

Begründung

zum Bebauungsplan Heimfeld 31

Freie und Hansestadt Hamburg
Baubehörde
Landesplanungsausschuss
2 Hamburg, 36, Stadthausbrücke 8
Tel 35 10 71

1. Verfahrensablauf

3. Febr. 81

Archiv

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. H 5/79 vom 7. August 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 1433) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 15. August 1979 und 18. September 1980 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 1497, 1980 Seite 1525) 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. Die Straße Milchgrund ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um den Bau eines Altenwohnheims auf der Fläche einer ehemaligen Privatklinik zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen für die Straße Milchgrund, die Homannstraße und den Hansingweg die Straßenverkehrsflächen neu festgesetzt werden.

4. Angaben zum Bestand

An der Heimfelder Straße befinden sich zwei SB-Märkte, eine

...

Gaststätte, eine Drogerie, eine Wäscherei, Praxen und Büros sowie 34 Wohneinheiten in ein- bis dreigeschossigen Gebäuden, außerdem 12 Garagen und einige Nebengebäude. Im übrigen Plangebiet stehen ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser mit 66 Wohneinheiten, das Gebäude einer ehemaligen Privatklinik und vier Garagen. Auf dem ehemaligen Klinikgelände sowie im südlichen Straßenviereck zwischen den Straßen Milchgrund, Hansingweg, Homannstraße und Heimfelder Straße gibt es erhaltenen Baumbestand.

5. Planinhalt

Der Bebauungsplan umfaßt den Bereich zwischen Homannstraße, Heimfelder Straße und der Straße Milchgrund. Im Norden des Plans ist auf der Grundlage von § 9 Absatz 1 Nummer 8 des Bundesbaugesetzes allgemeines Wohngebiet mit dem Nutzungszweck "Altenwohnheim" festgesetzt. Die Errichtung einer solchen Anlage ist im regionalisierten Altenheimbedarfsplan der Freien und Hansestadt Hamburg enthalten. In unmittelbarer Nachbarschaft des in Aussicht genommenen Standorts für das Altenwohnheim befindet sich das Pflegeheim Heimfeld, das die geplante Alteneinrichtung sinnvoll ergänzt. Zudem liegt die Anlage innenstadtnah und ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Auf der Fläche für das Altenwohnheim stehen viele, zum Teil wertvolle alte Bäume, die in ihrer Gesamtheit eine reizvolle Grünanlage darstellen. Der größte Teil des Baumbestandes befindet sich entlang der Straße Milchgrund. Des weiteren bilden einige besonders wertvolle Bäume (beginnend etwa 80 m nordwestlich der Ecke Milchgrund/Hansingweg bis etwa 50 m nordwestlich der Ecke Homannstraße/Hansingweg) quer durch das Grundstück des Altenwohnheims einen Grünzug. Das Altenwohnheim soll unter weitgehender Schonung des Baumbestandes gebaut werden. Dieses Ziel soll durch eine geringe bauliche Dichte erreicht werden; deshalb liegen die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 und die Geschoßflächenzahl von 0,6 auch erheblich unter den Höchstwerten des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverord-

nung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Die Lage der Baukörper wurde im einzelnen so bestimmt, daß insbesondere der wichtigste und wertvollste Baumbestand erhalten wird. Dabei läßt es sich aber nicht vermeiden, zumindest zwei ältere Bäume und eine größere Anzahl weniger wertvoller Bäume zu roden. Nur dann kann die für einen wirtschaftlichen Betrieb des Altenwohnheims notwendige Baumasse auf der vorgesehenen Fläche angeordnet werden. Die jetzt festgelegten Baukörper stellen nach Abwägung der unterschiedlichen Belange die städtebaulich vertretbare optimale Lösung dar, wobei auf der verfügbaren Fläche sowohl eine aufgelockerte Bauform ermöglicht wird, als auch zugleich günstig geschnittene Freiflächen verbleiben.

Die überwiegend dreigeschossige Festsetzung für das Altenwohnheim berücksichtigt die vorhandene und die geplante Struktur der umgebenden Bebauung und leitet von den massiven Gebäuden des Pflegeheims Heimfeld im Osten zur aufgelockerten Einfamilienhausbebauung im Westen über. Zudem überragt die Neubebauung nicht den vorhandenen Baumbestand. Im südlichen Teil des Baugeländes werden zwei Baukörper mit Rücksicht auf das benachbarte Gebäude Ecke Hansingweg/Milchgrund nur zweigeschossig ausgewiesen. Ein Gebäude im östlichen Teil der Fläche wird drei- bis fünfgeschossig ausgewiesen. Für dieses abgestufte Gebäude werden Flachdächer vorgeschrieben, um sicherzustellen, daß eine für dieses Gebäude noch vertretbare Gebäudehöhe nicht überschritten wird. Aufgrund der Hanglage liegt das unterste Vollgeschoß dieses Gebäudes nicht vollständig über der Geländeoberfläche. Da hier Aufenthaltsräume untergebracht werden sollen, die nach § 60 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) zugelassen werden können, ist es bauordnungsrechtlich als Vollgeschoß zu werten. Um zu verhindern, daß durch Änderung der vorgesehenen Nutzung ein zusätzliches Vollgeschoß über Straßenniveau entstehen kann, wurde in

§ 2 die Oberkante des Fußbodens im zweiten Vollgeschoß festgesetzt.

Auf dem Gelände des Altenwohnheims sind 110 Wohnungen mit je 1 1/2 bis 2 1/2 Zimmern sowie etwa 45 Stellplätze geplant. Die Stellplätze sollen auf zwei Flächen untergebracht werden. Dabei wurden insbesondere Topographie, Baumbestand und die günstige Anfahrbarkeit von der Homannstraße berücksichtigt. Die gärtnerisch gestalteten Flächen der Anlage sollen aufgrund einer Vereinbarung mit dem Bau-träger auch öffentlich zugänglich sein und damit den Be-wohnern aus der Umgebung die Möglichkeit zum Verweilen und Erholen geben.

Im reinen Wohngebiet südlich des Hansingweges werden drei-geschossige Baukörper in lockerer Anordnung ausgewiesen. Diese Ausweisung paßt sich in die Struktur der Umgebung ein und berücksichtigt auch die bisher zulässige Zahl der Vollgeschosse. Auf den Flurstücken 1198 und 1850 an der Homannstraße/Heimfelder Straße wird der dreigeschossige Bestand übernommen.

Da die Grundstücke südlich des Hansingweges im Zusammenhang mit der Fläche des parkartig gestalteten Altenwohnheims zu sehen sind, können auch hier die Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht erreicht werden.

Ostlich und westlich der Straße Milchgrund - entlang der Heimfelder Straße - ist ein kleines Zentrum entstanden, das die nähere Umgebung versorgt. Um diese Nutzungen planerisch zu sichern, ist hier allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Für die Flächen östlich der Straße Milchgrund wird eine zwei-geschossige Nutzung offener Bauweise entlang den Straßen und eine eingeschossige Ausweisung auf den Hofflächen fest-gesetzt. Diese Ausweisung berücksichtigt den Bestand und ermöglicht langfristig ein Verbleiben des erhaltungswürdigen

alten Fachwerkhauses auf dem Flurstück 1201. Westlich der Straße Milchgrund wird eine dreigeschossige Flächenausweisung bestimmt, die bei einer Neubebauung individuellen Spielraum für Anordnung und Form der Gebäude zuläßt.

Im Bereich des Altenwohnheims wird die Straße Milchgrund wesentlich breiter ausgewiesen, als sie z.Z. vorhanden ist. Das wurde erforderlich, um den wertvollen Baumbestand auch bei einem endgültigen Ausbau mit beidseitigen Rad- und Fußwegen erhalten zu können, indem der Fußweg hinter der Baumreihe - abgeschirmt von Fahrbahn und Radweg - geführt wird.

Die Homannstraße ist inzwischen endgültig hergestellt. Sie wird deshalb entsprechend ihrem vorhandenen Ausbau, der über die bisherigen Festsetzungen hinausgeht, ausgewiesen. Für die Homannstraße sind verkehrsberuhigende Maßnahmen vorgesehen. Ostlich des Hansingweges wird eine Kehre festgesetzt. Damit wird eine Umgehung der Ampelanlage an der Heimfelder Straße/Milchgrund über die Straßen Homannstraße und Hansingweg verhindert. Gleichzeitig wird der Durchgangsverkehr im Straßenbügel Homannstraße/Hansingweg unterbunden. Das dadurch entstehende geringere Verkehrsaufkommen ermöglicht es, über die Homannstraße hinweg eine bessere räumliche Verbindung zwischen dem geplanten Altenwohnheim und dem Pflegeheim herzustellen.

Für den Ausbau des Hansingweges und der Heimfelder Straße werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen. Im Einmündungsbereich zur Straße Milchgrund werden die für Eckabschrägungen benötigten Flächen ausgewiesen.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791 - i) mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 78).

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Heimfeld vom 25. Februar 1958 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 59), der Teilbebauungsplan TB 121 vom 24. September 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 853) sowie der Bebauungsplan für das Gelände zwischen Stader Straße, Hohlweg, Heimfelder Straße und Milchgrund vom 26. August 1908 (Harburger Anzeigen und Nachrichten vom 26. August 1908) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 46 500 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 16 275 m² (davon neu etwa 1 645 m²) benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen ausgewiesenen Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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