

B e g r ü n d u n g v. 4.4.79

zum Bebauungsplan Nienstedten 10

1. Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 2257). Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 2/77 vom 10. Dezember 1977 (Amtlicher Anzeiger Seite 1923) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. November 1977 und 17. Februar 1978 (Amtlicher Anzeiger 1977 Seite 1657, 1978 Seite 321) 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, deren parkartiger Charakter durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll, sowie Grünflächen dar. Die Elbchaussee ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um auf der Grundlage der im Plangebiet vorhandenen baulichen Nutzungen und des wertvollen Baumbestandes die Bebauungsmöglichkeiten in ihrem Umfang zu bestimmen und festzusetzen. Zur Sicherung der Wohnnutzung ist eine private Poldergemeinschaft von den betroffenen Grundeigentümern gebildet worden. Die Poldergemeinschaft hat bereits mit dem Bau der Hochwasserschutzanlagen begonnen.

#### 4. Angaben zum Bestand

Die im Plangebiet stehenden Gebäude haben überwiegend ein bis zwei Geschosse; wobei zumeist ein zusätzliches Dachgeschoß vorhanden ist. Der überwiegende Teil der Gebäude wurde bereits im 19. Jahrhundert errichtet. Fast sämtliche Gebäude werden zu Wohnzwecken genutzt. Auf den Flurstücken 332 und 771 sowie 1212 sind ganz oder teilweise Büronutzungen vorhanden. Das klassizistische Gebäude Elbchaussee 352 auf Flurstück 1212 steht unter Denkmalschutz. Auch die umgebenden Flächen unterliegen - im Zusammenhang mit den außerhalb des Plangebiets liegenden Flächen des Wesselhöft-Parks - dem Denkmalschutz. Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch einen umfangreichen überwiegend erhaltungswürdigen Baumbestand. Auf den Flurstücken 776, 779, 1129, 1135, 1212 und 335 befindet sich ein Baum- und Gehölzbestand aus der Zeit um die Mitte des vorigen Jahrhunderts, der nach Art, Größe und Zustand zu den prägnantesten Elementen Hamburger Parkbäume zu rechnen ist. Die im privaten Eigentum stehenden Flurstücke 329 und 330 werden überwiegend als Stellplatzfläche genutzt.

#### 5. Planinhalt

Zwischen der Straße Lünkenberg und der Elbchaussee wird überwiegend reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Lediglich die Flurstücke 332, 771 und 1212 werden wegen der dort zum Teil vorhandenen gewerblichen Nutzung (Büros) mit den angrenzenden Flurstücken 327 und 328 als allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Soweit sich nicht über eine Baukörperausweisung das zulässige Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke bestimmt, wird mit der Grundflächenzahl 0,2 und der Geschoßflächenzahl 0,4 das Nutzungsmaß festgesetzt. Die Geschoßflächenzahl 0,4 wurde auf Grund der örtlichen Gegebenheiten, des Gebäude- und Baumbestandes, der Ausnutzungsmöglichkeiten unter Beachtung der geplanten Hochwasserschutzanlagen und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung im Plangebiet festgesetzt. Eine gleich-

mäßige Festsetzung dieser Geschoßflächenzahl erfolgte auch im Hinblick auf eine Umlegung der Kosten für die Hochwasserschutzanlagen auf die Grundeigentümer entsprechend der Grundstücksgröße. Berechnungsgrundlage der Geschoßflächenzahl ist das im Bebauungsplan ausgewiesene private Wohnbauland.

Zur Sicherung des Charakters des Straßenraumes wird entlang der Elbchaussee vorgeschrieben, daß nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Dieser Bereich der Elbchaussee ist kein typisches Einfamilienhausgebiet, deshalb wurde auf die Festsetzung einer Wohnungszahlbeschränkung verzichtet. Die Anordnung der Baugrenzen an der Elbchaussee berücksichtigt den geplanten Verlauf der privaten gemeinschaftlichen Hochwasserschutzanlage, die als unverbindliche Vormerkung im Plan gekennzeichnet ist und auf Grund von Anregungen während der öffentlichen Auslegung auf dem Flurstück 779 geringfügig verändert wurde. Auf den Flurstücken 774 und 775 soll die vorhandene Grenzbebauung auch künftig zugelassen werden, um eine selbständige Bebaubarkeit des sehr schmalen Flurstücks 774 zu sichern. Die dazu im § 2 Nummer 1 enthaltene Vorschrift ist nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans auf Grund vorgebrachter Bedenken aufgenommen worden.

Südlich der Straße Lünkenberg wird zur Sicherung des bestehenden Einfamilienhauscharakters und im Hinblick auf die durch die erhaltenswerte örtliche Situation weitgehend begrenzte Erschließungsmöglichkeit vorgeschrieben, daß nur jeweils Einzelhäuser mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig sind. Die Begrenzung der Wohnungszahl gilt auch für das an der Georg-Bonne-Straße liegende Flurstück 1119.

Nördlich der Straße Lünkenberg wird in Anlehnung an den überwiegend eingeschossigen Bestand und der kleinen Grundstücke reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Die in den hier angeordneten Baugrenzen realisierbaren relativ kleinen Geschoßflächen machen die Festsetzung einer Wohnungszahlbegrenzung zur Sicherung des Einfamilienhauscharakters entbehrlich.

Die Flurstücke 779, 1212, 1129 und Teile von 1135, 776 und 335 gehören zum Bereich des ehemaligen Wesselhöft-Privatgrundes. Auf dem überwiegenden Teil dieser Flächen befindet sich ein Baum- und Gehölzbestand, der in seinen Grundzügen etwa um die Mitte des vorigen Jahrhunderts angelegt wurde. Hierbei handelt es sich um Bäume, die infolge ihrer Arten, ihrer Größe und ihres Zustandes zu den prägnantesten Elementen der Hamburger Parkbäume zu rechnen sind. Manche dieser Pflanzen gehören nach dem bisherigen Stand der Kenntnis zu den jeweils ersten ihrer Art, die eingeführt wurden. Wegen seiner Einmaligkeit ist dieser Gehölzbestand seit Jahren ein wichtiges Ziel für fachliche Studien der Universität Hamburg. Die Erhaltung des Gehölzbestandes sowie des ansprechenden Landschaftsbildes und der historischen Parkanlage als Gesamtheit ist daher ein besonderes planerisches Anliegen. Eine gutachterliche Bewertung dieser Situation, die durch das Naturschutzamt im Jahre 1977 veranlaßt wurde, unterstützt diese Zielsetzung. Das Gebiet war jedoch in alten Bauzonenplänen aus dem Jahre 1927 als Baugebiet vorgesehen. Daraus können gewisse Bebauungsansprüche hergeleitet werden, die in einer Vereinbarung der Grundeigentümer mit der Stadt aus dem Jahre 1972 grundsätzlich anerkannt wurden und bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt werden sollten. Der Bebauungsplan sieht aber sowohl durch den in der Zeichnung getroffenen Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) als auch durch das in § 2 Nummer 4 vorgeschriebene Erhaltungsgebot vor, daß die Flächen mit dem wertvollen Gehölzbestand von einer Bebauung freigehalten werden. Aus diesem Grunde konnte auch den Einwendungen des Grundeigentümers des Flurstücks 1212, die überbaubaren Flächen nördlich der Elbchaussee zu verschieben, nur in einem Umfang von 5,00 m gefolgt werden. Damit wird der Blick von der Elbchaussee auf das Wesselhöft-Haus nicht unzumutbar beeinträchtigt. Das Grundstück ist im Bereich der ausgewiesenen Bebauung früher bebaut gewesen. Eine volle Berücksichtigung der Einwendung des Grundeigentümers des Flurstücks 1212 und die im öffentlichen Interesse liegende Erhaltung des Gehölz-

bestandes im rückwärtigen Grundstücksteil des Flurstücks 779 würde zu einer entschädigungspflichtigen Unbebaubarkeit dieses Grundstücks führen, die städtebaulich nicht vertreten werden kann. Die Festsetzung von Baukörpern und deren Anordnung im einzelnen auf den Flurstücken 1129 und 335 berücksichtigen die vorgenannten Gesichtspunkte.

Unter Beachtung der besonderen topographischen Verhältnisse auf dem Flurstück 1129 - das bebaubare Gelände liegt niedriger als die Straße Lünkenberg - wird für den Bau von Gebäuden festgelegt, daß der Fußboden des ersten Vollgeschosses eine maximale Höhenlage von 6,00 m über Normalnull nicht überschreiten darf (vgl. § 2 Nummer 3).

Mit der gestalterischen Vorschrift, daß über dem obersten Vollgeschoß ein Dach mit mindestens 25 Grad Neigung anzuordnen ist, soll im Hinblick auf die Dachform der vorhandenen Bausubstanz im Plangebiet und in angrenzenden Bereichen ein verbindendes Gestaltungselement gesichert werden. Außerdem wird durch die Vorschrift des § 2 Nummer 2 mit Rücksicht auf den Bestand die Anordnung von Staffelgeschossen ausgeschlossen. Auf Grund von Einwendungen wurde die Ausweisung der überbaubaren Fläche auf dem Flurstück 331 unter Berücksichtigung des erhaltenswerten Baumbestandes so geändert, daß nach späterem Abbruch des vorhandenen Gebäudes drei zweigeschossige Einzelhäuser mit zusammen sechs Wohnungen errichtet werden können. Durch die auch hier festgelegte Beschränkung der Wohnungszahl und die übrigen Festsetzungen (insbesondere durch die ausschließliche Zulässigkeit von Einzelhäusern) soll der Einfamilienhauscharakter in diesem Bereich weiterhin gesichert werden. Die künftige Lage des Flurstücks 331 hinter den Hochwasserschutzanlagen an der schmalen Straße Lünkenberg schließt eine bauliche Verdichtung aus.

Im Norden des Plangebiets wurde eine kleinere, baulich nicht zu nutzende Fläche mit wertvollem Baumbestand und ausgepräg-

ter Hanglage zur Ergänzung des Wesselhöft-Parks als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt. Die Flächen südlich der Elbchaussee sind als Elbe-Begleitgrün entsprechend dem vorhandenen Ausbauzustand als Parkanlage übernommen worden.

Die besondere und erhaltenswerte Situation der Straße Lünkenberg läßt einen Ausbau der Straße, wie er im Regelfall für erforderlich gehalten wird, nicht zu. Wegen der örtlichen Verhältnisse (Bäume, Mauern) wird darum im Bereich der Flurstücke 331, 333 und 334 die bestehende Straßenbreite beibehalten. Lediglich im Bereich der Flurstücke 335 und 1129 wird der für die Erschließung der Grundstücke notwendige Straßenausbau - Ausbau einer Straßenkehre und Verbreiterung der Straßenverkehrsflächen (Schaffung öffentlicher Parkplätze) - festgesetzt. Von der Kehre aus erfolgt eine Verlängerung der Straße in 5,00 m Breite zur Erschließung des Flurstücks 338. Der Rest der bisherigen Straße wird der westlich anschließenden Grünfläche zugeordnet. Die Verbreiterung der Straßenfläche auf 8,00 m soll erst bei der Neubebauung des Flurstück 335 erfolgen.

Eine weitere Straßenaufweitung ist im Einmündungsbereich der Baron-Voght-Straße zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung vorgesehen. Die beschränkten Möglichkeiten, die Straße Lünkenberg im gesamten Verlauf zu verbreitern, sprechen gegen eine weitergehende Verdichtung der baulichen Nutzung auf den angrenzenden Flurstücken. Damit wird auch das Ziel gefördert, den Charakter der Straße Lünkenberg als Einfamilienhausgebiet zu erhalten.

Auf Teilen der Flurstücke 329 und 330 wird dem Bestand entsprechend nach § 9 Absatz 1 Nummer 9 des Bundesbaugesetzes ein privater Parkplatz festgesetzt, dessen Stellplätze auch der Öffentlichkeit zugänglich sind. Mit dieser Ausweisung wird der günstigen Lage zum Schiffsanlieger, von dem aus eine große Zahl Arbeitnehmer ihre Arbeitsstätte auf der gegenüber-

liegenden Elbuferseite erreichen, und zum Naherholungsgebiet am Elbwanderweg Rechnung getragen. Außerdem wird damit berücksichtigt, daß diese Flächen mit der Sicherung eines freien Elbblicks zugunsten des Flurstücks 331 belastet und nicht zu bebauen sind.

Südlich der Straße Lünkenberg befindet sich ein verrohrtes Gewässer II. Ordnung, das der Entwässerung der Talmulde dient. Dieses verrohrte Gewässer muß erhalten bleiben bzw. ggf. im Zusammenhang mit der Neubebauung der Flurstücke 1129 und 328 verlegt werden.

#### 6. Änderung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Durch den Bebauungsplan Nienstedten 10 werden die Ausweisungen des Baustufenplans Osdorf-Nienstedten vom 22. Januar 1952, erneut festgestellt am 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 143, 1955 Seite 61), der für das Plangebiet Außengebiet und Grünflächen öffentlicher Art festlegt, ersetzt. Außerdem tritt der Teilbebauungsplan TB 106 vom 11. Mai 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 399) mit der Festsetzung von Straßen- und Baulinien im Bereich der Elbchaussee/Baron-Voght-Straße außer Kraft.

Änderungen der Wasserfläche bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 16. Oktober 1976 (Bundesgesetzblatt I Seite 3018) in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335).

Das Plangebiet unterliegt dem Landschaftsschutz; hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 mit den Änderungen

vom 25. April 1972 und 24. Oktober 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1962 Seite 203, 1972 Seiten 78 und 207).

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466).

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 4. November 1968 (Bundesgesetzblatt I Seite 1114), zuletzt geändert am 16. August 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1577).

#### 7. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 55 700 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 6 830 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1 070 m<sup>2</sup>) und für öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) etwa 7 150 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 4 550 m<sup>2</sup>) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen - Straßen und Grünflächen - zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenausbau und die Herichtung der Grünflächen entstehen.

#### 8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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