

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Ohlsdorf 19

Archiv

10.3.1987

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. N 2/80 vom 10. März 1980 (Amtlicher Anzeiger Seite 445) eingeleitet. Es handelt sich um eine vereinfachte Planänderung unter den Voraussetzungen des § 13 des Bundesbaugesetzes.

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 Wohnbaufläche dar. Entlang der Alster verläuft eine Grünfläche. Die Alster ist als Wasserfläche gekennzeichnet.

3. Anlaß der Planung

Im Bebauungsplan Ohlsdorf 5 vom 19. März 1968 ist das Flurstück 149 der Gemarkung Klein Borstel an der Wellingsbütteler Landstraße/Ecke Grüner Winkel, auf dem sich eine private Alten- und Pflegepension befindet, als Baugrundstück mit der Zweckbestimmung "Hotel und Gastwirtschaft" ausgewiesen. Diese Festsetzung und weitere Festsetzungen, auch auf den benachbarten Grundstücken, sollen geändert werden, um eine notwendige Erweiterung der Alten- und Pflegepension zu ermöglichen.

#### 4. Angaben zum Bestand

Auf dem Flurstück 149 der Gemarkung Klein Borstel an der Wellingsbütteler Landstraße/Ecke Grüner Winkel befindet sich die zwei- bis dreigeschossige Gebäudegruppe der Alten- und Pflegepension. Die beiden östlich angrenzenden Flurstücke 105 und 122 der Gemarkung Klein Borstel sind mit freistehenden Einzelwohnhäusern bebaut. Im ersteren befindet sich noch ein Laden, der nicht mehr genutzt wird. Eine zweigeschossige Hausgruppe auf dem anschließenden Flurstück 112 der Gemarkung Klein Borstel wurde vor kurzem fertiggestellt.

#### 5. Planinhalt

Um die Alten- und Pflegepension den heutigen Anforderungen hinsichtlich der Raumgrößen und Ausstattung anzupassen sowie um der steigenden Nachfrage nach Altenheimplätzen entgegenzukommen, soll diese Einrichtung erweitert werden. Der geplante Erweiterungsbau schließt das benachbarte Flurstück 105 der Gemarkung Klein Borstel an der Wellingsbütteler Landstraße mit ein. Daher sollen für die beiden Flurstücke neben einer Korrektur der Baugrenzen die Nutzungsarten "Hotel und Gastwirtschaft" sowie "reines Wohngebiet" in "allgemeines Wohngebiet" und die Bauweise von "offen" in "geschlossen" geändert werden. Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal drei Vollgeschossen in Anlehnung an den Bestand festgesetzt; für deren Festsetzung gilt die Wellingsbütteler Landstraße als Bezugsebene (vgl. § 2). Unter Berücksichtigung des vorhandenen starken Geländegefälles werden rückwärtig zwei Untergeschosse als Vollgeschosse festgesetzt, die neben Aufenthalts- und Pflegeräumen auch die Badeeinrichtungen und die Haustechnik aufnehmen sollen.

Im zweiten Untergeschoß sollen die Räume mit Terrassen ausgestattet werden, um einen Teil der parkartigen Alsterniederung als Freizeitraum in den Wohnbereich einzubeziehen. Durch die bauliche Erweiterung der Pension wird die Bettenzahl von etwa 110 auf etwa 130 bis 140 erhöht.

Die neben dem Grundstück der Altenpension liegenden Flurstücke 122 und 112 der Gemarkung Klein Borstel bleiben im reinen Wohngebiet. Die Erweiterung der Alten- und Pflegepension macht jedoch hier eine Veränderung der Baugrenzen und eine Einbeziehung des Flurstücks 122 in das Gebiet der offenen Bauweise erforderlich.

Von der im bislang geltenden Bebauungsplan enthaltenen Beschränkung der Wohnungszahl auf zwei Wohnungen je Hauseinheit und der Festsetzung einer Mindestgrundstücksgröße ist für die Flurstücke 122 und 112 nur noch die Zweiwohnungsklausel weiterhin zur Aufrechterhaltung des Gebietscharakters notwendig.

Die rückwärtigen, zur Alster gelegenen Flurstücksteile sollen nicht bebaut werden, um einen besonders wichtigen Grünzug im Alstertal in voller Breite mit seinem Baumbestand zu erhalten. Auf diesen Flächen werden daher Nebenanlagen ausgeschlossen.

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62).

Teile der Alsterniederung liegen im Landschaftsschutzgebiet. In diesem Bereich gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutze von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Langenhorn, Fuhlsbüttel und Klein Borstel vom 31. Mai 1960 mit der Änderung vom 25. April 1972 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 325, 1972 Seite 78).

#### 6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 5 vom 19. März 1968 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 27) aufgehoben.

...

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 11 600 m<sup>2</sup> groß. Hiervon entfallen auf die Straßen etwa 2 000 m<sup>2</sup> und auf die Wasserfläche der Alster etwa 1 000 m<sup>2</sup>. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.