

## Begründung

### zum Bebauungsplan Osdorf 33 vom 27. Februar 2001

#### 1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 1. Januar 1998 förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Landschaftsschutzverordnung aufgehoben. Zur Rücknahme der Grenzen des Landschaftsschutzgebiets ist die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 21. September 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 2994) anerkannten Verbände erfolgt.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A 3/93 vom 22. Dezember 1993 (Amtlicher Anzeiger 1994 Seite 25) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 23. September 1993 und 17. Mai 1996 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 2217, 1996 Seite 1273), stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden. Eine eingeschränkte Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

#### 2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen im Rahmen des Wohnungsbauprogramms des Senats die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue Geschosswohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau, für eine Neuordnung und Gliederung des vorhandenen Gewerbegebiets am Harderweg und die Sicherung eines städtebaulich bedeutsamen Grünzugs geschaffen werden. Ferner sollen zur Erhaltung der ortsbildprägenden, aus den dreißiger Jahren stammenden Siedlung Blomkamp/Am Landpflegeheim und der Osdorfer Mühle Erhaltungsbereiche nach § 172 des Baugesetzbuchs festgesetzt werden. Für die Gesamtanlage des ehemaligen Landpflegeheims Knabeweg wird der bestehende Denkmalschutz nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen, wie das Gymnasium Knabeweg und das Kindertagesheim sowie die Feuerwache Osdorf werden entsprechend dem Bestand aus-

gewiesen, wobei geringfügige Erweiterungen möglich sind. Des weiteren wird eine Gemeinbedarfsfläche für ein zusätzliches Kindertagesheim nördlich des Harderwegs gesichert.

### 3. Planerische Rahmenbedingungen

#### 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

##### 3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) mit seiner neunzehnten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen, Wohnbauflächen und Gewerbliche Bauflächen dar. Die Osdorfer Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

##### 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm nördlich der Osdorfer Landstraße und südlich der Straße Blomkamp die Milieus „Parkanlage“ und „Etagenwohnen“ dar. Als milieuübergreifende Funktion verläuft die Osdorfer Landschaftsachse von der Osdorfer Feldmark bis zum Botanischen Garten durch das Gebiet. Die Osdorfer Landstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt. Im Artenschutzprogramm sind die Biotopentwicklungsräume „Parkanlage“ und „stärktlich geprägte Bereiche“ dargestellt. Die Osdorfer Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt. Gemäß § 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 493) ist aufgrund von Änderungen des Flächennutzungsplans das Landschaftsprogramm anzupassen.

##### 3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

###### Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Osdorf 1 vom 26. Juni 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 137) setzt entlang der Straße Am Landpflegeheim und entlang der Straße Blomkamp überwiegend zweigeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise und private Grünfläche fest. Der Bereich zwischen Jochim-Sahling-Weg und Harderweg ist überwiegend als dreigeschossiges reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise und als private Grünfläche ausgewiesen. An der Osdorfer Landstraße sind Gewerbegebiete festgesetzt. Des weiteren sind Gemeinbedarfsflächen für ein

Kindertagesheim, ein Jugendheim sowie ein Jugendwohnheim nordwestlich und nordöstlich des Knabewegs vorgesehen. Östlich an den Jochim-Sahling-Weg angrenzend ist eine Fernsprechortsvermittlungsstelle als Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Zwischen den Gemeinbedarfsflächen sind von der Straße Blomkamp bis zur Osdorfer Landstraße öffentliche Grünflächen festgesetzt.

#### Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen der Gemarkung Osdorf vom 13. April 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77), zuletzt geändert am 1. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 57). Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Landschaftsschutzverordnung aufgehoben.

#### Altlasten

Für eine Fläche im Bereich der Flurstücke 2229 (Sportplatz), 3041 (Versorgungsfläche) und 2472 besteht der Verdacht auf Ablagerung von Kampfmitteln.

### 3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

#### 3.2.1 Stadtteilentwicklungsplanung

Das 1993 interbehördlich abgestimmte programmplanerische Nutzungskonzept Osdorf/Knabeweg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans reines Wohngebiet, Misch-, Gewerbegebiet, Gemeinbedarfsflächen, u. a. Kindertagesheim, Schulfläche/Gymnasium, Schulversammlungsraum, Feuerwehr sowie Parkanlage, sonstiges Grün, private Grünflächen (von Bebauung freizuhaltende Flächen) und Sportplätze dar.

#### 3.2.2 Gutachten

1995 wurde der landschaftsplanerische Bestand und die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft gutachterlich ermittelt.

### 3.3 Angaben zum Bestand

Folgende Flächennutzungen bestehen im Plangebiet:

#### Wohnnutzung

An den Straßen Blomkamp, Am Landpflegeheim, Knabeweg und nördlich Harderweg befindet sich Wohnungsbau. Es handelt sich überwiegend um zwei- und dreigeschos-

sige Mehrfamilienhäuser. Auf dem Flurstück 2471 ist 1995 ein Mehrfamilienhaus errichtet worden. Nördlich des Knabewegs sind zwei Villen (ehemalige Lehrerhäuser) vorhanden.

Das ehemalige Landpflegeheim (Flurstück 5654, neu 5779) - übergangsweise als Unterkunft für Asylsuchende und Außenstelle des Sozialamtes des Bezirksamtes Altona bzw. der Behörde für Arbeit, Gesundheit und Soziales genutzt - mit angegliedertem Wohnhaus, wurde auf der Grundlage einer Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs umgebaut zu sechzehn Sozialwohnungen und neun Künstler-Wohnateliers.

Ebenfalls auf der Grundlage einer Vorwegenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs wurden an der Straße Am Landpflegeheim 1-11 fünf Mehrfamilienhäuser mit jeweils vier Wohneinheiten als Baulückenschließung errichtet. Am Knabeweg 18-24 nördlich des Kindertagesheims werden auf der Grundlage einer Vorwegenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs zwei Wohngebäude mit insgesamt 38 Wohneinheiten, am Knabeweg 42 ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 24 Wohneinheiten, auf dem Flurstück 1612 (neu Flurstücke 5809, 5810 und 5776) nördlich Harderweg 40 Eigentumswohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern und fünf Reihenhäusern und eine Wohnanlage mit 44 Wohneinheiten und östlich des Sportplatzes zwei viergeschossige Wohnzeilen mit jeweils 72 Wohneinheiten errichtet.

#### Gewerbliche Nutzung

Am Harderweg und an der Osdorfer Landstraße dominieren Kraftfahrzeugbetriebe. Auf den Flurstücken 4194, 1618, 5312, 1617, 1614, 1548, 5330, 3949, 1545 und 1546 befinden sich Autohändler bzw. Autowerkstätten. Auf den Flurstücken 1545 und 1546 befindet sich außerdem eine Tankstelle.

Darüber hinaus sind Restaurants (Flurstücke 1622 und 1619), eine Tierhandlung und ein Kino (Flurstück 1621), eine Fliesenhandlung (Flurstück 1619), eine Metallbaufirma (Flurstück 1615), eine Werkzeugbaufirma (Flurstück 1542), eine Elektrofirma (Flurstück 4279), ein Lokal in einer Mühle (Flurstück 1541) vorhanden.

Vereinzelt befinden sich (wie auf den Flurstücken 1623 und 1624) innerhalb der gewerblich genutzten Flächen Wohngebäude.

#### Gemeinbedarf

Im mittleren Planbereich mit Belegenheit am Knabeweg und am Harderweg haben sich folgende Gemeinbedarfsnutzungen konzentriert:

das Gymnasium Knabeweg (Flurstück 4044), ein Kindertagesheim der Freien und Hansestadt Hamburg (Flurstück 3113) und die Feuerwache Osdorf am Harderweg (Flurstück 4527).

## Versorgungsfläche

Am Jochim-Sahling-Weg (Flurstück 3041) befindet sich ein Fernmeldeamt der Deutschen Telekom.

## Sonstige Nutzungen

Auf dem Flurstück 2229 wird der Sportplatz der Freien und Hansestadt Hamburg von Sportvereinen und für Schulsport in Anspruch genommen.

Entlang der Ostgrenze des Verkehrsübungsplatzes am Knabeweg und zwischen der Straße Blomkamp und der Verlängerung Knabeweg befinden sich Gasleitungen der Hamburger Gaswerke GmbH.

Auf den Flurstücken 3296, 3288 und 3299 (Harderweg), 1551, 5493, 5629, 5648, 5627 und 1540 (Blomkamp, Am Landpflegeheim, Knabeweg) befinden sich acht Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG mit den zu den Netzstationen führenden Netzkabeln; südlich der Straßen Blomkamp und Am Landpflegeheim sind Fernwärmeleitungen vorhanden. Auf dem Flurstück 5629 (Blomkamp) ist eine Abwasserleitung vorhanden.

Das Plangebiet ist stark durchgrünt und stellt mit seinen Freiflächen einen Teilabschnitt des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden überregionalen Grünzuges dar.

## 4. Planinhalt

### 4.1 Reines Wohngebiet

Der überwiegende Teil der Bauflächen wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Mit dieser Ausweisung soll die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert sowie neue Wohnbauflächen für Geschosswohnungsbau bereit gestellt werden, um dem vorhandenen Bedarf an kostengünstigem Wohnraum in einem infrastrukturell gut erschlossenen Gebiet Rechnung zu tragen.

Für die Neubebauung nördlich des Kindertagesheims am Knabeweg wird eine dreigeschossige Ausweisung in geschlossener Bauweise getroffen; die Baukörper sind so angeordnet, dass die vorhandene raumbestimmende Baumkulisse im Westen geschützt werden kann. Die in Nord-Süd-Richtung angeordneten Baukörper stellen zu der östlich angrenzenden, vorhandenen Bebauung am Landpflegeheim hinsichtlich Dimensionierung und Gebäudeausrichtung einen städtebaulichen Bezug her. Die Wohnseiten sind nach Osten und Westen ausgerichtet. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 lässt bei gleichzeitiger Orientierung an der vorhandenen Wohnbebauung eine gute Ausnutzung des Grundstücks zu. Die Gebäudetiefe von 12 m ermöglicht eine angemessene Grundrissgestaltung. Auf der Grundlage einer Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden zwei Wohngebäude mit insgesamt 38 Wohneinheiten errichtet (vgl. Nummer 3.3).

Nördlich des ehemaligen Landpflegeheims am Knabeweg wird eine nach Süden geöffnete, U-förmige Bebauung als viergeschossige geschlossene Baukörperausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und einer Gebäudetiefe von 13 m festgesetzt, die sich in den natürlichen Freiraum einfügt und den alten Grundriss ehemaliger Gebäude um das Landpflegeheim aufgreift. Sie stellt einen wesentlichen Teil der geplanten Neubebauung um das Landpflegeheim dar, die im städtebaulichen Zusammenhang mit der Neubebauung des angrenzenden allgemeinen Wohngebiets steht. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Baukörper geringfügig nach Süden verschoben, um die Anfahrbarkeit für die Feuerwehr sicherzustellen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Auf der Grundlage einer Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden zwei viergeschossige Wohnzeilen mit jeweils 72 Wohneinheiten errichtet (vgl. Nummer 3.3).

Für die Neubauf Flächen im Anschluss an die vorhandenen Wohnzeilen am Harderweg und Jochim-Sahling-Weg, die bestandsgemäß als drei- und viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise ausgewiesen sind, wird eine viergeschossige Flächenausweisung in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Damit soll eine flexible Anordnung der Baukörper innerhalb der Baugrenzen ermöglicht und dabei die natürlich gebildeten Freiräume entlang des Gehölzbestands ausgenutzt werden. Die Flächenausweisung berücksichtigt in der Mitte einen großen Freiraum, der die Blickbeziehung zum nördlich anschließenden Park sichern soll und gleichzeitig eine Gliederung der Baukörper festschreibt. Das Maß der baulichen Nutzung wurde in Anlehnung an die westlich angrenzende Zeilenbebauung festgesetzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Geschossflächenzahl für die Bebauung auf dem Flurstück 1612 (neu 5809, 5810 und 5776) von 0,9 auf 1,0 erhöht. Damit wird unter Berücksichtigung einer Einwendung im städtebaulich vertretbaren Rahmen eine höhere Ausnutzung der baulichen Nutzung ermöglicht. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Auf der Grundlage einer Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden 40 Eigentumswohnungen in fünf Mehrfamilienhäusern und fünf Reihenhäusern und eine Wohnanlage mit 44 Wohneinheiten errichtet.

Mit der Anordnung der Stellplätze auf den Freiflächen direkt am Harderweg kann die Erschließung kostengünstig gestaltet werden. Das mit dem Plan festgesetzte Anpflanzgebot nördlich und westlich der Kerngebietsausweisung trennt optisch die unterschiedlichen Nutzungen und lässt eine gestalterisch befriedigende Eingangssituation zu.

Nördlich an die Neubebauung am Harderweg anschließend werden drei zweigeschossige Wohngebäude in offener Bauweise ausgewiesen. Mit der Baukörperfestsetzung von 14 m x 14 m wird eine Zweispänner-Lösung ermöglicht. Bei zwei Wohnungen je

Geschoss und einer Wohnung im Dachgeschoss können fünf Wohnungen pro Baukörper realisiert werden. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird daher auf fünf Wohnungen je Gebäude begrenzt. Durch die Anordnung der Baukörper wird die Durchlässigkeit und Blickbeziehung zum östlich anschließenden Grünraum gewährleistet, gleichzeitig aber auch eine bauliche Begrenzung und Markierung zu der angrenzenden Parkanlage geschaffen. Durch die Festsetzung der Wohnungszahl wird gleichzeitig das zusätzliche Verkehrsaufkommen und damit die Belastung der vorhandenen Wohnungen in der Nachbarschaft begrenzt.

Die vorhandenen Wohngebäude aus den späten 80er Jahren am Friedrich-Schöning-Weg östlich des Landpflegeheims werden bestandsgemäß als dreigeschossige Baukörper in geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Die vorhandenen Wohnzeilen an den Straßen Blomkamp und Am Landpflegeheim werden entsprechend dem Bestand mit einer zweigeschossigen Bebauung in geschlossener Bauweise planerisch abgesichert, wobei die Gebäude im Süden der Straße Am Landpflegeheim durch zweigeschossige Gebäudeteile verbunden werden, die auf der Grundlage einer Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs errichtet wurden (vgl. Nummer 3.3). Für die Verbindungsbauten wird eine Gebäudetiefe von 13 m festgesetzt. So wurde zusätzlicher Wohnraum mit nutzbaren Grundrissen geschaffen und eine Gliederung der Gebäudefassade erreicht. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,2 orientiert sich am Bestand, lässt jedoch die inzwischen realisierten Erweiterungen zu. Damit lässt sich diese Ausweisung auch stadtgestalterisch mit dem Schutz der vorhandenen Siedlungshäuser vereinbaren. Die zusätzlich erforderlichen Stellplätze können in den dafür vorgesehenen neu geplanten Tiefgaragen untergebracht werden.

Die ehemaligen Lehrerhäuser östlich des Landpflegeheims, die Bestandteil des schützenswerten Ensembles sind, werden bestandsgemäß mit einer ein- und zweigeschossigen Baukörperausweisung berücksichtigt.

#### 4.2 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der geänderten Nutzung wird das ehemalige Landpflegeheim und die westlich angrenzende Neubebauung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Landpflegeheim wurde auf der Grundlage einer Vorwegenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs zu Sozialwohnungen und Künstler-Wohnateliers umgebaut (vgl. Nummer 3.3).

Die Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet im weiteren Umfeld zum Landpflegeheim ist auch im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Sportplatz wegen der möglichen Lärmbelastung erfolgt. Im Rahmen des Vorwegenehmigungsverfahrens der inzwischen realisierten Neubebauung ist die Nachbarschaft von Sport und Wohnen gewürdigt und als verträglich bzw. zumutbar angesehen worden. Zudem ist durch die Anordnung des Baukörpers und der Wohnungsgrundrisse jeweils eine dem

Sportplatz abgewandte Gebäudeseite vorhanden. Aktive Lärmschutzmaßnahmen, wie die Errichtung eines Walles, scheiden wegen beengter Freiflächen bzw. der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern aus. Diese grenzt die Flächen optisch voneinander ab.

Westlich des Landpflegeheims sind ein U-förmiger viergeschossiger und ein dreigeschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise ausgewiesen. Für den viergeschossigen Baukörper wird eine Gebäudetiefe von 13 m und für den dreigeschossigen Baukörper eine Gebäudetiefe von 12 m festgesetzt. Für den dreigeschossigen Baukörper wurde zusätzlich eine Traufhöhe von 8,75 m über Gelände als Höchstmaß festgesetzt, um eine Anpassung der neuen Bebauung an das denkmalgeschützte Landpflegeheim zu erreichen (vgl. Nummer 4.4). Traufhöhe ist die Höhe der Außenwände eines Gebäudes zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die geplante Wohnbebauung wird vom Blomkamp erschlossen. In Anlehnung an das landschaftsplanerische Gutachten nimmt die Anordnung und Lage der Baukörper auf vorhandene Grünbestände wie Bäume und Hecken Rücksicht, nutzt die vorhandenen natürlichen Grünzwischenräume aus und greift zum Teil den alten Stadtgrundriss der ehemals vorhandenen Gebäude auf. Das Landpflegeheim wird bei dieser Konzeption in die bauliche Anlage integriert. Nach der öffentlichen Auslegung wurde der westlich des Landpflegeheims ausgewiesene dreigeschossige Baukörper um 2 m verkürzt, um die Abstandsfläche zwischen dem Landpflegeheim und der geplanten Neubebauung zu vergrößern. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Das Landpflegeheim einschließlich Umgebung wurde zwischenzeitlich in die Denkmalliste eingetragen. Dementsprechend wurde der bestehende Denkmalschutz nach der öffentlichen Auslegung nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Nummer 4.11). Diese Änderung konnte ohne verfahrensmäßige Konsequenzen vorgenommen werden.

Das vorhandene Einfamilienhaus westlich des Landpflegeheims wird mit einer eingeschossigen Baukörperausweisung berücksichtigt.

Mit der Baukörperausweisung am Jochim-Sahling-Weg, nördlich des Fernmeldeamtes der Deutschen Telekom, wird eine bereits vorhandene Wohnbebauung mit einer dreigeschossigen Baukörperausweisung in geschlossener Bauweise planungsrechtlich gesichert. Die für das Gebäude festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 orientiert sich am Bestand.

Der Eckbereich Blomkamp/Am Landpflegeheim (Flurstück 5648) wurde auf Grund von Einwendungen nach der öffentlichen Auslegung als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, um die dort vorhandenen Läden über den Bestandsschutz hinaus planungsrechtlich zu sichern. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine



eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet bietet die Möglichkeit, auch andere Nutzungen gemäß Baunutzungsverordnung, wie Läden oder nicht störende Handwerksbetriebe zuzulassen, die die Wohnnutzung ergänzen und Servicefunktionen für das Gebiet, wie die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, erfüllen.

Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22 April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (§ 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung werden die Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets eingeschränkt, da über das oben genannte Maß hinaus weitere, andersartige Nutzungen mit dem vorrangigen Ziel des Bebauungsplans, die vorhandene Wohnbebauung planungsrechtlich zu sichern und neue Wohngebiete zu schaffen, nicht vereinbar wäre.

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung für die Wohngebiete

Die festgesetzten Grundflächenzahlen der neuen Wohnbauflächen um das Landpflegeheim, nördlich Knabeweg und nördlich Harderweg unterschreiten, bezogen auf die dazugehörigen Grundstücksteile, mit einer Grundflächenzahl von 0,3 bzw. 0,2 die zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung.

Bei viergeschossiger Bebauung ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,8 bei einer Grundflächenzahl von 0,2 bzw. von 1,2 bei einer Grundflächenzahl von 0,3. Bei dreigeschossiger Bebauung liegt die Geschossflächenzahl bei 0,9 bezogen auf eine Grundflächenzahl von 0,3. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird eingehalten und mit der Festsetzung der Geschossflächenzahl von 1,0 für die viergeschossige Bebauung am Harderweg unterschritten.

Die dargestellten Bauindices machen deutlich, dass sich die neuen Wohngebiete in ihrer Dichte in das vorhandene Wohngebiet einfügen und die Ausweisung trotz der Zielsetzung, Wohnraum zu schaffen, eine annehmbare Dichte im Hinblick auf die natürlichen Frei- und Grünräume aufweist und damit eine ansprechende Wohnsituation sichert. Die vorhandene Maßstäblichkeit der städtebaulichen Situation am Blomkamp und am Landpflegeheim wird durch die nachträgliche Verdichtung nicht nachhaltig beeinflusst. Diese Tatsache wird auch durch den Vergleich mit den Grundflächenzahlen für die vorhandenen Baugrundstücke deutlich, die sich von 0,2 für die Bebauung an der Straße Am Landpflegeheim bis zu 0,4 für die Flurstücke 3296 und 3298 am Joachim-Sahling-Weg bewegen.

#### 4.4 Gestalterische Anforderungen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (§ 2 Nummer 7).

Um den Spielraum im Bereich der Fassadengestaltung von Gebäuden nicht zu sehr einzuzengen, können Überschreitungen der Baugrenzen durch einzelne Bauteile zugelassen werden.

In den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte, wie zum Beispiel Gauben, unzulässig (§ 2 Nummer 8).

Eine viergeschossige Bebauung in einem dreigeschossig geprägten Umfeld fordert gestalterisch ruhige Dachzonen, die zu einem homogenen städtebaulichen Gesamtbild beitragen. In der Auslegefassung lautet die Festsetzung in § 2 Nummer 8: „In den mit „(A)“ bezeichneten Wohngebieten sind oberhalb des vierten Vollgeschosses Aufenthaltsräume in den Dachgeschossen unzulässig.“ Diese Festsetzung wurde nach der öffentlichen Auslegung in die oben genannte Festsetzung geändert, um das stadtbildgestalterische Ziel, eine beruhigte Dachlandschaft zu sichern, erreichen zu können. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Für die neue Wohnbebauung im allgemeinen Wohngebiet westlich anschließend an das Landpflegeheim wurde die Traufhöhe (Höhe der Außenwände eines Gebäudes, zwischen der Geländeoberfläche und der Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut) auf 8,75 m über Gelände als Höchstmaß festgesetzt. Hiermit soll gesichert werden, dass die Neubebauung sich in der Höhe dem erhaltenswerten Landpflegeheim anpasst.

#### 4.5 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter

Die notwendigen Stellplätze sind für die Neubaugebiete am Landpflegeheim, nördlich Knabeweg und nördlich Harderweg zum überwiegenden Teil in Tiefgaragen direkt unter den Baukörpern bzw. unter den durch sie gebildeten Hofflächen vorgesehen. Die Zufahrten zu den Tiefgaragen mit den erforderlichen Rampen werden festgesetzt, da die Tiefgaragenflächen nicht an Straßenverkehrsflächen grenzen.

Die vorhandenen Tiefgaragen am Jochim-Sahling-Weg, Knabeweg und auf dem rückwärtigen Grundstücksbereich Am Landpflegeheim / Blomkamp sind bestandsgemäß ausgewiesen. Im Bereich östlich Knabeweg ist eine weitere Tiefgarage im Blockinnenbereich planerisch gesichert, um den wachsenden Stellplatzbedarf im Wohnungsbestand Rechnung zu tragen.

Die vorhandenen bzw. geplanten Stellplätze entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen für die bestehende und geplante Wohnbebauung sind entsprechend ausgewiesen.

Darüber hinaus sind die vorhandenen eingeschossigen Garagenanlagen am Harderweg und Jochim-Sahling-Weg bestandsgemäß festgesetzt.

Im Bereich des ehemaligen Landpflegeheims auf dem Flurstück 5654 (neu 5779) wurde nach der öffentlichen Auslegung die Ausweisung der Erschließungsstraße für die geplante Wohnbebauung geändert und die innerhalb der Kehre vorgesehene ebenerdige Stellplatzanlage verkleinert. Die Stellplätze wurden statt dessen überwiegend im Bereich der geplanten Wohnbebauung festgesetzt, so dass der Bereich vor dem Landpflegeheim weitgehend frei gehalten wird. Zum Schutz erhaltenswerter Bäume wurde die Lage der vorgesehenen Tiefgarage im Bereich des nördlich des ehemaligen Landpflegeheims ausgewiesenen U-förmigen Baukörpers geändert. Die Zufahrt zur Tiefgarage für die beiden Bauriegel nördlich des vorhandenen Kindertagesheims wurde nach Norden verlegt. Damit konnte Anregungen entsprochen werden. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die ebenerdigen Stellplätze decken etwa 40 vom Hundert (v.H.) der notwendigen Stellplätze ab, so dass auf die Tiefgaragenausweisung nicht verzichtet werden kann. Die Bereitstellung von ausschließlich ebenerdigen Stellplatzflächen ist aufgrund der beengten Raumverhältnisse und des dichten und schützenswerten Baumbestandes nicht möglich. Besucherstellplätze werden entlang der Erschließungsstraßen angeordnet, da eine Ausdehnung der Tiefgaragen, insbesondere in Abwägung der naturschutzfachlichen Belange, nicht in Betracht kommt.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Erschließungsstraße für die neue Wohnbebauung auf den Flurstücken 1611 und 1612 (neu 5809) aufgrund von Anregungen verschoben. Infolgedessen wurde die Stellplatzfläche auf dem Flurstück 2472 östlich Jochim-Sahling-Weg reduziert. Im Eckbereich der neuen Zufahrt wurden Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter angeordnet, da der Wohnweg nicht von Müllfahrzeugen befahren werden kann. Durch die Änderungen wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter (Flurstück 2472 östlich Jochim-Saling-Weg und Flurstück 4527 nördlich Harderweg) werden durch die Bezeichnungen „(a)“ und „(b)“ den jeweiligen Nutzern zugeordnet. Diese nach der öffentlichen Auslegung vorgenommene Änderung konnte ohne verfahrensmäßige Konsequenzen vorgenommen werden.

In den Wohngebieten sind Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen unzulässig (§ 2 Nummer 9).

Hiermit soll erreicht werden, dass die zur Verfügung stehenden Freiflächen im Hinblick auf Eingriffsminimierung und Erhaltung des Landschaftsbildes weitgehend erhalten bleiben.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen (§ 2 Nummer 17).

Mit dieser Festsetzung wird eine Gliederung und optische Auflockerung der Stellplatzflächen erreicht. Dies ist neben dem stadtbildgestalterischen Effekt aus lufthygienischen Gründen erforderlich. Besonders großkronige Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der verdichteten Flächen. Sie filtern Staub aus der Luft und mindern die negative Auswirkung des Kfz-Verkehrs. Hecken bereichern den Naturhaushalt des Planungsraums weil sie Tierarten aufgrund der dichten Vegetation Schutz und damit Lebensraum bieten und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in die Umgebung ein.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Laubgehölzen und Stauden zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (§ 2 Nummer 20). Die hiervon betroffenen Hofflächen gelten als Freiflächen vor Wohn- und Schlafräumen, so dass diese Forderung im Sinne von gesunden Wohnverhältnissen aus landschaftsgestalterischen und stadökologischen Gründen geboten ist. Eine Bodenüberdeckung von mindestens 50 cm soll eine ausreichende Wurzeltiefe für eine dauerhafte Begrünung mit kleineren Gehölzen ermöglichen. In Bereichen in denen Bäume angepflanzt werden, muss das Bodenvolumen mindestens 12 m<sup>2</sup> betragen, um eine ausreichende Wasserversorgung und Standfestigkeit zu gewährleisten. Die Bepflanzung der Tiefgaragen soll zu einer landschaftsgerechten Einbindung der baulichen Anlagen führen und die Wohnumfeldsituation verbessern. Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung von Regenwasser, der Oberflächenabfluss wird reduziert und trägt damit zu einer Entlastung der Vorflut bei. Darüber hinaus wird durch die verminderte Aufheizung und vermehrte Staubbildung das Kleinklima günstig beeinflusst.

#### 4.6 Kerngebiet

Die Autovertretung mit Waschanlage und Inspektionsservice auf dem Flurstück 5312 nördlich Harderweg wird als nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb mit einer Kerngebietsausweisung berücksichtigt. Für die Erweiterung des Betriebsgebäudes und für den Neubau eines Parkhauses auf dem Flurstück 5312 wurde jeweils eine Vorweggenehmigung gemäß § 33 Absatz 1 des Baugesetzbuchs erteilt. Die Ausweisung von Gewerbegebiet ist in Anbetracht der emissionsarmen und umweltfreundlichen Wartungsanlagen nicht erforderlich.

Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen (§ 2 Nummer 3).

Um eine gewerbliche Nutzung langfristig sichern zu können, werden ansonsten zulässige Nutzungen ausgeschlossen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist in der unmittelbaren Nachbarschaft zum Wohnen im Hinblick auf die zu beachtende Wohnruhe geboten. Betriebe des Beherbergungsgewerbes können insbesondere in den Abendstunden und an Wochenenden die Wohnruhe durch An- und Abfahrtsverkehr stören. Außerdem würden Vergnügungsstätten, wie z. B. Spielhallen, zu einer nachteiligen Strukturveränderung führen, die in der Zuordnung der einzelnen Gebietskategorien am Harderweg zu einer Fehlentwicklung führen würden und mit dem Ziel des Bebauungsplans, neue Wohnbauflächen zu erschließen, unvereinbar wäre (siehe hierzu auch Nummer 4.7).

Hinsichtlich der Verträglichkeit von gewerblichen Nutzungen mit der vorhandenen Wohnbebauung auf der Nordseite des Harderwegs ergeben sich an die Kerngebietsausweisung besondere Anforderungen, die bei der Zulässigkeit gewerblicher Anlagen nach den Störeinträgen der jeweiligen Betriebsform zu beurteilen sind. Hier kommt es in besonderem Maße auf die Anforderungen nach § 15 der Baunutzungsverordnung im Baugenehmigungsverfahren an, damit keine städtebaulichen Missstände für benachbarte Wohngebäude erwachsen.

Zur optischen Trennung ist im Plan das Kerngebiet mit einer 5 m bzw. 8 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eingegrenzt (siehe auch Nummer 4.14).

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die dreigeschossige Kerngebietsausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 bestimmt. Die bauliche Dichte entspricht der Dichte des südlich des Harderwegs anschließenden Gewerbegebiets und bleibt deutlich unter der zulässigen Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung. Im Hinblick auf die unmittelbare Nachbarschaft zum Wohnen ist eine maßvolle Dichte geboten. Die Dreigeschossigkeit nimmt Bezug auf die angrenzende Bebauung und ermöglicht die geplanten Erweiterungen des vorhandenen Betriebs.

#### 4.7 Gewerbegebiet

Der gewerblich genutzte Bereich südlich und östlich des Harderwegs soll erhalten werden und wird dem Bestand entsprechend als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer deutlich unter der zulässigen Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung liegenden Geschossflächenzahl von 1,6 ausgewiesen. Überwiegend wurde eine Flächenausweisung gewählt, um für die Betriebe eine flexible Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen; auf die Festsetzung der Bauweise wurde daher verzichtet.

Die in geringem Umfang vorhandene Wohnbebauung hat Bestandsschutz, soll aber auf Dauer nicht planungsrechtlich gesichert werden. Für Teilbereiche des Gewerbegebiets, für die eine Neubebauung geplant ist, wird zur Differenzierung der Baumasse ei-

ne klar umrissene Baukörperausweisung gewählt, die auf die geplante Nutzung eingeht. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund einer Anregung die nördliche Baugrenze auf dem Flurstück 1622 um 2 m nach Norden verschoben. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Für das gesamte Gewerbegebiet südlich des Harderwegs wurde eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt, die mit 12 m in etwa einer drei- bis viergeschossigen Bebauung entspricht. Mit dieser Höhenbegrenzung ohne genaue Festlegung der Zahl der Vollgeschosse wird der Entwicklungsspielraum des Gewerbegebiets an der Magistralen - Osdorfer Landstraße im Westen Hamburgs erhöht. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Anregungen statt der Gebäudehöhe eine maximale Traufhöhe von 12 m festgesetzt, um bei Neubebauung oder Aufstockung vorhandener Bebauung einen größeren Spielraum zu geben. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Mit Rücksichtnahme auf die auf dem Flurstück 1541 (Osdorfer Landstraße 162 a) vorhandene und zu erhaltende Windmühle (vgl. Nummer 4.10) wurde die Gebäudehöhe im Vorfeld der Mühle - Eckbereich Harderweg, Osdorfer Landstraße - auf 6 m und die Bebauungstiefe auf 10 m bzw. 12 m begrenzt, um die Blickbeziehung zur Mühle zu sichern. Hier wurde die Anzahl der Geschosse festgesetzt und zwar im vorderen Bereich mit zwei, im rückwärtigen Bereich mit drei Vollgeschossen; die Grundflächenzahlen werden mit 0,4 bzw. 0,6 festgesetzt, womit die Grundflächenzahl gegenüber den übrigen Gewerbegebietsflächen im Hinblick auf die Sichtbeziehung zur Mühle unterschritten wird. Für die Mühle wurde nach der öffentlichen Auslegung die Zahl der Vollgeschosse entsprechend dem Bestand von einem bzw. drei Vollgeschossen in der Planzeichnung nachgetragen. Diese Änderung konnte ohne verfahrensmäßige Konsequenzen vorgenommen werden.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe und Einzelhandelsbetriebe, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen handeln, unzulässig. Ferner werden gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen (§ 2 Nummer 4).

Mit dem Ausschluss luftbelastender und geruchsbelästigender Betriebe soll erreicht werden, dass die umliegenden Wohngebiete nicht durch das Gewerbegebiet beeinträchtigt werden. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, dass Getriebe und Anlagen so herzustellen sind, dass schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben und gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) erfolgt auf Grund der Nähe des Gebiets zum Elbe-Einkaufszentrum und vor allem zum Osdorfer Ortszentrum. Die Zulas-

sung jeglicher Art von Einzelhandelsbetrieben und von kommerziellen Freizeiteinrichtungen auf der Fläche des Gewerbegebiets würde die Ausgewogenheit der o.g. Zentren gefährden und somit zu einer städtebaulichen Fehlentwicklung führen. Aufgrund der Lage des Gewerbegebiets an der Osdorfer Landstraße, in unmittelbarer Nähe des Elbe-Einkaufszentrums, ist der Standort besonders geeignet für mittelständische Unternehmen des produzierenden Sektors und für Kraftfahrzeugbetriebe. Die ausschließliche Zulässigkeit von Kraftfahrzeugbetrieben sichert die vorhandene gewachsene „Automeile“, die eine Ansammlung von Autohandelsbetrieben mit zum Teil entsprechenden Werkstätten darstellt. Der Handel mit Kraftfahrzeugen und der damit verbundene Service einschließlich spartenbezogener Einzelhandelsbetriebe, wie z. B. der Handel mit Autoradios, ist zentrenunschädlich, zumal derartige Geschäfte und Betriebszweige in einem reinen Einkaufszentrum schon flächenmäßig nicht unterzubringen wären. Außerdem stellt ein Autohandelsgeschäft dem Wesen nach eine eher strukturfremde Einrichtung in einem Zentrum dar.

Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen (§ 2 Nummer 5).

Mit dieser Festsetzung soll eine planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, um einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung und Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen als auch einer nachteiligen Strukturveränderung benachbarter Wohngebiete entgegenzuwirken. Es ist erklärte Zielsetzung, das Elbe-Einkaufszentrum mit seiner weitgefächerten Palette aus Einkaufs- und Dienstleistungsangeboten in seiner Struktur zu erhalten und auszubauen. Bei einer Ansiedlung von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie von Spiel- und Automatenhallen besteht die Gefahr einer nachteiligen Strukturveränderung des Zentrumsumfelds, die sich insgesamt negativ auf die Standortqualität dieses Bereichs auswirken würde. Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen sind oftmals in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt. Mit der städtebaulichen Zielsetzung des Erhalts von wohnungsnahen Arbeitsstätten in den Gewerbegebieten und einer damit verbundenen besseren Verträglichkeit von Wohnen und Gewerbe entlang der Osdorfer Landstraße ist eine Ansiedlung von strukturfremden Einrichtungen wie oben beschrieben nicht vertretbar und würden den angestrebten städtebaulichen Entwicklungsprozess negativ beeinflussen. Außerdem führen die damit verbundenen Begleiterscheinungen (wie z. B. Lärm in den Abend- und Nachtstunden, Leuchtreklame) zu Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebiete.

#### 4.8 Gemeinbedarfsflächen

Das Gymnasium Knabeweg wird als Gemeinbedarfsfläche planerisch abgesichert. Entsprechend dem Bestand wird Dreigeschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Auf der vorgesehenen Erweiterungsfläche im Westen soll eine Aula errichtet werden, die multifunktional auch als Veranstaltungshalle für den Stadtteil Osdorf genutzt werden kann. In Anlehnung an die vorhandenen Schulgebäude im Osten wird auch hierfür eine Dreigeschossigkeit festgesetzt.

Westlich anschließend werden, im Zuge des neuen Wohnungsbaus, die Flächen für ein zusätzliches Kindertagesheim mit einer verkehrlichen Anbindung an den Harderweg bereitgehalten. Orientiert an den auf der Fläche vorhandenen Pavillonbauten wird Eingeschossigkeit und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Das Kindertagesheim nördlich Knabeweg wird bestandsgemäß zweigeschossig mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

Die vorhandene Osdorfer Feuerwache am Harderweg (Flurstück 4527) wird ebenfalls abgesichert; die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,3 und die Zweigeschossigkeit entsprechen dem Bestand. An der südwestlichen Grenze des Flurstücks wird eine Fläche für Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter ausgewiesen, die den mit „(a)“ bezeichneten Gemeinbedarfsflächen zugeordnet sind und damit von dem nördlich angrenzenden geplanten Kindertagesheim genutzt werden können.

Alle Gemeinbedarfsflächen sind auf einer zusammenhängenden Fläche konzentriert und liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zur öffentlichen Parkanlage und in Nähe des Sportplatzes. Auf Grund der Lage der Gemeinbedarfseinrichtungen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen für die angrenzende Wohnbebauung erwartet. Zudem handelt es sich weitgehend um bestehende Einrichtungen.

#### 4.9 Versorgungsfläche

Das vorhandene Fernmeldeamt der Deutschen Telekom am Jochim-Sahling-Weg wird entsprechend dem Bestand zweigeschossig mit einer Flächenausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,4 als Versorgungseinrichtung planungsrechtlich gesichert. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass Erweiterungen möglich sind.

#### 4.10 Erhaltungsbereich

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 21. Januar 1997 (Hamburgisches Ge-



setz- und Verordnungsblatt Seiten 10, 11), eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage alleine oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (§ 2 Nummer 1).

Die im Bebauungsplan festgesetzten Erhaltungsbereiche kennzeichnen u. a. die Doppelhäuser Am Landpflegeheim 1 - 11, die in den 40er Jahren entstanden sind und die Mehrfamilienhäuser an den Straßen Am Landpflegeheim und Blomkamp, die in den 30er Jahren errichtet wurden, als schützenswerte Bausubstanz, die stadtbildprägenden und milieubestimmenden Charakter aufweist.

Von baugeschichtlicher Bedeutung ist insbesondere die beispielhafte Lösung, mit gestalterisch bescheidenen Mitteln sehr viel Wohnatmosphäre für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen zu schaffen. Daher spielt die Veranschaulichung des sozialen Baugedankens bei der Festlegung des Erhaltungsgebots eine maßgebliche Rolle, da trotz Einfachheit in architektonischer Hinsicht deutliche Identifikationsmerkmale mit beispielhaftem Städtebau geschaffen werden konnten.

Die Doppelhäuser mit Satteldach von 45 Grad Dachneigung an der Straße Am Landpflegeheim 1 -11 sind Backsteinbauten von rationaler Sachlichkeit. Die übrigen Gebäude an der Straße Am Landpflegeheim und an der Straße Blomkamp sind reine Putzbauten, zweigeschossig mit Satteldach und einer Dachneigung von ca. 45 Grad. Sie haben lang durchgezogene Schleppegauben, womit das „dritte Geschoss“ im Dach geschickt kaschiert wurde.

Die Fenster sind quadratisch mit senkrecht mittiger Sprossenteilung. Besonders auffällig und städtebaulich herauszustellen ist die Gebäudeanordnung. Alle Baukörper, jeweils zwei aneinandergebaute Doppelhäuser, haben Ost-West-Lage und sind parallel zur Straße Am Landpflegeheim gestellt, wobei die zweite Reihe um Baukörperlänge versetzt wurde. Damit wurden Plätze und Räume geschaffen, die heute teilweise als Stellplatzflächen genutzt werden.

Die Baukörperstellung wurde konsequent auch im Bereich Blomkamp beibehalten. Im Eckbereich werden die Wohnblöcke durch einen eingeschossigen Ladentrakt mit Flachdach verbunden; damit wird eine Betonung der Ecksituation erreicht.

Im guten Zustand (Klinkerbauten) sind die Mitte der zwanziger Jahre errichteten Lehrerwohnhäuser an der Zufahrt Knabeweg. Sie werden auch heute noch als Wohnhäuser genutzt. Beide Gebäude weisen in ihrer Backsteinarchitektur expressionistische Formelemente der 20er Jahre auf, was sich in der Gaubenbildung und Fensteranordnung - bei dem Gebäude Nr. 34 a bis c über Eck - und dem schlichten Ziegeldekor zeigt; dennoch sind beide Gebäude sehr unterschiedlich; das nördliche Gebäude Nr. 36 a/b ist eingeschossig, hat eine Satteldachausbildung, wobei der Giebel beson-

ders charakteristisch und milieubestimmend ist mit seinem über Dach geführten Kapitelsabschluss und der Fenstergruppe in dreier Anordnung, alle Fenster mit Senkrechtsprossen und halbbogenförmigen Stürzen. Das südliche Gebäude Nr. 34 a bis c ist zweigeschossig mit Walmdachausbildung und hat eine mittig angeordneten Gaube über dem aufgehenden Außenmauerwerk, die Fenster sind über Eck geführt, in der Hauptfassade in dreier Teilung proportioniert wie sie für die 20er Jahre typisch ist. Die ursprüngliche Fensteraufteilung ist nicht mehr vorhanden, es sind neue 2/3 - 1/3 geteilte, großscheibige Fenster eingebaut worden, die nicht ausgefüllten Fensteröffnungen wurden zugeputzt. Die Gebäude weisen starke Überformungen aus.

Ein weiteres Erhaltungsgebot wurde für die aufgrund ihres Alters und ihrer Ausgestaltung historisch bedeutsamen Windmühle an der Osdorfer Landstraße 162 a festgesetzt (siehe auch Nummer 4.7). Es bezieht sich auf das bauliche Einzelobjekt. Die Windmühle wurde 1890 in Büttel in Dithmarschen abgebrochen und an ihrem jetzigen Standort wieder aufgebaut; sie ist seit 1933 außer Betrieb und beherbergt ein Lokal. Die vierflügelige Holländer Windmühle aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts hat einen achteckigen massiven Unterbau mit hölzerner Galerie, der sich in einem achteckigen geschweiften Turmgefüge in Holzkonstruktion fortsetzt; die Außenhaut besteht aus Zinkblech, der Mühlkopf war durch die Windrose selbständig drehbar, Ruten und Windrose wurde 1939 jedoch abgenommen.

#### 4.11 Denkmalschutz

Das Landpflegeheim ist als Gesamtanlage auf Teilen des Flurstücks 5654 (neu 5779, 5831) unter Denkmalschutz gestellt. Für die Anlage gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 466), zuletzt geändert am 16. November 1999 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 255). Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 26. Juni 1996 unter der Denkmallistennummer 1094.

Der zum Landpflegeheim gehörige Parkabschnitt sowie die historische Allee, die in einem Bogen von Osten auf den Haupteingang heranführt, ist Bestandteil der geschützten Anlage.

Der dreiflügelige Mitteltrakt wurde 1871 als Armenhaus der Stadt Altona nach Plänen des Stadtbaumeisters H. O. Winkler errichtet. Die Anlage wurde bis zum Ersten Weltkrieg von verarmten alten Menschen und familienlosen Kindern bewohnt, die für ihren Lebensunterhalt teilweise in der anliegenden Landwirtschaft arbeiteten. Nach dem Ersten Weltkrieg wurde die Anlage zu einem Landpflegeheim umgebaut. Im reformpädagogischen Sinne wurde für Waisen und Kindern aus zerrütteten Familien anstatt „Versorgung und Disziplin“ nun „Bildung und Erziehung“ angestrebt.

Das Hauptgebäude aus rotem Backstein stellt mit seinen zwei turmartigen Resaliten eine nüchterne Anstaltsarchitektur dar, dessen Strenge durch die parkartige Umgebung korrigiert wird. Die spitzbogigen Turmfenster und der Bogenfries des Gesimses bringen gotisierende Zitate als repräsentative Geste.

#### 4.12 Straßenverkehrsflächen / Leitungsrecht / vorhandene Leitungen

Das Plangebiet wird im Süden durch die Osdorfer Landstraße begrenzt. Ihr kommt als Bundesstraße (B 431), Haupteinfall- und -ausfallstraße in Ost-West-Richtung von der Innenstadt nach Rissen bzw. umgekehrt, als Ortsumgehung von Blankenese sowie als Zubringer zur Bundesautobahn A 7 überregionale Bedeutung zu. Die Trasse ist vier-spurig ausgebaut und hat ausreichende Abbiegespuren.

Der Harderweg dient der Erschließung der gewerblichen Bauflächen, der neuen Wohnbauflächen im Süden des Plangebiets und des neuen Kindertagesheims. Er dient auch als Zu- und Abfahrt für die Feuerwehr und sichert die Anfahrbarkeit des Garagenhofes auf dem Flurstück 3160.

Zur Erschließung der neuen, zweigeschossigen Solitärbauten südlich des Sportplatzes wird ein 6 m breiter befahrbarer Wohnweg mit Kehre (Wendemöglichkeit), abzweigend vom Jochim-Sahling-Weg, als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Als Zufahrt wird dabei der Garagenhof (Flurstück 2472) in Anspruch genommen. Gegenüber der Straßenführung in der öffentlich ausgelegten Fassung des Bebauungsplans ist aufgrund von Anregungen der Wohnweg weiter von der Wohnzeile abgerückt worden. Die südliche Stellplatzfläche wurde reduziert. Im Eckbereich der neuen Zufahrt wird ein Gemeinschaftsstandplatz für Abfallbehälter festgesetzt, da der Wohnweg nicht von Müllfahrzeugen angefahren werden kann. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt. Mit dieser Lösung wurde eine flächenschonende Erschließungsform gefunden, die den bestehenden Knick zwischen Garagenhof und der Wohnzeile auf dem Flurstück 3299 unberührt lässt. Mit dem Wohnweg wird gleichzeitig das fußläufige Wegenetz Harderweg / Jochim-Sahling-Weg / Parkanlage ergänzt.

Die neuen Bauflächen im Norden des Plangebiets um das Landpflegeheim werden vom Blomkamp über eine 9 bis 15 m breite Straße erschlossen. Die neue Erschließungsstraße endet nordwestlich des Landpflegeheims in einem platzartigen Bereich mit einer Umfahrt. Die verbleibende Fläche in der Umfahrt wird dem reinen Wohngebiet zugerechnet und ist als Fläche für ebenerdige Stellplätze ausgewiesen. Mit den vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen für die Stellplatzanlage (§ 2 Nummer 17) und der Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands wird somit eine Platzsituation geschaffen. Die Erschließung insgesamt berücksichtigt den vorhandenen Baumbestand. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Anregungen die Umfahrt verkürzt, um den Bereich unmittelbar vor dem Landpflegeheim frei zu halten. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die Erschließung der neuen Wohnbaufläche nördlich des Knabewegs erfolgt über einen 7 m breiten Wohnhof mit Kehre, in Verlängerung der Stichstraße Knabeweg. Auf Grund des geringen Verkehrsaufkommens ist diese flächensparende Erschließung ausreichend. Die fußläufige Nord-Süd-Verbindung ist durch diese Erschließung und über die öffentlichen Gehwege östlich und nördlich des Landpflegeheims gesichert. Öffentliche Gehwege sichern den Zugang zur Parkanlage von der Straße Am Landpflegeheim (Flurstück 3404), vom Friedrich-Schöning-Weg und vom Jochim-Sahling-Weg. Nach der öffentlichen Auslegung wurde aufgrund von Anregungen auf die Wegeverbindungen nordöstlich des Sportplatzes und westlich des ehemaligen Landpflegeheims und zwischen der Straße Am Landpflegeheim und der Verlängerung des Knabewegs nördlich des Kindertagesheims verzichtet, außerdem auf das Gehrecht in der Parkanlage. Die ausgewiesenen Wegeverbindungen werden als ausreichend angesehen. Statt des Gehrechts wurde ein Wanderweg als Kennzeichnung dargestellt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Gemäß der bisher geltenden Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung durchgeführt.

Die öffentlichen Gehwege sollen weitgehend in einem wasserdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Damit kann der Versiegelungsgrad minimiert sowie eine optische wie auch funktionale Integration in die öffentlichen Grünflächen sichergestellt werden.

Zur Erschließung der neuen Kindertagesheimfläche wird ein vom Harderweg ausgehender 6 m breiter befahrbarer Wohnweg mit 12 m breiter Kehre festgesetzt.

Die Straßenzüge Am Landpflegeheim und Blomkamp sind bestandsgemäß in den Bebauungsplan übernommen worden. Die Straße Am Landpflegeheim erhält durch die vorhandenen schützenswerten Bäume mit Alleecharakter, für die ein Erhaltungsgebot von Einzelbäumen festgesetzt ist, eine besondere Betonung. Eine Baumallee ist auch am Knabeweg vorhanden und wird für den Bereich Blomkamp und insbesondere für die Osdorfer Landstraße angestrebt, für die nach dem Stadtentwicklungskonzept - längerfristige Leit- und Orientierungsmaßnahmen - eine „Stadtstraße mit städtischen Ausformungen mit Baumreihen“ als Zielorientierung formuliert wurde.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden (§ 2 Nummer 21).

Mit der Festsetzung des 5 m breiten Leitungsrechts nördlich und südwestlich des ehemaligen Landpflegeheims wird die Schmutzwasserentsorgung durch die Hamburger Stadtentwässerung für die Neubebauung über Privatgrundstücke und öffentliche Grünfläche mit Anschluss an den Knabeweg sichergestellt.

Entlang der Ostgrenze des Verkehrsübungsplatzes am Knabeweg und zwischen der Straße Blomkamp und der Verlängerung Knabeweg befinden sich Gasleitungen der Hamburger Gaswerke GmbH. Auf dem Flurstück 5629 an der Straße Blomkamp verläuft eine Abwasserleitung.

#### 4.13 Grünflächen

Den Grünflächen im Plangebiet kommt eine besondere Bedeutung für die klimatische Ausgleichsfunktion zu, da sie ausgleichend auf das umliegende, eher städtisch geprägte Klima wirken. Sie dienen der guten Durchlüftung, guten Luftfilterung, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Abkühleffekten besonders in den Sommermonaten. Die ausgedehnten Grünflächen tragen somit zum Ausgleich des Gesamtstadtklimas und zur Lufthygiene bei.

##### - Öffentliche Parkanlage

Die festgesetzte Parkanlage mit ihren wertvollen Einzelbiotopen innerhalb der Wohnanlage ist Bestandteil des Grünflächenkonzepts und stellt einen Teilabschnitt des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden städtebaulichen Grünzugs in Osdorf dar. Innerhalb des Grünzugs sind Einzelflächen entsprechend der Nutzung oder topographischen Besonderheit ausgewiesen.

Innerhalb der als Parkanlage festgesetzten Freiflächen befinden sich ausgedehnte brachliegende Gartenflächen mit alten Obstbäumen und nicht gemähten Wiesenflächen mit ausgeprägten Wildstaudenbeständen. Bedeutsam sind die alten, nicht mehr gepflegten Obstbäume mit zum Teil hohem Todholzanteil. Die als Obstwiese gekennzeichnete Fläche soll als extensiv zu pflegendes Grünland mit Obstbaumhochstämmen erhalten und entwickelt werden. Düngemittel- und Pflanzenschutzmittel sollen hier nicht zur Anwendung kommen, um den besonderen ökologischen Wert dieser Fläche nachhaltig zu sichern. Es handelt sich um einen wichtigen Lebensraum für Tiere und Pflanzen innerhalb eines dicht bebauten Stadtrandgebietes. Der besondere Wert für den Naturhaushalt liegt in der Seltenheit dieses Biotoptyps innerhalb der umgebenden Gartenlandschaft. Darüber hinaus stellt der besondere Charakter dieser Grünstruktur mit alten Obstbäumen und hochgewachsenen Hecken, alten Gartenzäunen und Waldbestand mit zum Teil kapitalen Bäumen eine Bereicherung des Landschaftsbildes dar. Der Verlauf des Grünzugs stellt sich im östlichen Planbereich in Form von Begleitgrün zu öffentlichen Wegen und Straßen (Wohnhof in Verlängerung des Knabewegs und als private Grünfläche - Verkehrsübungsplatz -) dar. Innerhalb des Grünzugs gibt es Wegeverbindungen, die zum Teil ergänzt werden sollen, um neue Zugänge u. a. im Westen vom Jochim-Sahling-Weg und im Süden vom Harderweg zu schaffen.

##### - Sportplatz

Der vorhandene Sportplatz (Flurstück 2229) wird von den ortsansässigen Vereinen und der Schule Knabeweg ganztags als Fußballplatz an den Wochentagen sowie den

Wochenenden genutzt. Durch die Lage direkt an der Straße Blomkamp ist der Sportplatz für die Allgemeinheit gut erreichbar und hat Bezug zur südöstlich angrenzenden Parkanlage. Zugleich ergibt sich durch die umgebenden, erhaltenswerten Hecken eine räumliche und optische Trennung zu den angrenzenden Wohngebieten. Hinsichtlich der Lärmauswirkungen für die angrenzenden Wohngebiete siehe Nummer 4.2.

#### - Private Grünflächen

Der Verkehrsübungsplatz der Verkehrswacht e. V. an der Osdorfer Landstraße wird für die Verkehrserziehung der Schulkinder genutzt. Die Einrichtung ist bestandsgemäß ausgewiesen. Auf dem Flurstück 1540 befindet sich ein Vereinsgebäude. Der starken Durchgrünung des Platzes am Rand und im Platzinnern wird mit der im Bebauungsplan festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, sowie der Festsetzung der Erhaltung von Einzelbäumen Rechnung getragen.

Südlich des Harderwegs wird eine private Grünfläche ausgewiesen, der vor allem Abschirmfunktion zwischen den gewerblichen Bauflächen und dem nördlich angrenzenden Wohngebiet zukommt. Sie ist im Zusammenhang mit den signifikanten Einzelbäumen städtebaulich bedeutsam und daher auf Dauer als Freifläche zu erhalten.

Südlich der vorhandenen Siedlung am Friedrich-Schöning-Weg ist, unmittelbar an die Bauflächen grenzend, eine private Grünfläche als Spielfläche ausgewiesen. Innerhalb der Bauflächen sind keine Freiflächen vorhanden, so dass die notwendigen Spielplätze für Kleinkinder auf dieser Fläche eingerichtet werden können. Die Lärmauswirkungen für die angrenzenden Wohngebiete werden als zumutbar angesehen.

#### 4.14 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

##### Landschaftsschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen der Gemarkung Osdorf vom 13. April 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77), zuletzt geändert am 1. März 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 57), aufgehoben (§ 3).

Die im Landschaftsschutzgebiet bereits bestehenden Nutzungen, wie der Verkehrsübungsplatz, die Schulflächen, die Feuerwache und der Sportplatz sowie die zusätzliche Wohnbebauung im südwestlichen Bereich des Schutzgebietes sind mit dem Schutzzweck der Landschaftsschutzverordnung nicht vereinbar. Die zum Zeitpunkt der Unterschutzstellung ehemals überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen werden zu ca. 80 % versiegelt bzw. überbaut. Die Grünverbindung/Landschaftsachse besteht nur noch aus Flächen, die außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegen. Die noch verbliebenen, nicht überbauten Flächen des Landschaftsschutzgebiets innerhalb des Planbereichs sind als Parkanlage festgesetzt.

## Schutz der Bäume / Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Hecken. Für sie gilt die 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).

Soweit erhaltenswerte Bäume und Hecken für die städtebauliche Situation von besonderer orts- und landschaftsprägender Bedeutung sind, wird in der Planzeichnung die Erhaltung von Einzelbäumen / Baumgruppen festgesetzt und umgrenzte Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen. Insbesondere die ausgeprägten Altbaumbestände im Umfeld des Knabewegs und die alleebildenden Bäume am Knabeweg und der Straße Am Landpflegeheim bedürfen eines besonderen Erhaltungsgebots, da sie aufgrund ihrer markanten Ausprägung an dieser Stelle eine besondere Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild haben und gleichzeitig raumbildprägendes Element der Verbindung von der Osdorfer Feldmark im Norden bis zu den im Süden anschließenden Grünflächen bis zur Elbe hin darstellen. Die Einzigartigkeit und die besondere städtebauliche Dominanz des geschlossenen Baumbestands in den genannten Straßen rechtfertigen das Erhaltungsgebot auch im öffentlichen Straßenraum. Die Ersatzpflanzverpflichtung (§ 2 Nummer 12) sichert auch bei natürlichem Abgang künftig das alleeartige Erscheinungsbild.

Für anzupflanzende Bäume und Sträucher sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen (§ 2 Nummer 11). Diese Festsetzung dient dem Ziel, einer stadtoökologisch besonders wirksamen Anreicherung des Naturhaushalts. Standortgerechte und einheimische Pflanzenarten bieten neben ihren sonstigen klimatischen Funktionen einheimischen Tierarten Lebensraum. Zwischen Pflanzen und Tieren besteht in diesem Zusammenhang eine enge Verflechtung, so können sich bestimmte Insektenarten nur auf entsprechenden Pflanzenarten entwickeln. Die Festsetzung dient daher dem Artenschutz. Die Festschreibung von Mindestqualitätsmerkmalen für Ersatz- und Neuanpflanzungen ist erforderlich, um ein ausreichendes Grünvolumen zu erhalten und das Landschaftsbild zu beleben. Für die dauerhafte Aufrechterhaltung der Lebensfunktionen der Bäume sind mindestens 12 m<sup>2</sup> unversiegelter Boden erforderlich.

Für Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 80 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, sowie für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig (§ 2 Nummer 12).

Die festgesetzten Ersatzpflanzungen dienen dazu, die Durchgrünung des betroffenen Stadtquartiers auf Dauer zu sichern. Die Unzulässigkeit von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume ist für die Erhaltung der Vitalität des

Baumbestands erforderlich. Bodenverdichtungen und mechanische Beschädigungen des Wurzelraums der Bäume führen zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung der Vitalität.

In den Wohngebieten sind entlang der Straßenverkehrsflächen als Einfriedigung nur Hecken zulässig (§ 2 Nummer 14).

Diese Festsetzung dient dem Ziel, das Landschaftsbild des offenen, durchgrüntem Planungsraums nicht durch bauliche Grundstückseinfriedigungen, wie gemauerte Sockel oder Einfassungsmauern, zu beeinträchtigen. Darüber hinaus erfüllen Hecken eine wichtige ökologische Funktion im Plangebiet. Sie bereichern den Naturhaushalt, weil sie Tierarten aufgrund der dichten Vegetation Schutz und damit Lebensraum bieten.

In den Wohngebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (§ 2 Nummer 15). Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern sichern trotz baulicher Verdichtung eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets.

Im Gewerbegebiet entlang des Harderwegs sind die Vorgartenflächen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten als Vegetationsflächen anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Straßenbegleitend sind in einem Abstand von höchstens 10 m großkronige Bäume zu pflanzen, je Grundstück ist mindestens ein Baum zu verwenden (§ 2 Nummer 16).

Zum Schutz der Wohnbebauung auf der Nordseite des Harderwegs und zur Abgrenzung der gewerblichen Bauflächen werden Anpflanzgebote festgesetzt, die auch zum Erhalt und zur Ergänzung des landschaftsprägenden Gehölzbestandes beitragen.

Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind auf 10 vom Hundert (v.H.) der Flächen großkronige Bäume und auf 90 v.H. der Flächen Sträucher zu verwenden (§ 2 Nummer 13).

Das Anpflanzgebot auf einer Fläche von 8 m bzw. 5 m Breite nördlich Harderweg dient der Abschirmung und Durchgrünung des durch ein hohes Maß an versiegelter Fläche gekennzeichneten Gebiets sowie dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung. Mit der Festsetzung soll der Sichtschutz und die Abgrenzung der unterschiedlichen Flächennutzung durch ein dichtes (Sträucher) und hoch wachsendes (Bäume) Schutzgrün sicher gestellt werden.

Im Kerngebiet sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 30 Grad mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen (§ 2 Nummer 18).

Für die Bewohner des neuen mehrgeschossigen Wohngebiets nördlich Harderweg wird durch die Dachbegrünung im benachbarten Kerngebiet der erlebbare Grünanteil erhöht. Darüber hinaus können begrünte Dächer im beschränkten Umfang für verlorengegangene und bebaute Vegetationsflächen Ersatz an Grün- und Bodenvolumen



schaffen. Der durchwurzelbare Bodenauftrag von mindestens 10 cm gewährleistet eine dauerhafte extensive Begrünung mit einer Sedum- oder Gras-Kraut-Vegetation. Die bewachsene Bodenschicht dient einer wirksamen Speicherung von Regenwasser. Durch das Wasserrückhaltevermögen wird der Oberflächenabfluss verzögert bzw. reduziert, zudem wird angepassten Tierarten in der Boden- sowie Vegetationszone ein Lebensraum geschaffen. Die Begrünung soll vor allem auch zu einer landschaftlichen Einbindung der baulichen Anlagen führen und somit den Eingriff in das Landschaftsbild mindern. Die Bepflanzung von Dächern trägt außerdem durch Reduzierung von Aufheizeffekten sowie durch temperatúrausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkungen zur Verbesserung und Stabilisierung des Kleinklimas und der lufthygienischen Verhältnisse dieses Stadtteils bei.

Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen und im Gewerbegebiet sind zu den Straßenseiten gerichtete Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (§ 2 Nummer 19). Diese Regelung gilt für die neuen Wohnbauflächen, für die neue Kindertagesheimfläche nördlich der Feuerwache und innerhalb des Gewerbegebiets für die zu den Straßenseiten gerichteten Außenwände der geplanten Gebäude. Die Eingrünung der Fassaden soll eine landschaftsgerechte Einbindung der baulichen Anlagen bewirken und somit den Eingriff in das Landschaftsbild möglichst gering halten. Die Fassadenbegrünung dient auch der kleinräumigen Klimaverbesserung. Grüne Fassaden stellen zudem einen wichtigen Lebensraum für Tiere (z.B. Insekten und Vögel) in der Stadt dar. Diese Maßnahme mindert somit auch die durch die beabsichtigte Bebauung entstehenden Eingriffe. Darüber hinaus wirken die begrünten Fassaden schallabsorbierend und als stadtgestalterische Elemente.

#### 4.15 Lärmschutz

Im reinen Wohngebiet an der Osdorfer Landstraße sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung 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 Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (§ 2 Nummer 2).

Nach den vorliegenden Verkehrszählungen liegt das Verkehrsaufkommen auf der Osdorfer Landstraße bei 29.000 Fahrzeugen/Tag. Die danach zu ermittelnden Lärmbelastigungen für die nördlich anschließende Wohnbebauung überschreitet die Werte von 40 dB (A) nachts erheblich. Die überschlägige Ermittlung ergibt eine Belastung von 70 dB tags und 61 dB nachts, so dass entsprechende bauliche Maßnahmen getroffen werden müssen. Da eine Verlegung der Straße aus verkehrstechnischen Gründen nicht in Betracht kommt und aktive Lärmschutzmaßnahmen, etwa die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden, wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nur gering verfügbaren Flächen nicht möglich sind und vor allem auch aus

Gründen der Stadtbildgestaltung ausscheiden, kommen nur passive Lärmschutzmaßnahmen in Betracht. Es ist daher nur möglich, für die äußeren Bauteile von Gebäuden Anforderungen zum Lärmschutz zu stellen, die bei Errichtung einer baulichen Anlage zu beachten sind, um den Einwirkungen des Straßenverkehrslärmes wirksam begegnen zu können.

Durch die Regelung des § 2 Nummer 2 wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 489, 492), 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 Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

#### 4.16 Niederschlagswasser

Zum Schutz des Grundwasserhaushalts und zur Entlastung der Mischwassersiele soll das Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen vor Ort zurückgehalten, soweit es die vorhandenen Untergrundverhältnisse zulassen, zur Versickerung gebracht und nur verzögert abgeleitet werden.

Die im nördlichen Teil des Bebauungsplans ausgewiesene Wohnbebauung findet für die Oberflächenentwässerung Vorflut an das Mischwassersiel in der Straße Blomkamp. In diesem Bereich ist das Siel in seiner Ableitkapazität bereits voll ausgelastet. Das auf den geplanten öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser muss daher durch eine entsprechende Aufweitung des geplanten Mischsiesels in der Erschließungsstraße zwischengespeichert und verzögert der Vorflut im Blomkamp zugeleitet werden. Das aus der geplanten Wohnbebauung anfallende Niederschlagswasser von Dach-, Terrassen- und Hofflächen muss zur weiteren Entlastung der Siele über private Regenrückhalteteiche oder großflächige Muldensysteme gespeichert werden und darf nur über Notüberläufe stark verzögert in das geplante Mischwassersiel in der Erschließungsstraße eingeleitet werden. Die genauen Einleitmengen und -bedingungen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesondert festgelegt.

Innerhalb des Gewerbegebiets und des Kerngebiets sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen. Im übrigen Plangebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 10).

Mit dieser Festsetzung wird auf die Gefahr der Grundwasserverschmutzung durch Schadstoffbelastungen (Kfz-Verkehr) sowie der potentiellen Gefahr einer Kontaminie-

zung des Bodens und Grundwassers durch Lagerung von Transportgütern, Abstellen von LKW etc. innerhalb des Gewerbegebiets und des Kerngebiets eingegangen.

Im übrigen Plangebiet soll eine Verminderung der Bodenversiegelung über wasser- und luftdurchlässige Wegebauweisen erreicht werden. Diese Maßnahme trägt zu einem verminderten Oberflächenabfluss und zu einer Grundwasseranreicherung bei. Um den Wasserhaushalt so wenig wie möglich zu beeinträchtigen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Befestigung und Versiegelung von Flächen im Bereich der Erschließungswege und befestigten Stellplätze verhindert die Versickerung von Regenwasser, verringert die natürliche Verdunstung, verschlechtert die Wasserversorgung von Bäumen und Sträuchern und zerstört Lebensraum für Tiere und Pflanzen an der Erdoberfläche und im Boden. Die Folgen sind hoher und schneller Abfluss in die Kanalisation, Hochwasserereignisse, Senkung des Grundwasserspiegels, Verschlechterung des Kleinklimas und Verödung von Stadträumen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sollen daher nicht verwendet werden.

#### 4.17 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (Bundesgesetzblatt I Seite 551).

Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

#### 4.18 Altlasten

Für eine Fläche im Bereich der Flurstücke 2229 (Sportplatz), 3041 (Versorgungsfläche) und 2472 besteht der Verdacht auf Ablagerung von Kampfmitteln. Bei Neubauten oder größeren Eingriffen in den Untergrund ist die zuständige Fachdienststelle (Kampfmittelräumdienst) zu beteiligen, um umfangreiche Sondierungsmaßnahmen vorzunehmen. Die Fläche ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs als Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die vermuteten Belastungen stehen den Ausweisungen des Bebauungsplans nicht entgegen.

### 5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

#### 5.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Landschaftsachse nach dem Landschaftsachsenmodell Hamburg die sich von der Pinneberger Geest und der Osdorfer

Feldmark im Norden bis südlich der Osdorfer Landstraße über den neuen Botanischen Garten und den Jenischpark bis zur Elbe erstreckt. Die Landschafts- und Grünachse umfasst die vorhandenen Feldmarken und die im Achsenverlauf liegenden Parks und Grünzonen sowie grüngeprägte Straßen- und Platzräume.

Nördlich des Harderwegs befindet sich eine großflächige Brache, auf der sich eine dichte Wildstaudenflur mit vorwiegend Goldrute entwickelt hat; vereinzelt haben sich hier Gehölze wie Salweide, Weißdorn und Birke angesiedelt. Nördlich dieser Wildstaudenflur befindet sich ein dichter, waldartiger Birkenmischbestand, der sich in der Nachbarschaft zur Wildstaudenflur als botanisch interessantes und erhaltenswertes Stadtbiotop darstellt.

Im Plangebiet befinden sich verschiedene freiwachsende sowie artenreiche heckenartige und flächenhafte Gehölzbestände, die wesentlich zur optischen Gliederung dieses städtischen Quartiers beitragen. Entlang der Achsenverbindung am Knabeweg sowie in der Straße "Am Landpflegeheim" befinden sich ausgeprägte alleearartige Großbaumbestände. Darüber hinaus weist das gesamte Plangebiet umfangreiche Einzelbaumbestände auf.

Der Kernbereich des Plangebiets wird durch die parkartige Grünfläche mit dem großen Baumbestand und den ausgedehnten Wiesen- und Wildstaudenflächen geprägt.

Im Plangebiet befinden sich überwiegend Geschiebesande; im südöstlichen Bereich ist die Bodenart lehmiger Sand bis Lehm und im übrigen Bereich Sand bis lehmiger Sand. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden. Die Flurabstände des oberflächennahen Grundwassers sind relativ groß; es handelt sich daher um grundwasserferne Standorte mit Abständen des Grundwassers zur Geländeoberfläche von 5 m bis 20 m.

Das Landschaftsbild des Planungsraums wird geprägt durch umfangreiche Grünstrukturen wie parkartige Rasenflächen, Obstwiese, Ruderalstandorte, alte Heckenstrukturen und umfangreiche Großbaumbestände. Erhebliche Landschaftsbildefizite sind im Bereich der Osdorfer Landstraße sowie des angrenzenden Gewerbegebiets festzustellen.

## 5.2 Eingriffsbeschreibung

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da seine Umsetzung eine Veränderung der Gestalt und Nutzung von Grundflächen zur Folge hat, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt. Folgende wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft sind durch die Neuplanung zu erwarten:

- Bodensubstanzverluste aufgrund von Bodenversiegelungen durch bauliche Anlagen
- Verlust der Bodenfunktion im Bereich der Bodenversiegelungsflächen durch Einschränkung bzw. vollständige Verhinderung der Luft-, Boden-, Wasseraustauschvorgänge wie Versickerung und Reinigung von Regenwasser, Ablagerung und Bindung von Luftschadstoffen

- Verlust des Bodens als Standort für Vegetation und Lebensraum für Bodenorganismen
- Verminderung von Grünvolumen als Lebensraum für Tiere (insbesondere Insekten und Vögel) durch Rodung von Gehölzstrukturen
- Verminderte Grundwasserneubildungsrate durch zunehmende Bodenversiegelung sowie erhöhter Oberflächenabfluss von Regenwasser durch zusätzlich anfallendes Oberflächenwasser als Folge der Bodenversiegelung
- Verminderte Regenwasserinfiltration in den Boden und damit Reduzierung pflanzenverfügbaren Bodenwassers
- Zunahme lokalklimatischer Aufheizungseffekte durch Zunahme der Bebauung und der Versiegelung
- Reduzierung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens
- Veränderung des Landschaftsbildes und der Erholungsnutzung durch die Überplanung von ökologisch und freiraumplanerisch wertvollen Flächen.

### 5.3 Minderungsmaßnahmen

Im einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Beschränkung der Bebauung durch Ausweisung von Baukörpern unter Berücksichtigung besonders erhaltenswerten Baumbestandes
- Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher mit standortgerechten einheimischen Laubgehölzen unter besonderer Beachtung von Mindestqualitätsmerkmalen (§ 2 Nummern 11 und 13)
- Anpflanzgebot innerhalb der Wohngebiete für klein- bzw. großkronige Einzelbäume (§ 2 Nummer 15)
- Anpflanzgebot im Bereich der Vorgartenflächen des Gewerbegebiets am Harderweg (§ 2 Nummer 16)
- Anpflanzgebot auf Stellplätzen sowie Eingrünung der Stellplatzanlagen mit Hecken (§ 2 Nummer 17)
- Hecken als Einfriedigung in den Wohngebieten entlang der Straßenverkehrsflächen (§ 2 Nummer 14)
- Herstellung von Fahr- und Gehwegen sowie Stellplätzen innerhalb der Wohngebiete in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau; innerhalb des Gewerbegebiets sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes nur in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 10)
- Ersatzpflanzungen für durch Baumaßnahmen entfallende Bäume (§ 2 Nummer 12)
- Begrünung der nichtüberbauten Flächen von Tiefgaragen mit Laubgehölzen und Stauden (§ 2 Nummer 20).

### 5.4 Eingriffsbilanzierung, naturschutzfachliche Beurteilung und Abwägung

Aufgrund der im Bebauungsplan vorgesehenen neuen intensiveren Flächennutzung entstehen Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Bisher

unbebaute und nach geltendem Planrecht mit einer geringeren Dichte zu bebauende Flächen mit klimatischer und ökologischer Ausgleichsfunktion werden für die bauliche Entwicklung in Anspruch genommen. Wertvolle und vielfältige Vegetationsflächen gehen hierbei verloren. Bei Umsetzung der im Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bleiben Kompensationsdefizite, die durch Minderungsmaßnahmen im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden können. Die verbleibenden Defizite können teilweise durch Festsetzungen des Bebauungsplans (vgl. Nummer 5.3) gemindert werden und müssen im Hinblick auf die vorrangige Zielsetzung des Bebauungsplans, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung zu schaffen, um auf den Mangel an kostengünstigem Wohnraum in Hamburg reagieren zu können, hingenommen werden.

## 6. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

## 7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Mit der Feststellung des Bebauungsplans wird insbesondere der Bebauungsplan Osdorf 1 vom 26. Juni 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 137) für das Plangebiet aufgehoben.

## 8. Flächen- und Kostenangaben

### 8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 310.500 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 48.800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 6.600 m<sup>2</sup>), für Grünflächen 53.700 m<sup>2</sup> (Parkanlage 27.000 m<sup>2</sup>, Sportplatz 14.600 m<sup>2</sup>), für Gemeinbedarfsflächen 40.000 m<sup>2</sup> (Schule 22.000 m<sup>2</sup>, Kindertagesheim 12.000 m<sup>2</sup>, Feuerwache 6.000 m<sup>2</sup>) und für Versorgungsflächen 2.000 m<sup>2</sup> benötigt.

### 8.2 Kostenangaben

Für die Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Verkehrsflächen (öffentliche Wege, befahrbare Wohnwege und Wohnhöfe) zum Teil von der Freien und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind unbebaut. Weitere Kosten entstehen für die Errichtung des Kindertagesheims, den Bau der Schulaula, die Herrichtung der öffentlichen Parkanlage, den Straßenbau und den Siedlungsbau.