

Osdorf 22
v. 8. 7. 69

I

Der Bebauungsplan Osdorf 22 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. August 1967 (Amtlicher Anzeiger Seite 1055) öffentlich ausgelegt.

II

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 mit der Sechsten Änderung vom 9. September 1966 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1960 Seite 463 und 1966 Seite 210) weist das Plangebiet im wesentlichen als Flächen für Arbeitsstätten aus. Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind Grünflächen und Außengebiete dargestellt, am Rugenbarg ist Wohnbaugebiet vorgesehen. Der Rugenbarg ist als überörtliche Verkehrsverbindung hervorgehoben.

III

Im Südwesten des Plangebiets sind eingeschossige Einzel- und Reihenhäuser vorhanden. Am Rugenbarg werden die Grundstücke teilweise schon gewerblich genutzt. An der Bornheide befinden sich noch einige Einzelhäuser. Im übrigen werden die Flächen landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Der Plan wurde aufgestellt, um die bauliche Ordnung der Grundstücke festzulegen und Flächen für öffentliche Zwecke zu sichern.

Das Gelände zwischen Bornheide /Rugenbarg und Grönenweg ist im wesentlichen als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es schließt unmittelbar an das neu entstandene Wohngebiet Osdorfer Born an. Auf den Gewerbeflächen sollen bevorzugt solche Gewerbebetriebe angesiedelt werden, die für die Versorgung der umliegenden Wohnbaugebiete notwendig sind oder geeignete wohnungsnahen Arbeitsplätze bieten. Am Rande des Gewerbegebietes sind für die kleineren Betriebe schmalere Flächen für ein- und zweigeschossige Bebauung ausgewiesen, im Zentrum für größere, überörtlich orientierte Betriebe Flächen mit maximal dreigeschossiger Bebauung.

Im Hinblick auf das westlich anschließende landwirtschaftlich genutzte Gelände wurde am Grönenweg lediglich eine eingeschossige Bebauung ausgewiesen und gleichzeitig eine Traufhöhe festgesetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, daß das Gewerbegebiet möglichst ohne Störungen in die Landschaft eingefügt werden kann. Darüber hinaus ist am Rande des Gewerbegebiets zum Wohngebiet und zu dem Außengebiet hin ein Anpflanzungsgebot für dichtwachsende Bäume und Sträucher vorgesehen. Westlich der Straße Am Barls wird das Gewerbegebiet von dem nördlich anschließenden Wohngebiet durch einen Grünstreifen getrennt, der Dauerkleingärten aufnehmen soll.

Das Wohngebiet im Südwesten des Plans entspricht im wesentlichen dem Bestand. Es wurde erweitert um die Flurstücke 1038 und 1039 am Grönenweg. Hierbei handelt es sich um eine geringfügige Abweichung vom Aufbauplan, die als städtebauliche Entwicklung anzusehen ist. Die Stellflächen für die Reihenhausbebauung Rugenbarg/Grönenweg sind auf dem Flurstück 2711 westlich des Grönenweges vorhanden und im Bereich des angrenzenden Bebauungsplans ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet wird durch eine ringförmige Straße erschlossen, die im Norden an die Bornheide und im Süden an den Rugenbarg angebunden wird. Die Straße Am Barls bleibt als Fußwegverbindung erhalten. Die Straße Bornheide bildet die Haupteerschließungsstraße für das Wohngebiet Osdorfer Born. Im Einmündungsbereich in den Rugenbarg ist daher eine Aufweitung notwendig. Der Rugenbarg muß seiner Verkehrsbedeutung als Teil des Äußeren Straßenringes entsprechend ausgebaut werden. Die hierfür benötigten Flächen sind im Plan ausgewiesen. Für das an den Rugenbarg angrenzende Gewerbegebiet sind Gehwegüberfahrten nicht zugelassen, um den Verkehrsfluß auf diesem Straßenzug nicht durch Verkehr aus dem Gewerbegebiet zu beeinträchtigen. Eine Erschließung des Gewerbegebiets und ein Anschluß der Grundstücke wird durch die parallel zum Rugenbarg verlaufende neue Erschließungsstraße gesichert. Der Grönenweg wird durch eine Kehre abgeschlossen. In der nördlichen Verlängerung bleibt er als Fußweg erhalten.

IV

Das Plangebiet ist etwa 249 090 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 42 740 qm (davon neu etwa 25 940 qm) und für neue öffentliche Grünflächen etwa 16 000 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die für Grünflächen und neue Straßen benötigten Flächen zum Teil noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Die Flurstücke sind teilweise bebaut. Es müssen sechs eingeschossige Gebäude abgerissen werden. Hiervon werden sechs Wohnungen betroffen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen entstehen.

V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Bundesbaugesetzes enteignet werden. Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken zu dienen bestimmt sind, sollen diesen Grundstücken zugeordnet werden (siehe das im Plan vorgesehene Bodenordnungsgebiet). Soweit eine Regelung durch private Rechtsgeschäfte nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem Vierten Teil des Bundesbaugesetzes gebildet werden.

zur Änderung des Bebauungsplans Osdorf 22

vom 15. Nov. 1988

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 BauGB genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265), anzuwenden sind.

Das Verfahren zur Planänderung wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 6/85 vom 4. September 1985 (Amtlicher Anzeiger Seite 1705) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung der Planänderung haben nach den Bekanntmachungen vom 19. November 1985 und 18. August 1986 (Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2254, 1986 Seite 1513) 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 der Planänderung gewerbliche Bauflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Es ist Ziel der Planänderung, für das nördlich Rugenborg/westlich Bornheide ausgewiesene und verkehrlich gut erschlossene Gewerbegebiet gewerbliche Freizeiteinrichtungen, Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften auszuschließen. Damit soll den wirtschaftspolitischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen werden, im Westen Hamburgs (hier: speziell im Raum Osdorf), vorhandene Flächen für produzierendes Gewerbe zu sichern.

4. Planinhalt

Es ist notwendig, das Gewerbegebiet nördlich Rugenbarg/westlich Bornheide von allen hier nicht vertretbaren Beeinträchtigungen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung freizuhalten. Dies erfolgt durch die Aufnahme von textlichen Vorschriften zum Bebauungsplan Osdorf 22.

Im Rahmen einer Nutzungsgliederung werden in den Gewerbegebieten nach § 2 Nummer 1 Satz 1 gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) ausgeschlossen. Damit wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunutzen, die von der Lage und städtebaulichen Zuordnung den produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten werden sollen. Die Planänderung wird insbesondere auch davon getragen, daß Freizeiteinrichtungen dieser Art zur Aktivierung und Belebung vornehmlich in innerstädtischen Bereichen, in Zuordnung zu kleineren Einkaufszentren oder auf dafür vorgesehenen Flächen angesiedelt werden sollten. Außerhalb dieser Standorte kann die Unterbringung solcher Nutzungen zu Verzerrungen der Stadtfunktion führen.

Der außerdem festgesetzte Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben (dazu zählen u.a. Kaufhäuser, Super- und Verbrauchermärkte, Läden) ist erforderlich, um die planerische Zielsetzung, die Grundstücke dem produzierenden Gewerbe zu erhalten, nicht zu gefährden. Mit dem Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften soll die vorgenannte städtebauliche Zielsetzung unterstützt werden. Es soll insbesondere die Niederlassung von neuartigen Gastronomiebetrieben-sogenannten "Drive-In-Restaurants"-verhindert werden, in denen die Bestellung und der Verzehr vom Fahrzeug aus abgewickelt werden. Derartige Betriebe sind auf einen motorisierten Kundenkreis ausgerichtet und benötigen dementsprechend große Parkplatzflächen. Nach § 2 Nummer 1 Satz 2 erstreckt sich der Ausschluß nicht auf einen Streifen von 100 m Tiefe, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie Bornheide zwischen der südlichen Straßeneinmündung Brandstücken und der Straße Hönerstücken, so

daß hier in Zuordnung zum Straßenraum z.B. auch Betriebe zugelassen werden können, die auf einen Verkauf von Waren angewiesen sind. Durch diese Ausweisung werden insbesondere die dort bestehenden Einzelhandelsnutzungen berücksichtigt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite Bornheide befindet sich ein kleineres Ladenzentrum zur Versorgung der Bevölkerung vom Osdorfer Born mit Gütern für den täglichen Bedarf, so daß mit der Gliederung gleichzeitig eine städtebauliche Zuordnung vorgenommen wird.

Nach § 2 Nummer 2 sind auf den Flurstücken 1094 und 1095 (neu: Flurstücke 5265 und 5296) der Gemarkung Osdorf zwischen Rugenbarg und Brandstücken Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit sie ausschließlich mit Baustoffen, Werkzeugen und sonstigem Baubedarf sowie mit Blumen, Pflanzen, Gartengeräten, Gartenzubehör und Artikeln für den Gartenbedarf handeln oder solche Gegenstände lagern. Die hier vorhandenen Betriebe sind von ihrem Warensortiment überwiegend an eine Käuferschicht gebunden, die zum Einkaufen auf den eigenen Wagen angewiesen ist, so daß größere Parkflächen zur Verfügung stehen müssen.

Außerdem ist für diese Betriebe eine Lagerhaltung notwendig, die sich entsprechend dem Warenangebot flächenextensiv gestaltet. Mit der Zulässigkeit dieser speziellen Einzelhandelsbetriebe ist keine Gefährdung des am Eckhoffplatz (ca. 1,3 km) liegenden Stadtteilzentrums Lurup erkennbar.

Die vorgenommene Gliederung der Gewerbegebiete kann möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen. Dies muß zur Erreichung des übergeordneten Ziels, sowohl Flächen für produzierendes Gewerbe bereitzustellen als auch das Stadtteilzentrum Lurup in seiner Entwicklung zu schützen, hingenommen werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, daß insgesamt durch die Planänderung die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplans Osdorf 22 im wesentlichen beibehalten wird. Bei der Vielzahl der produktiven gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten ist weiterhin eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke gegeben. ...

Im Bereich zwischen Rugenbarg und Brandstücken befindet sich eine Verunreinigungsfläche für Altablagerungen. Im Untergrund dieser Fläche befindet sich eine, vorwiegend mit Bauschutt, Bodenaushub, Aschen und Schlacken (Hausbrand) verfüllte, frühere Sandentnahmegrube. Die Auffüllung reicht bis maximal 11,6 m unter Geländeoberkante. Die Deponie wurde zwischen 1952 und 1956 geschlossen. Diese Angaben resultieren aus einem Deponiegutachten, das im Rahmen eines Bauvorhabens auf dem Flurstück 1094 (neu: 5265 und 5296) erstellt wurde.

Danach ist eine Bebauung der betreffenden Fläche mit Auflagen möglich; mit Beeinträchtigungen der baulichen Nutzung auf anderen Flurstücken ist nicht zu rechnen. Durchgeführte chemische Analysen von Boden- und Wasserproben, aber auch von der Bodenluft, haben eine Einschätzung des Gefährdungspotentials der Altablagerung ermöglicht. Demzufolge ist eine Kontamination durch organische Verunreinigung unwahrscheinlich. Es wird jedoch empfohlen, einem Auswaschen von Salzen und Schwermetallen aus dem Deponiegut durch das Versiegeln der Grundstücksoberfläche zu begegnen. Da die Bodenluftmessungen Deponiegase im Untergrund nachgewiesen haben, ist unterhalb der zu überbauenden Flächen der Einbau einer Gasdrainage erforderlich.

Die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans Osdorf 22 getroffenen Festlegungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie die festgesetzten Straßenlinien und Baugrenzen bleiben unverändert. Das von der Planänderung erfaßte Gewerbegebiet ist 172 000 m² groß. Teilweise sind bereits gewerbliche Nutzungen vorhanden, während sich insbesondere an den Straßenrändern Grundstücke befinden, die noch unbebaut sind.