

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Osdorf 39

Archiv

13. Sept. 1990

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136).

Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 3/83 vom 22. Juli 1983 (Amtlicher Anzeiger Seite 1329) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Juli 1983, 18. Dezember 1986 und 16. September 1988 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1310, 1986 Seite 2490, 1988 Seite 1789) stattgefunden. Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu haben ohne erneute öffentliche Auslegung Beteiligungen der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und ...

Verordnungsblatt Seite 542) mit der Siebzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend Wohnbauflächen dar.

Im östlichen Plangebiet ist eine gemischte Baufläche dargestellt, deren Charakter als Dienstleistungszentrum für die Wohnbevölkerung und für die Wirtschaft durch besondere Festsetzungen gesichert werden soll. Durch das Plangebiet verläuft ein Teilbereich des Grünzugs vom Elbufer bis zur Osdorfer Feldmark. Die Osdorfer Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Außer der Sicherung des Bestands soll der Bebauungsplan, vornehmlich die Erschließung neuer Baugrundstücke auf Flächen südlich der Osdorfer Landstraße, westlich des Elbe-Einkaufszentrums ermöglichen, nachdem die hier bisher ausgewiesene Parallelerschließung zur Bundesstraße aufgegeben wurde. Ferner soll die Erschließung der Splittersiedlung Igelweg (südlich des Plangebiets) über die Straße Püttkuhl in ihrer jetzigen Ausbaubreite planungsrechtlich gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist geprägt durch überwiegend reine Wohnnutzung (Geschoßwohnungen, Einfamilien- und Reihenhäuser). Im östlichen Plangebiet stehen an der Julius-Brecht-Straße zwei 15- bzw. 20geschossige Hochhäuser, die im Zusammenhang mit der Realisierung des Elbe-Einkaufszentrums in den 60er Jahren errichtet wurden.

An der Osdorfer Landstraße, an der Langelohstraße und am Tönninger Weg sind ein Kraftfahrzeugbetrieb, mehrere Läden und Dienstleistungsbetriebe vorhanden. Außerdem befinden sich im Plangebiet zwei Gärtnereien sowie eine Grund- und Hauptschule. Flächen beiderseits der Straße Püttkuhl werden als Kleingärten und Sportanlage genutzt. ...

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Für die Bebauung nördlich des Tönninger Wegs und beiderseits Vogt-Groth-Weg, Wackerweg, Schäperstück und Goosacker wird die Siedlungsstruktur mit ein- und zweigeschossigen Einfamilien- und Reihenhäusern in offener Bauweise sowie mit dreigeschossigen Zeilenbauten in geschlossener Bauweise als Bestand übernommen. In Teilbereichen sind Erweiterungsmöglichkeiten mit Bautiefen von 10 m bis 15 m berücksichtigt worden.

Ebenso werden die Hochhäuser südlich der Julius-Brecht-Straße entsprechend dem Bestand als Baukörper mit 15 und 20 Vollgeschossen festgesetzt. Das dazugehörige Heizwerk wird seinem Bestand entsprechend zweigeschossig ausgewiesen.

Auf dem bisher mit Garagen genutzten Flurstück 5074 östlich der Langelohstraße wird ein zweigeschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise ausgewiesen, der sich in Größe (Tiefe von 12 m) und Geschoßzahl in die Gebäudestruktur der westlich anschließenden Bebauung einfügt. Die durch die Bebauung entfallenden Garagenstellplätze werden in einer vorgesehenen Tiefgarage untergebracht.

Für die 50 bis 90 m tiefen Einfamilienhausgrundstücke östlich der Straße Goosacker wird im vorderen Bereich eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bestimmt. Die Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 entspricht den zulässigen Höchstwerten des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764). Durch die Festsetzung rückwärtiger Baulandflächen soll dem Bedarf an Einfamilienhausbauplätzen Rechnung getragen werden; hier wird unter Berücksichtigung der städtebaulichen Situation eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen. Um eine zu starke bau-

...

liche Verdichtung in diesem Bereich zu vermeiden, wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 das nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Maß der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft; eine Sicherung des vorhandenen Durchgrünungsgrades und eine maßstabsgerechte Bebauung kann bei der mit 0,5 festgesetzten Geschosflächenzahl erreicht werden. Im Hinblick auf den erhaltenswerten Baumbestand ist die offene Bauweise vorgeschrieben worden. Für diesen Bereich war bislang eine öffentliche Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen vorgesehen. Durch die nunmehr getroffenen Ausweisungen ergeben sich wesentliche Vorteile im Hinblick auf die Realisierung, weil unter Verzicht auf öffentliche Erschließungen auf den Grundstücksteilen ohne Bodenordnung individuelle Bauabsichten realisiert werden können. Die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten je Gebäude sowohl im vorderen als auch im rückwärtigen Bereich dient dem Erhalt des Einfamilienhauscharakters.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Zwischen der Osdorfer Landstraße und dem Osdorfer Redder ist allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt worden, um einen vom Straßenlärm abgeschirmten Bereich zur Südseite zu erhalten. Die dreigeschossige Ausweisung schließt an die Bebauung auf den Flurstücken 4414, 2201 und 4416 an.

Westlich der Straße Püttkuhl wird auf dem Flurstück 2187 eine dreigeschossige Wohnbebauung mit einer Tiefe von 12 m ermöglicht, die von der Osdorfer Landstraße abknickt und den Abschluß der westlich vorhandenen Gebäudezeile bildet. Außerdem wird auf dem vorgenannten Flurstück ein eingeschossiger, 18 m tiefer Baukörper für die Errichtung eines sogenannten Gartencenters festgesetzt, der in Zusammenhang mit der vorhandenen Gärtnerei auf der Ostseite der Straße Püttkuhl steht. Für die Flächen östlich der Straße Püttkuhl wird unter Berücksichtigung des Bestands allgemei-

...

nes Wohngebiet in offener Bauweise ausgewiesen, wobei für die Bebauung eine Tiefe von 12 m bis 18 m festgesetzt wird. Auf den östlichen Teilflächen des Flurstücks 2205 an der Julius-Brecht-Straße ist eine Flächenausweisung mit einer Tiefe von 35 m vorgenommen worden. Insgesamt wird durch diese Bebauung der Eindruck einer vorherrschenden Grünnutzung beiderseits der Straße Püttkuhl nicht wesentlich beeinträchtigt.

Auf den mit "(1)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets an der Osdorfer Landstraße zwischen Goosacker und Püttkuhl sind die Dächer der Gebäude mit einer Neigung von 38 Grad auszubilden (vgl. § 2 Nummer 2), um einen gestalterischen Anschluß an die bereits vorhandenen dreigeschossigen Gebäude herzustellen. Auf den mit "(2)" bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes beiderseits der Straße Püttkuhl sind nur Gartenbaubetriebe zulässig; außerdem dürfen auf den Flächen östlich der Straße Püttkuhl/nördlich der Parkanlage bis zu 500 m² Geschoßfläche für Wohnungen verwendet werden (vgl. § 2 Nummer 4). Mit der engen Festsetzung von überbaubaren Flächen, der vorgenannten textlichen Festsetzung, dem Ausschluß von Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung sowie von Stellplätzen und Garagen soll eine weitgehende Grünnutzung in Verbindung mit der überörtlichen Grünverbinding bzw. den südlich anschließenden Dauerkleingärten aufrecht erhalten werden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurde auf Grund von Einwendungen der festgelegte Umfang des Ausschlusses von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen auf dem Flurstück 2205 westlich der Julius-Brecht-Straße zurückgenommen. Auf dieser im östlichen Teil des Flurstücks liegenden Fläche ist stattdessen ein eingeschossiger Baukörper mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung von Einwendungen ist nach der zweiten öffentlichen Auslegung die hier vorgesehene überbaubare Fläche in eine vom Umfang her ver-

größerte Flächenausweisung geändert worden, wobei der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen flächenmäßig ebenfalls verändert wurde. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und die Geschoßflächenzahl von 0,5 entsprechen den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten. Durch diese Ausweisungen wird die Möglichkeit für den Gartenbaubetrieb eingeräumt, seine Betriebs- und Verkaufsräume an die Julius-Brecht-Straße zu verlegen und das Angebot zu erweitern. Außerdem wurde nach der zweiten Auslegung die Festsetzung in § 2 Nummer 4 derart ergänzt, daß auf den mit "(2)" bezeichneten Flächen östlich Püttkuhl/nördlich der Parkanlage bis zu 500 m² Geschoßfläche für Wohnungen verwendet werden dürfen. Die vorhandenen Wohnnutzungen (Osdorfer Landstraße 147) sind in die vorstehende Berechnung einzubeziehen. Die Größenordnung der zulässigen Wohnnutzung orientiert sich an der Geschoßfläche und der Geschoßzahl der Wohnbebauung auf den nördlich angrenzenden Flurstücken 2207 bis 2209. Die überbaubaren Flächen werden somit vornehmlich im Randbereich des Grünzugs konzentriert, wobei ein vorhandenes Gewächshaus auf dem Flurstück 2205 bei Realisierung der neu ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeit langfristig beseitigt werden soll und daher mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belegt wird.

Dem Bestand entsprechend wird entlang der vielbefahrenen Langelohstraße und nördlich der Schule Goosacker allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Während entlang der Langelohstraße eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise bestimmt wird, ist für den Eckbereich Langelohstraße/Tönninger Weg eine am Bestand orientierte ein- bzw. zweigeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt; für Erweiterungsmöglichkeiten ist eine Tiefe von 12 m bis 15 m zulässig. Auf den Flächen nördlich der Schule ist die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets aus der Lage zum Ortszentrum und der Anordnung zwischen Gewerbegebiet und Schule begründet. Die zweigeschossige Bebauung auf den

...

Flurstücken 1732 und 4965 südlich des Gewerbegebiets wird durch den Wegfall der ursprünglichen Parallelerschließung zur Osdorfer Landstraße ermöglicht und durch die neue Erschließung zum Goosacker begünstigt. Das Flurstück 3133 hat seine Belegenheit und seine Zufahrt gemäß privatrechtlichem Vertrag über das Flurstück 4965.

5.3 Mischgebiet

Im Eckbereich Osdorfer Landstraße/Langelohstraße werden die vorhandenen Nutzungen - Wohnungen, Arztpraxen, Büros und Läden - durch eine bis zu dreigeschossige Mischgebietsausweisung in ihrem Bestand gesichert. Die Ausweisung weiterer Mischgebiete südlich der Osdorfer Landstraße war zunächst nicht vorgesehen. Hier ist für die Flurstücke 1691 bis 1697 erst auf Grund von Einwendungen im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung statt einer Gewerbegebietsausweisung eine zweigeschossige Mischgebietsausweisung vorgenommen worden, die auch die zur ersten öffentlichen Auslegung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen östlich anschließenden Flurstücke 2267, 2268 und 1700 in eine geänderte Flächenausweisung als Mischgebiet einbezieht. Da Mischgebiete gleichermaßen dem Wohnen und der Unterbringung gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen, wird beiden Entwicklungen Rechnung getragen. Dadurch können sowohl die vorhandene Wohnnutzung, die bestehenden Ladennutzungen (Elektroartikel, Friseur) sowie die Unterbringung zukünftiger gewerblicher Nutzungen gesichert werden. Da im Misch- wie im Gewerbegebiet keine Bauweise festgesetzt worden ist, ist zwischen den unterschiedlichen Nutzungen eine eindeutige bauliche Trennung erforderlich; hierbei sind Abstände von 3 m bzw. 5 m durch entsprechende Baugrenzen berücksichtigt worden, um gegenseitige Störungen zu vermeiden.

Die Flurstücke 1701, 4397 und 4499 im Eckbereich Osdorfer Landstraße/Einmündung der Straße Goosacker sind nach der ersten öffentlichen Auslegung anstelle einer Ausweisung als

allgemeines Wohngebiet in die umgebende Mischgebietsausweisung einbezogen worden, um unter Berücksichtigung der Lage der Grundstücke zwischen der Osdorfer Landstraße und der Gärtnerei eine einheitliche Ausweisung für den gesamten Eckbereich Osdorfer Landstraße/Goosacker zu erreichen. Die dreigeschossige Ausweisung in geschlossener Bauweise orientiert sich am Bestand und der gegenüberliegenden Straßenrandbebauung. Für die überbaubare Fläche ist eine Tiefe von maximal 15 m festgesetzt.

Die Gärtnerei auf dem Flurstück 1704 sowie die angrenzenden Flurstücke 3880 und 4267 sind nach der ersten öffentlichen Auslegung zur Arrondierung dieses Bereichs sowie zur planungsrechtlichen Sicherung des Betriebes in die Mischgebietsausweisung einbezogen worden. Die Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschoßflächenzahl von 0,8 liegen über den nach ^{Absatz 1} § 17 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten, weil der vorhandene Gebäudebestand gesichert werden soll. Dies ist nach § 17 Absatz 9 der Baunutzungsverordnung städtebaulich gerechtfertigt, da bisher keine Beschwerden von der benachbarten Wohnbebauung im Süden und Westen vorgebracht wurden und im übrigen das Grundstück von der Infrastruktur eine gute Lage aufweist. Sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung sind die Baugrenzen auf den Flurstücken 1691 bis 1697 und 2267 nach Süden erweitert und die Grundflächenzahl von 0,4 auf 0,6 erhöht worden. Die Überschreitung des zulässigen Höchstwertes des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ist im Hinblick auf eine Erschließung von der Osdorfer Landstraße begründet und durch das entsprechende Maß der baulichen Nutzung in den angrenzenden Flächen vertretbar. Diese Erweiterung der überbaubaren Flächen ermöglicht die Bebauung der nördlichen Hälfte des Flurstücks 1721 und schafft einen größeren Spielraum für die Anordnung von Baulichkeiten.

...

5.4 Gewerbegebiet

Mit der Ausweisung eines zweigeschossigen Gewerbegebietes an der Osdorfer Landstraße werden der Bestand gesichert und zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten geboten. Auf Grund der Lage eines hier ansässigen Kraftfahrzeugbetriebes und seiner gewachsenen Entwicklung (von der Schmiede über den Wagenbau bis zur Motorisierung) sind diese Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt.

Mit Rücksicht auf die südlich angrenzenden Wohngebiete sowie die Nachbarschaft zum Mischgebiet wird für die gewerbliche Bebauung eine Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) von maximal 8 m über Gelände vorgeschrieben. Damit soll die Bebauung im Hinblick auf das vorhandene Ortsbild möglichst niedrig gehalten werden. Die Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschosßflächenzahl von 1,2 liegt unter den nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerten. Eine Bauweise wird nicht festgelegt, um einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung von Baulichkeiten zu belassen.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Nach der ersten öffentlichen Auslegung ist in die textlichen Regelungen der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen aufgenommen worden; dies ist zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung notwendig. Zu den

...

Festsetzungen im einzelnen:

- Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird auf die vorhandene Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes Rücksicht genommen, um Störungen und Belästigungen weitgehend vermeiden zu können. Dieser Zielrichtung dient auch die Vorschrift, nach der Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind.
- Der Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ist notwendig, um wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen in Hamburg die ausgewiesenen gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe zu erhalten. Mit dem Ausschluß der gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.
- Der Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, soll einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzung (produzierendes Gewerbe) entgegenwirken. Dieser städtebaulichen Zielsetzung steht eine Zulassung von Einzelhandelsbetrieben und von Schank- und Speisewirtschaften entgegen, speziell von sog. Drive-In-Restaurants, die häufig auf einen motorisierten Kundenkreis angewiesen sind und viel-

...

fach große Stellplatzflächen benötigen. Der Ausschluß dieser Einrichtungen ist auch aus verkehrlichen Belangen sowie unter Berücksichtigung der südlich angrenzenden Wohngebiete erforderlich. Eine Zulassung von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen auf dieser Fläche muß als nachteilige Strukturveränderung des Gebiets bewertet werden.

5.5 Fläche für Gemeinbedarf

Die westlich der Straße Goosacker befindliche Grund- und Hauptschule wird als Gemeinbedarfsfläche ausgewiesen. Die festgesetzten Baugrenzen und Geschößzahlen berücksichtigen die vorhandenen ein- bis dreigeschossigen Gebäude und lassen Erweiterungen für eine zweite Turnhalle im Rahmen des Musterraumprogramms zu.

Im Hinblick auf die Anordnung der Gebäude und genutzten Freiflächen (Schulhof) sowie aufgrund der Entfernung zu der umgebenden Wohnbebauung halten sich die von dieser Einrichtung ausgehenden Geräuschbeeinträchtigungen für die Wohnbebauung in einem vertretbaren Rahmen. Zusätzlich ist durch den entlang der Grundstücksgrenzen vorhandenen Baumbestand eine optische Abschirmung zur Wohnbebauung gegeben. Dieser Baumbestand wird durch die Ausweisung einer Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern in einer Breite von 5 m bis 10 m gesichert (siehe hierzu Ziffer 5.8).

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen werden im wesentlichen in ihrem Bestand ausgewiesen, so daß eine erhebliche Flächenreduzierung gegenüber den vorherigen Planungen eintritt. Außer dem Verzicht auf einen autobahnähnlichen Ausbau der Bundesstraße B 431 wird auch der Erschließungsaufwand durch den Verzicht auf eine südliche Parallelerschließung zur Osdorfer Landstraße minimal gehalten. Die zur ersten öffentlichen Auslegung eingegangenen Einwendungen sowie die Absicht,

...

den Erschließungsaufwand zu reduzieren und mögliche negative Auswirkungen des Straßenbaus auf Wohn-, Freizeit- und Grünnutzungen so gering wie möglich zu halten, haben dazu geführt, die Straße Püttkuhl als Erschließungsstraße für die Siedlung Igelweg nicht auszubauen und die Straßenfläche in der vorhandenen Breite von 3 m bis 3,5 m auszuweisen. Damit wird darauf verzichtet, die außerhalb des Plangebiets liegende Splittersiedlung über eine gesondert verlaufende 7 m breite Verkehrsfläche in nördlicher Verlängerung des Igelwegs an die Julius-Brecht-Straße anzuschließen und - wie zunächst vorgesehen - die Straße Püttkuhl als Parkanlage auszuweisen. Mit der Ausweisung der Straße Püttkuhl in der Breite des vorhandenen Weges kann dieses Flurstück als Wegeverbindung mit beidseitig angrenzenden Knicks und Einzelbäumen erhalten werden.

Südlich des Gewerbegebiets wird zwischen der Langelohstraße und der Kehre Goosacker eine bis zu 8 m breite Fußwegverbindung ausgewiesen. Für die Fußwegverbindung ist eine Breite von 8 m bestimmt worden, um eine ausreichende Bepflanzung sowie die Anlage eines Radweges zu ermöglichen. Eine Verbindung abseits der Osdorfer Landstraße zwischen der Kehre und dem Osdorfer Redder kann nicht verwirklicht werden, weil insbesondere die Eigentumsverhältnisse einer direkten Wegeverbindung entgegenstehen.

Die Aufweitung der Straßenverkehrsfläche westlich der Kehre Goosacker ist erforderlich, um zwei Grundstücken (Flurstücke 4965 und 3133) eine Anbindung zu geben. Der Ausschluß von Gehwegüberfahrten im Bereich der Kehre Goosacker, in dem die Gewerbeausweisung an die Straßenverkehrsfläche grenzt, ist nach der zweiten öffentlichen Auslegung aufgenommen worden, um eine Erschließung des vorhandenen Kraftfahrzeugbetriebs über die Straße Goosacker (die auch als Schulweg genutzt wird) auszuschließen. Das Gewerbegebiet ist ausreichend von der Osdorfer Landstraße her erschlossen.

...

Geringe Straßenerweiterungsflächen sind am östlichen Ende des Osdorfer Redders ausgewiesen, um eine ausreichende Wendemöglichkeit (z.B. für Müllfahrzeuge) zu schaffen.

5.7 Grünflächen

Die Dauerkleingärten beiderseits der Straße Püttkuhl werden dem Bestand entsprechend als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten ausgewiesen. Die planungsrechtliche Sicherung der Dauerkleingärten trägt langfristig zum Erholungs- und Freizeitwert dieser Anlage für das Stadtgebiet bei. Der Überwiegende Teil der Kleigartenparzellen mit darauf vorhandenen Lauben ist zwei eingetragenen Kleingartenvereinen angeschlossen.

Die südlich angrenzende Fläche ist Bestandteil einer Sportanlage, die sich nach Süden (außerhalb des Plangebiets) fortsetzt. Diese Fläche ist daher bestandsgemäß als Grünfläche für eine Sportanlage ausgewiesen worden. Der Rasenplatz umfaßt zwei (Übungs-)Tennisplätze sowie ein Hockeyfeld, das als Ausweichplatz für Jugendspiele lediglich einmal die Woche genutzt wird. Eine durch die Nutzung der Sportanlage ausgehende Lärmbeeinträchtigung für die vorhandenen Wohnnutzungen ist auf Grund der Entfernung sowie der räumlichen Trennung durch die umgebenden Knicks und den umfangreichen Baumbestand in den dazwischen liegenden Kleingärten nicht zu erwarten. Bisher liegen dem Bezirksamt Altona keine Beschwerden von Anwohnern vor.

Im Randbereich der Dauerkleingärten werden kleinere öffentliche Grünflächen als Parkanlagen festgesetzt. Diese Grünflächen sind zusammen mit der auf bisher vorgesehenen Straßenverkehrsflächen ausgewiesenen Parkanlage westlich Igelweg Bestandteil eines überörtlichen Grünzuges, der sich

...

vom Elbhang bis zur Osdorfer Feldmark erstreckt. Innerhalb der in Verlängerung des Osdorfer Redders verlaufenden Parkanlage mit einer Breite von 5 m bis 10 m soll ein Teilabschnitt der Fußwegverbindung zum Elbe-Einkaufszentrum geführt werden. Als Verbindung zum nördlich der Osdorfer Landstraße weiterführenden Grünzug wird westlich der Straße Püttkuhl eine 15 m breite Parkanlage unter Einbeziehung der vorhandenen Bäume und Knicks ausgewiesen.

Der auf dem Flurstück 2617 vorhandene Kinderspielplatz wird entsprechend seiner Nutzung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Der zur Reihenhaussiedlung nördlich des Tönninger Weges gehörende Kinderspielplatz mit einer Rasenfläche und einigen Spielplatzgeräten ist durch den umgehenden Baumbestand optisch abgeschirmt. Eine weitergehende Lärmabschirmung ist auch wegen des beschränkten Benutzerkreises nicht erforderlich. In der ersten öffentlichen Auslegung war das Flurstück 2617 noch Bestandteil der Wohngebietsausweisung. Die Ausweisung einer privaten Grünfläche ist vorgenommen worden, um die Nutzung als Kinderspielplatz auf Dauer zu sichern und eine anderweitige Nutzung auszuschließen.

5.8 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Osdorf vom 13. April 1971 mit der Änderung vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1971 Seite 77, 1981 Seite 167). Für den Bereich der ausgewiesenen Neubebauung südlich Osdorfer Landstraße/westlich der Straße Püttkuhl soll der Landschaftsschutz aufgehoben werden; hierfür wird ein gesondertes Verfahren durchgeführt.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Beschränkun-

...

gen der Landschaftsschutzverordnung und außerhalb des Landschaftsschutzgebietes die Vorschriften der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Im Landschaftsschutzgebiet findet die Baumschutzverordnung wegen der spezielleren Regelung der Landschaftsschutzverordnung keine Anwendung.

Unabhängig von den genannten Verordnungen sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgelegt worden; im einzelnen:

- Entlang der Grenzen der Schulfläche sind die vorhandenen schützenswerten Hecken, Sträucher und Knicks in einer Breite von 5 m und 10 m gesichert worden, um diesen Bewuchs zu erhalten und auch zur Abschirmung und Abgrenzung der angrenzenden Wohngebiete beizutragen. In Teilbereichen liegt der erhaltenswerte Baumbestand auf den privaten Baulandflächen. Entlang der Straße Goosacker beträgt die Breite der zu erhaltenden Hecke nur 2 m; sie wird an der Zufahrt zum Schulgrundstück unterbrochen.
- Die an der West- und Nordgrenze der Dauerkleingartenanlage teilweise vorhandenen schützenswerten Knicks sollen auf Dauer erhalten werden; dieses wird durch eine 5 m bis 8 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern gesichert. Außerdem wird eine Abschirmung und funktionale Trennung von Kleingärten und Wohnnutzung geschaffen.
- Soweit auf Baulandflächen und auf der Fläche des Kinderspielplatzes Flächen für die Erhaltung von Baumreihen oder Knicks festgesetzt sind, handelt es sich um schützenswerten Baumbestand, der wesentlich zur Fassung des Straßenraums sowie zur Durchgrünung der Wohngebiete beiträgt.

...

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen so vorzunehmen, daß der Charakter und Umfang einer geschlossenen Gehölzpflanzung erhalten bleibt. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Die textliche Festsetzung erfolgt nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Diese nach der ersten öffentlichen Auslegung aufgenommene Regelung ist notwendig, um Bäume, Sträucher, Hecken und Knicks auf Dauer zu erhalten und vor Maßnahmen zu schützen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können.

Entlang der Süd- und Westgrenzen des Misch- bzw. Gewerbegebiets wird eine 5 m bis 6 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hierdurch soll im Bereich des südlich angrenzenden reinen Wohngebiets die funktionale Trennung zwischen Wohn- und Gewerbenutzung verdeutlicht sowie eine Verbesserung des Wohnumfeldes durch eine optische Abschirmung der Nutzungen erreicht werden. Nach den öffentlichen Auslegungen sind die Anpflanzflächen auf Grund der jeweils geänderten Nutzungsausweisungen jeweils nach Lage und Umfang verändert worden. Hervorgehoben wird hier eine östlich der Kehre an der Straße Goosacker ausgewiesene 10 m breite Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, die nach der zweiten öffentlichen Auslegung in eine 6 m breite Anpflanzungsfläche umgewandelt worden ist, da sich die derzeit noch vorhandene Grünsubstanz als nicht ausreichend für den vorgesehenen Zweck erwiesen hat.

5.9 Lärmschutz

Auf Grund der Verkehrsbelastung im Bereich der Osdorfer Landstraße (Bundesstraße B 431) muß mit Lärmimmissionen

für die angrenzenden Flächen gerechnet werden. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Straßenführung zu. Ebenso müssen im Straßenraum und auf angrenzenden Baulandflächen aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen ausscheiden. Es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Nach § 2 Nummer 5 sind deshalb im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet entlang der Osdorfer Landstraße sowie auf den Flurstücken 1732 (westlich Goosacker) und 4965 der Gemarkung Osdorf durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.10 Leitungsrecht

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH und der Hamburger

...

Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Durch das 12 m breite Leitungsrecht auf dem Flurstück 4963 werden vorhandene Wasser- und Gasleitungen sowie ein Mischwassersiel gesichert, die für die Ver- und Entsorgung des Gebiets notwendig sind.

Das 6 m breite Leitungsrecht über die Flurstücke 2206, 3696 und 3726 der Gemarkung Osdorf sowie über das Flurstück 2750 der Gemarkung Groß Flottbek sichert ein vorhandenes Schmutz- und Regenwassersiel. Die Sielschächte müssen zur Unterhaltung durch Sielbetriebsfahrzeuge anfahrbar sein. Durch die geänderte Erschließung der Siedlung Igelweg wurde nach der ersten öffentlichen Auslegung im Bereich der hier ursprünglich vorgesehenen Straßenverkehrsfläche ein Leitungsrecht festgesetzt.

5.11 Stellplätze

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplatzanlagen, Garagen und Tiefgaragen sind entsprechend dem Bestand ausgewiesen. Bei der zusammenhängenden Baukörperausweisung auf den Flurstücken 1732 und 4965 westlich der Kehre Goosacker wird ein Teil der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage ausgewiesen, um den geringen Freiflächenanteil nicht weiter einzuschränken und Störungen für die angrenzenden Wohnnutzungen weitgehend auszuschließen. Für die privaten Stellplatz- und Tiefgaragen-Zufahrten (auch zum Flurstück 3133) an der Kehre Goosacker ist eine gemeinsame Gehwegüberfahrt vorzusehen. Die Zufahrt zum Flurstück 3133 verläuft entsprechend einer privatrechtlichen Regelung über das Flurstück 4965.

Nach § 2 Nummer 3 sind auf den mit (1) bezeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebiets zwischen der Osdorfer Land-

...

straße und dem Osdorfer Redder Stellplätze nur in Tiefgaragen anzuordnen. Mit dieser Regelung soll erreicht werden, auf den vom Straßenlärm abgeschirmten Grundstücksteilen Freiflächen gärtnerisch - ohne Beeinträchtigung durch ebenerdige Stellplatzanlagen - gestalten zu können. Im Hinblick auf den Bestand wird über die Lage der Zufahrten im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens im Einzelfall zu entscheiden sein.

5.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden. Hierüber muß in einem wasserrechtlichen Verfahren gesondert entschieden werden.

5.13 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seiten 205, 213). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Bebauungsplan Osdorf 2 vom 8. November 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 193);

...

- Bebauungsplan Osdorf 3 vom 10. Oktober 1966
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 222);
- Bebauungsplan Osdorf 4/Groß Flottbek 5 vom 2. November 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 230);
- Bebauungsplan Osdorf 32 vom 6. März 1972
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 49);
- Baustufenplan Osdorf-Nienstedten in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 358 000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 51 600 m² (davon neu etwa 760 m²), für Parkanlagen neu etwa 2 600 m², für eine Schule 25 913 m², für eine Sportanlage etwa 10 600 m² und für Dauerkleingärten etwa 75 000 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch die Herrichtung der Parkanlagen und der Fußwegverbindungen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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