

LF...
Am...
12.12.1993
Er 341...

Eigentum der Plankammer
Archiv

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Osdorf 38

1. Grundlage und Verfahrensablauf

01.03.1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2378, 2405). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans werden die Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben. Die nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), anerkannten Verbände sind beteiligt worden.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss A2/92 vom 18. Februar 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 349) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 16. Januar 1992 und 17. März 1993 (Amtlicher Anzeiger 1992 Seite 137, 1993 Seite 578) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Nach Westen und Norden schließen sich Flächen für die Land- oder Forstwirtschaft an.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die Bebauung der am Rande der Osdorfer Feldmark/westlich Grönenweg liegenden Flurstücke 1035 und 4652 der Gemarkung Osdorf mit Reihenhäusern ermöglicht werden; mit dieser Flächenarrondierung soll gleichzeitig eine weitere Ausdehnung von Wohnbauflächen in die Feldmark verhindert werden.

4. Angaben zum Bestand

Es handelt sich um brachliegende Flächen am Rande der Feldmark.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Es sind etwa 22 neue Reihenhäuser geplant, deren Anordnung die Grenze zwischen Stadtrand und Feldmark betont. Es wird zweigeschossiges reines Wohngebiet als Reihenhäuser-Bebauung mit 12 m tiefen Baukörpern festgesetzt. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der Obergrenze des § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 478). Die Art und Dichte der Bebauung orientiert sich an der Bebauung in der Nachbarschaft. Die vorhandene Stellplatzanlage nördlich der Kehre Grönenweg wird aufgehoben und teilweise der Wohngebietsausweisung zugeschlagen.

In § 2 Nummer 1 werden folgende Gestaltungsanforderungen gestellt:

Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände der Gebäude sind mit roten Mauerziegeln zu verblenden. Es sind nur Dächer mit einer Neigung zwischen 45 Grad und 60 Grad zulässig. Für die Dachdeckung sind Dachpfannen zu verwenden. Diese Festsetzungen sollen ein einheitliches Erscheinungsbild gewährleisten sowie die Verwendung von in der Umgebung fremden Materialien verhindern.

5.2 Anpflanzungsgebot

Zur Abgrenzung der Wohnbebauung von der Feldmark wird auf der West- und Nordseite des neuen Baugebietes zu Lasten der Baugrundstücke eine 3 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesen; dazu sollen einheimische Gehölze verwendet werden. Mit dieser Festsetzung besteht neben der Absicht, die Grenze von Baugebiet und Feldmark sichtbar zu machen, die Möglichkeit zur Verbesserung des Naturhaushalts. Diese Anpflanzungen sind für Kleinlebewesen wie Schmetterlinge und Vögel von Bedeutung. Außerdem sind die Anpflanzungen Windbarrieren für die anschließenden Wohngärten. Die nördliche Anpflanzungsfläche verläuft unmittelbar neben einem Feldweg, der Teil einen umfassenden Wanderwegs ist.

5.3 Straßenverkehrsflächen, Stellplätze

Das Gebiet soll vom Grönenweg aus durch einen neu anzulegenden, 6 m breiten befahrbaren öffentlichen Wohnweg mit Kehre erschlossen werden; parallel neben dem öffentlichen Wohnweg wird ein 1 m breiter Streifen als Versickerungsmulde eingeplant, so daß sich eine Straßenverkehrsfläche von insgesamt 7 m Breite ergibt.

Die Anordnung der geplanten Baukörper ist so getroffen, daß genügend Raum zur Unterbringung von ebenerdigen Stellplätzen auf den Baugrundstücken sichergestellt ist. Stellplätze können auf den jeweiligen Grundstücken geschaffen werden, wobei Pergola-konstruktionen mit Berankung von Kletterpflanzen zur Verbesserung der Wohnatmosphäre sowie als Sichtschutz beitragen können. Die notwendigen Besucherstellplätze kann der neue wie auch der vorhandene Straßenraum Grönenweg aufnehmen, ohne daß Beeinträchtigungen des Anliegerverkehrs zu befürchten sind.

5.4 Gemeinschaftsanlagen

Im östlichen Bereich der Straße Grönenweg sind Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter festgesetzt, da sich Fahrzeugen der Müllabfuhr und Stadtentwässerung allein an der Straßenkehre eine Wendemöglichkeit bietet. Der genaue Standort der Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter kann im Zuge der Planrealisierung und weiteren Detailplanung noch geringfügig verändert werden.

5.5 Landschaftsschutz

Für das Plangebiet werden die Beschränkungen nach der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Osdorf vom 13. April 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 77) in der geltenden Fassung nach § 5 Absatz 1 Satz 2 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), in Verbindung mit den §§ 15 und 17 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167),

zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), mit dem Bebauungsplan aufgehoben (vgl. § 3). Die Ausweisung neuer Bauflächen läßt sich mit den Zielen des Landschaftsschutzes nicht vereinbaren.

5.6 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser (z. B. von Dach- und Terrassenflächen) direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden. Fahr- und Gehwege sowie Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Hiermit soll ein größtmöglicher Anteil an versickerungswirksamer Fläche erhalten bleiben, wobei der Anteil an durchwurzelbaren Flächen erhöht wird. Der offene Bodenaufbau bewirkt außerdem durch eine geringere Erwärmung sowie Verdunstungsfeuchtigkeit eine positive Beeinflussung des Kleinklimas. Weiter bietet sich für die Reihenhäuser die Brauchwassernutzung im Sanitär- und Gartenbereich an. Durch diese Maßnahmen wird der Gefahr der Veränderung des Grundwasserhaushaltes entgegengewirkt. Die Festsetzung in § 2 Nummer 2 erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.7 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 geän-

dert am 17. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2123, 2129). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

5.8 Bodenverunreinigungen

An das Bebauungsplangebiet schließt sich nördlich eine Altlastverdachtsfläche an. Hierbei handelt es sich um eine Deponie, die überwiegend mit Bodenaushub verfüllt wurde, in den Bau- schutt und organische Anteile bereichsweise eingemischt sind. An einigen Bohrpunkten wurde ein schwacher Öl- und Teergeruch festgestellt. Die Grube ist in ihrem nördlichen Bereich am tiefsten (ca. 10 m) und in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplangebiet am flachsten.

Die Bodenluft der Deponie wurde auf Methan, Kohlendioxid, Sauerstoff und Schwefelwasserstoff untersucht. Es wurden geringe Anteile an Methan, Kohlendioxid, leichtflüchtigen CKW's, Aromaten und Benzol festgestellt. Die Gasbildung innerhalb des Deponiekörpers ist insgesamt als gering einzustufen. Eine Gaswanderung aus dem Deponiekörper in das Bebauungsplangebiet ist unwahrscheinlich. Die vorgesehene Bebauung kann nach den Vorgaben des Bebauungsplans realisiert werden. Dennoch können deponiespezifische Sicherungsmaßnahmen zur Verhinderung von möglicherweise auftretenden Gaswanderungen in das Bebauungsplangebiet notwendig werden, die dann durch bautechnische Auflagen im Baugenehmigungsverfahren festzulegen sind.

5.9 Archäologischer Vorbehalt

Das Plangebiet ist für die Landesarchäologie von Interesse und stellt eine Fundlücke dar; von einer flächigen Erforschung des Gebiets wird jedoch abgesehen. Vor Beginn größerer Erdbewegungen ist die Abteilung Bodendenkmalpflege des Hamburger Museums für Archäologie durch die Bauträger und Bauantragsteller zu beteiligen.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Beim Plangebiet handelt es sich um eine brachliegende Fläche am Rande der Osdorfer Feldmark. Die Umsetzung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, da die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich beeinträchtigt wird. Die Beeinträchtigung des Naturhaushalts ist zu erwarten durch die Versiegelung offener Vegetationsflächen für die künftige Bebauung, verbunden mit einem Verlust an Lebensraum für Tier- und Pflanzenwelt.

Der Eingriff wird gemindert durch die auf den Bauflächen getroffene Festsetzung zur Sicherung des Wasserhaushalts und durch ein Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern am Rande des Baugebiets hin zur Feldmark. Außerdem sollen das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht und die nicht überbauten Flächen nach den Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bepflanzt und unterhalten werden.

Die Beeinträchtigungen sind im Plangebiet, das im bisher geltenden Planrecht fast ausschließlich als Außengebiet ausgewiesen war, nicht vollständig ausgleichbar. Insgesamt ist aber festzustellen, daß die verbleibenden Beeinträchtigungen städtebaulich vertretbar sind. Mit der Arrondierung der Bauflächen, die teilweise bereits durch den Grönenweg erschlossen sind, wird eine weitere Ausdehnung der Wohnbauflächen in die Osdorfer Feldmark verhindert. Das Landschaftsbild wird durch das festgesetzte Anpflanzungsgebot von Bäumen und Sträuchern verbessert.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Osdorf - Nienstedten in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und der Bebauungsplan Osdorf 22 vom 8. Juli 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 150) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist 5.584 m² groß. Hiervon werden für Straßen 1.013 m² (davon neu 623 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg weitere Kosten durch die Herstellung der neuen Erschließungsstraße, durch den Abbau der Stellplätze nördlich der Kehre am Grönenweg sowie durch Sielbauten.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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