergebracht werden.

Die Anordnung der in ein- bis fünfgeschossiger Bebauung vorgesehenen Erweiterungsbauten berücksichtigt, daß nach Abbruch von zwei vorhandenen Gebäuden eine Anbindung der Neubauten an die Giebelseiten des Altbaues gegeben ist. Der Erhalt des wertvollen, im Landschaftsschutzgebiet befindlichen Baumbestandes hat in allen Phasen des Planverfahrens eine erhebliche Rolle gespielt. Daraus folgt, daß eine bauliche Erweiterung auf den südöstlich gelegenen Grundstücksteilen am günstigsten ist. Auf diesen Flächen brauchen nur sehr wenige Bäume gerodet zu werden. Hierbei handelt es sich um eine Eiche mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und einem Kronendurchmesser von 10 m, vier Hainbuchen mit einem Stammdurchmesser von 35 cm und einem Kronendurchmesser von 12 m und zwei Pappeln mit einem Stammdurchmesser von 40 cm und einem Kronendurchmesser von 8 m. Eine Ausweisung der Neubauten in der großzügig angelegten Parkanlage westlich des zweigeschossigen Mutterhauses würde die gestalterische Einheit dieses Gebäudes mit dem Park, den darin befindlichen Gartenpavillons und dem Teichbecken zerstören. Eine solche Lösung ist landschaftsgestalterisch und städtebaulich nicht vertretbar. Außerdem wäre der notwendige funktionale Zusammenhang mit dem sechsgeschossigen Altbau nicht gegeben.

Um an der Straße Bondenwald für die gegenüberliegende Einzelhausbebauung keine unverträgliche und ungegliederte Straßenrandbebauung entstehen zu lassen, wurde in südöstlicher Verlängerung des vorhandenen sechsgeschossigen Diakonissen-Feierabendhauses als Anbau eine in Richtung Nordosten gebogene und in der Höhenentwicklung differenzierte Baukörperform gewählt. Der Baukörper rückt damit auch geringfügig von der südlichen Grenze des Grundstücks, die gleichzeitig eine Grenze des Niendorfer Geheges bildet, ab. Insgesamt soll das bestehende sechsgeschossige Gebäude mit den neuen, in unterschiedlicher Höhe ausgebildeten Erweiterungen funktional und architektonisch so verbunden werden, daß seine bisherige

...

strenge Einzelkörperform gemildert wird. Zugleich soll sich die wenig ansprechende Wirkung der in glatten, hellen Materialien ausgeführten und nur schwach gegliederten Fassade dieses Baukörpers bei den Erweiterungsbauten nicht wiederholen. Deshalb sollen bei den neuen Gebäudeteilen zusätzlich zur horizontalen Staffelung auch maximal 20 m lange Fassadenabschnitte durch Vor- und Rücksprünge gebildet werden, die im vertikalen Versatz durch nach Süden und Osten orientierte zu berankende Gerüste versehen werden sollen, um so einen harmonischen Übergang in die umgebende Landschaft zu finden. Einzelbepflanzungen von Balkonen, Loggien und Terrassen sowie die Begrünung der Dächer eingeschossiger An- und Vorbauten, soweit sie nicht geneigt sind, sollen zu diesem Ziel ebenso beitragen, wie die Verwendung von Mauerziegeln brauner bis rotbrauner Färbung anstatt großflächiger Fassadenverkleidungen aus Beton, Kunststoff oder Metall. Diese Regelungen sind nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans aufgrund vorgebrachter Einwendungen in den Plan aufgenommen worden. Grundlage für die entsprechenden gestalterischen Festsetzungen in § 2 Nummern 1 und 2 ist § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89). Wenngleich die danach gegebene Nichtanwendung der Vorschriften des Bundesbaugesetzes den Verzicht auf eine erneute Auslegung des Bebauungsplans gestattet, ist dennoch in Anwendung der Vorschriften nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt worden; Einwendungen haben sich daraus nicht ergeben. Grundzüge der Planung sind durch die vorgenommenen Änderungen nicht berührt.

...

Die ursprünglich geplante Erweiterung des vorhandenen Heims um 160 Plätze wurde mit Rücksicht auf den wertvollen Baumbestand und die Bauweise der Umgebung auf 100 Plätze verringert. Diese Zahl weiter zu reduzieren ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht möglich, weil bei weniger als 100 zusätzlichen Betten ein tragbarer Pflegesatz nicht zu erreichen und ein wirtschaftlicher Betrieb der für ein Pflegeheim erforderlichen Diät- und Spezialkostküche nicht gewährleistet ist. Die gegenwärtig im Feierabendhaus vorhandene Küche, die lediglich erweitert und dem Mehrbedarf entsprechend hergerichtet werden muß, konnte die bisher geringe Anzahl von 75 Heimbewohnern nur darum kostendeckend versorgen, weil die im Ruhestand lebenden Diakonissen sie überwiegend zur Eigenversorgung selbst betrieben. Diese Arbeit wird nach dem Ausbau des Heims von bezahlten Arbeitskräften zu leisten sein.

Um den wertvollen Baumbestand auf dem Heimgelände weitestgehend zu erhalten und die parkartige Anlage des Geländes nicht zu verändern, sollen der Erschließungsweg und die Stellplätze bestehen bleiben. Zusätzlich ist die Herrichtung von 14 weiteren - nach der künftigen Kapazität des Heimes berechneten - Stellplätzen im Norden zwischen den Bäumen sowie nahe den Gebäuden vorgesehen. Da die zusätzlichen Stellplätze in Erweiterung der bereits vorhandenen, jedoch jenseits des Zufahrtsweges zur Grundstücksinnenseite hin zwischen den Bäumen angelegt werden, werden weder die Anwohner im Norden noch jenseits der Straße Bondenwald durch parkende Fahrzeuge unzumutbar belästigt.

Nach allem wird die vorgesehene Erweiterung des bestehenden Altenheims an diesem Standort als städtebaulich vertretbar angesehen. Ein besonderes Argument für die Standortgunst ist seine bevorzugte Lage am Niendorfer Gehege, das den alten Menschen für längere Spaziergänge als Naherholungsgebiet zur Verfügung steht. Auch die Nähe des Niendorfer Stadtteilzentrums mit seinem breiten Dienstleistungsangebot, vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und guten Verkehrsverbindungen läßt den Ausbau des Heims an dieser Stelle vertretbar erscheinen.

Die Verbreiterung der Straße Bondenwald im Bereich der Alteinrichtung wird erforderlich, um durch Anlage eines Gehwegs und Schaffung einiger weniger öffentlicher Parkplätze unter Berücksichtigung des Baumbestands vor allem die Sicherung des Fußgängerverkehrs zum südlichen Erholungsgebiet Niendorfer Gehege zu gewährleisten.

Mit der Vorschrift, daß außer sogenannten "umweltfreundlichen" Einzelheizanlagen generell nur ein Sammelheizwerk errichtet werden darf, soll verhindert werden, daß zusätzliche Luftbelastungen durch weitere Einzelheizungen auftreten (vgl. § 2).

Das anfallende Oberflächenwasser auf den Flurstücken 3565 und 4034 soll in einem privaten Rückhaltebecken auf den obengenannten Grundstücken zurückgehalten oder, wenn die Voraussetzungen dafür gegeben sind, versickert werden.

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz; hier 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 I 791-r), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Nien-
dorf-Lokstedt-Schnelsen vom 11. Juni 1951, erneut festge-
stellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1951 Seite 893,
1955 Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 45 475 m² groß. Hiervon werden für
Straßen etwa 3 325 m² (davon neu etwa 350 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen
benötigten, unbebauten Flächen noch durch die Freie und Han-
sestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils
des Bundesbaugesetzes durchgeführt werden, sofern die gesetz-
lichen Voraussetzungen vorliegen.