

1. Grundlage und Verfahrensablauf

17. Nov. 1988

Grundlage 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. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A4/83 vom 22. Juli 1983 mit Ergänzungsbeschluß vom 5. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1329, 1986 Seite 2429) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Juli 1983 und 18. Dezember 1986 (Amtlicher Anzeiger 1983 Seite 1310, 1986 Seite 2490) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

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

Verordnungsblatt Seite 542) mit der siebzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar; die Osdorfer Landstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Der für den Stadtteil Osdorf historische Dorfkern mit reetgedeckten Bauernhöfen, Katen und Hofflächen soll als Milieugebiet erhalten bleiben. Mit den bestehenden Bebauungsplänen war es nicht möglich gewesen, die milieuprägende Bausubstanz dauerhaft zu schützen, da u.a. Gestaltungsrichtlinien fehlten und darüber hinaus durch mögliche bauliche Verdichtungen ein Anreiz zum Abriß von Gebäuden gegeben war. Durch die nunmehr mit dem Bebauungsplan vorgenommene Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs, durch Vorschriften zur Gestaltung von Gebäuden, durch die Unterschützstellung von Baulichkeiten nach dem Denkmalschutzgesetz sowie durch den Verzicht auf eine ursprünglich vorgesehene Parallelerschließung zur Osdorfer Landstraße (von der Straße Bockhorst bis zum Elbe-Einkaufszentrum) kann aber erreicht werden, den dörflichen Charakter des Ortskerns von Osdorf weiterhin zu erhalten. Mit den Ausweisungen des Bebauungsplans wird die vorhandene Struktur aus Wohnnutzung und gemischt gewerblicher Nutzung gesichert und der Gebäudebestand so festgelegt, daß nur im geringen Maße bauliche Erweiterungen oder die Errichtung neuer Baukörper möglich sind.

4. Angaben zum Bestand

Im Plangebiet sind noch Gebäude bäuerlichen Ursprungs vorhanden. Die teilweise reetgedeckten Bauernhöfe und Katen mit den traditionell gepflasterten Hofflächen weisen auf das ehemalige "Haufendorf" hin. Eine landwirtschaftliche Nutzung

der Höfe ist nur noch in einem Fall (Flurstück 1828) vorhanden.

Entlang der Osdorfer Landstraße sind neben Wohnnutzung und Einzelhandelsgeschäften eine Tankstelle, eine Autowerkstatt und eine Baufirma, an der Straße Am Eichenplatz und am Rugenbarg zwei Tischlereien und an der Langelohstraße ein Bauunternehmen sowie eine Schlachtereier mit Räucherei vorhanden. Im Süden des Plangebiets stehen überwiegend Wohngebäude mit bis zu drei Geschossen.

Im Einmündungsbereich der Straße Am Eichenplatz in die Osdorfer Landstraße sowie im Bereich der Wegeverbindung zwischen Bockhorst und Wesselburer Weg befinden sich zwei Verdachtsflächen für Altablagerungen. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Nördlich der Osdorfer Landstraße/südlich Diekweg wird dem Bestand entsprechend reines Wohngebiet mit zweigeschossiger Reihenhausbebauung ausgewiesen. Auch südlich Osdorfer Landstraße wird für die vorhandenen ein- und zweigeschossigen Reihenhäuser nördlich der Straße Am Isfeld und östlich der Straße Bockhorst sowie für die bis zu dreigeschossigen Wohnblocks nördlich der Straße Düsterntwiete dem Bestand entsprechend reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Wohnanlagen bieten auf Grund ihrer Lage und dem hohen Durchgrünungsgrad eine Wohnnutzung mit hohem Wohnwert.

Nach der öffentlichen Auslegung ist auf dem Flurstück 2803 am Diekweg die überbaubare Fläche um 5 m nach Norden

...

geringfügig vergrößert worden, um die Errichtung eines weiteren Reihenhauses zu ermöglichen. Die bauliche Erweiterung ist auf Grund der Lage und des Zuschnitts dieser Fläche städtebaulich zu vertreten; die Planänderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

Bauflächen östlich Bockhorst, beiderseits Langelohstraße, westlich Rugenbarg und östlich der Straße Am Eichenplatz werden mit Rücksicht auf die vorhandene Nutzungsstruktur (z.T. mit kleineren der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störenden Handwerksbetrieben neben der Wohnbebauung) als allgemeine Wohngebiete mit ein- und zweigeschossiger Nutzung festgesetzt. Zwar überwiegt auch in diesen Gebieten der Wohncharakter, doch ist auf Grund der günstigen Verkehrsanbindung und Lage der Flächen auch eine Entwicklung von nicht störenden gewerblichen Nutzungen in geringem Umfang städtebaulich vertretbar.

Die Festlegung der überbaubaren Flächen erfolgt unter weitgehender Berücksichtigung der bestehenden Gebäude, so daß auf die Festlegung einer Bauweise verzichtet werden konnte. Regelungen wurden nur notwendig für die Flurstücke 1673 bis 1675 (Am Eichenplatz 14-18), um innerhalb der offenen Bauweise Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Gebäude zu eröffnen. Für die Flurstücke 5065 und 5066 (Langelohstraße 134/134a) wurde in Anlehnung an Bestand und Bauabsichten der ein- bis dreigeschossigen Gebäude eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Für neu ausgewiesene Baukörper sowie für bauliche Erweiterungen sind die überbaubaren Flächen auf Grund der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte bestimmt worden. Dabei wurde östlich der Straße Am Eichenplatz auf den Flurstücken 4586 und 4336 eine über die sonst zwischen 10 m und 15 m Tiefe liegenden überbaubaren Flächen hinausgehende Tiefe von maximal 27 m ermöglicht, um hier die seit vielen Jahren ansässige und bislang nicht zu Störungen

...

der angrenzenden Wohnbebauung geführte Tischlerei in ihrem Bestand abzusichern. Durch die Festsetzung sollen Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen von Modernisierungen oder Rationalisierungen innerhalb des Betriebsgeländes ermöglicht werden. Auf Grund ihres Betriebsablaufs und ihrer maschinellen Ausstattung ist die Tischlerei als ein nicht störender Gewerbebetrieb einzustufen; es handelt sich um eine vom typischen Fall einer Bau- und Möbeltischlerei abweichende Werkstatt. Die allgemeine Zulässigkeit des Betriebs ergibt sich aus der in § 2 Nummer 2 enthaltenen Festlegung.

Westlich Rugenbarg ist auf dem Flurstück 1681 eine Festlegung für einen zweigeschossigen neuen Baukörper geschaffen worden, der in Höhe und Gestaltung auf die erhaltenswürdige Scheune Diekweg 5 und auf das reetgedeckte Gebäude Osdorfer Landstraße 218 Bezug nimmt. Das Maß der baulichen Nutzung geht über den Bestand des hier vorhandenen Gebäudes hinaus, weil eine landwirtschaftliche Nutzung mit Viehhaltung funktional nicht mehr aufrechterhalten werden kann und auch von der städtebaulichen Zuordnung nicht zu vertreten ist. Nach der öffentlichen Auslegung ist in Anpassung an die Bauabsichten (Ladennutzung) der ursprünglich größere Baukörper auf den Flurstücken 1681 und 1686 in zwei kleinere Einzelbaukörper getrennt worden. Entsprechend der westlich angrenzenden Bebauung wird für das Flurstück 1686 ein zweigeschossiger Baukörper mit einer Tiefe von 12 m ausgewiesen. Durch eine Bebauung des Eckgrundstücks wird der Bereich der Straßeneinmündung sinnvoll ergänzt und städtebaulich aufgewertet. Auf dem Flurstück 1681 wurden die Baugrenzen des zweigeschossigen Baukörpers geringfügig geändert, wobei die Bautiefe jetzt durchschnittlich 17 m beträgt. Die vorgenannten Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde auf die Ausweisung eines eingeschossigen Baukörpers auf dem Flurstück 1728 östlich Langelohstraße verzichtet. Statt dessen sind

auf dem anschließenden und dem gleichen Eigentümer gehörenden Flurstück 5065 die Baugrenzen für den neu ausgewiesenen Baukörper nach Norden erweitert sowie die Tiefe der überbaubaren Fläche auf 13 m festgesetzt und die Geschößzahl auf drei erhöht worden. Auch diese Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Mit der Zulassung von nicht störenden Gewerbebetrieben auf den mit (1) bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete (vgl. § 2 Nummer 2) wird nicht nur der Bestand der vorerwähnten Tischlerei östlich der Straße Am Eichenplatz gesichert, sondern auch eine Schlachtereier an der Lange-lohstraße planungsrechtlich gesichert; Störungen der angrenzenden Wohnbebauung durch die Gewerbebetriebe sind bislang nicht bekannt geworden.

5.3 Mischgebiet

Die Festsetzungen entlang der Osdorfer Landstraße entsprechen weitgehend den bestehenden Nutzungen von Wohngebäuden und gewerblichen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Innerhalb der Bauflächen mit zweigeschossiger Ausweisung befinden sich auch die alten ehemaligen Bauernhöfe, die den gewachsenen Ortskern Osdorfs prägen. Charakteristisch für das Bild des alten Dorfkerns sind in besonderem Maße große zu den Bauernhäusern gehörende Hofflächen als nicht überbaubare Grundstücksteile. Mit Rücksicht auf das erhaltenswerte Ensemble wird eine Baukörperausweisung gewählt, die vielfach an der vorhandenen Gebäudeformation orientiert ist.

Zwischenzeitlich sind auf den Flurstücken 5261 und 4290 beiderseits der Straße Bockhorst die ausgewiesenen Gebäude errichtet worden. Nördlich Harderweg wird zur vorhandenen Bebauung ein zusätzlicher Baukörper ausgewiesen, der als städtebauliche Ergänzung anzusehen ist. Im unmittelbaren Eckbereich Bockhorst/Osdorfer

Landstraße sind sogenannte Handwerkerhäuser vorgesehen. Wegen der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte sind für neu ausgewiesene Baukörper sowie für bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude Bautiefen von 12 m bis 18 m festgesetzt worden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist unter Berücksichtigung von Bedenken und Anregungen die überbaubare Fläche auf dem Flurstück 3109 zur Osdorfer Landstraße hin um einen bisher nicht einbezogenen vorhandenen Gebäudeteil erweitert worden. Ferner sind auf dem Flurstück 4294 zwei unter Denkmalschutz stehende Gebäude sowie eine bisher nicht berücksichtigte Remise am Wesselburer Weg durch bestandsgemäße Ausweisung gesichert worden. Die vorgenannten Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

5.4 Gewerbegebiet

Die Ausweisung von zweigeschossigem Gewerbegebiet auf Flächen zwischen Osdorfer Landstraße und Harderweg sichert den dortigen Bestand an Gewerbe und bietet Erweiterungsmöglichkeiten für die vorhandenen Betriebe. Mit Rücksicht auf den westlich angrenzenden Erhaltungsbereich des historischen Ortskerns wird für die gewerbliche Bebauung eine Traufhöhe (Höhe von Außenwänden eines Gebäudes zwischen ihrem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) von maximal 8 m über Gelände vorgeschrieben. Damit soll die Bebauung möglichst niedrig gehalten werden, um sie in das vorhandene Ortsbild integrieren zu können. Die Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,2 liegt unter den nach § 17 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) zulässigen Höchstwerten, so daß eine kleinmaßstäbliche, ortstypische Gewerbestruktur erreicht werden kann. Eine Bauweise wurde nicht festgelegt, um einen ausreichenden Spielraum für die Anordnung von Baulichkeiten zu

belassen. Für das Flurstück 1625 wurde eine Baukörperausweisung vorgenommen, um an der Osdorfer Landstraße die kleinteilige Gewerbestruktur aufrechtzuerhalten, die sich östlich des Plangebiets fortsetzt.

Im Gewerbegebiet sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe, gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes vom 15. März 1974 (Bundesgesetzblatt I Seiten 721 und 1193), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089) für die Wohnbebauung ausgeschlossen sind (vgl. § 2 Nummer 1). Nach der öffentlichen Auslegung ist in § 2 der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, aufgenommen worden. Die Ergänzung der textlichen Vorschrift ist zur Erreichung der städtebaulichen Zielsetzung notwendig; Grundzüge der Planung werden hierdurch nicht berührt.

Mit dem Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben wird im besonderen auf die innerhalb des Plangebiets vorhandenen und außerhalb des Plangebiets an die gewerblichen Flächen angrenzenden Wohnnutzungen eingegangen, um Beeinträchtigungen weitgehend ausschließen zu können. Wegen des allgemeinen Mangels an Gewerbeflächen in Hamburg sollen die ausgewiesenen gewerblichen Grundstücke dem produzierenden Gewerbe erhalten bleiben.

Mit dem Ausschluß der gewerblichen Freizeiteinrichtungen wird auf eine in den letzten Jahren zu beobachtende Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch in solchen Bereichen auszunützen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen. Einzelhandelsnutzungen sollen in zentrale Bereiche gelenkt werden, die geeignet sind, der Versorgung eines Gebiets zu dienen und in denen sich Einzelhandelsbetriebe entsprechend entwickeln können. Für den Bereich des Bebauungsplans ist dies das ca. 1 200 m entfernte Elbe-Einkaufszentrum.

Der Ausschluß von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit ~~oder~~ ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, wird notwendig, um einer Verdrängung der im Gewerbegebiet städtebaulich erwünschten Nutzungen (produzierendes Gewerbe) entgegenzuwirken. Durch eine Zulassung der angesprochenen Branchen und Gewerbebezüge auf den im Nahbereich von Wohnungen liegenden Flächen würde ein Attraktivitätsverlust eintreten, der als nachteilige Strukturveränderung dieses Gebiets zu bewerten ist.

Der Ausschluß von Schank- und Speisewirtschaften (z.B. sog. Drive-In-Restaurants) entspricht ebenso der städtebaulichen Zielsetzung, da derartige Betriebe häufig auf eine motorisierten Kundenkreis angewiesen sind und vielfach große Stellplatzflächen benötigen. Außerdem kommt es wegen ihrer verkehrlichen Anbindung zu nicht vertretbaren zusätzlichen Belastungen des Straßenverkehrsnetzes.

5.5 Stellplätze

Die im Plangebiet vorhandenen Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind dem Bestand entsprechend ausgewiesen. Die

...

Zufahrt zu der Garagen- bzw. Stellplatzanlage auf den Flurstücken 3124 und 4350 wird über eine zwischen der Straße Bockhorst und dem Wesselburer Weg anzulegende 5 m breite Wegeverbindung geschaffen.

Die im Eckbereich Bockhorst/Am Isfeld auf dem Flurstück 4702 bestehende Tiefgarage ist entsprechend der Zuordnung für die vier Reihenhauserzeilen nördlich der Straße Am Isfeld bestimmt. Nach der öffentlichen Auslegung ist die Ausweisung der Stellplatzanlagen auf dem Flurstück 5065 östlich Langelohstraße unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestands sowie dem zusätzlichen Bedarf entsprechend geändert worden; diese Planänderung ist geringfügig.

Nach § 2 Nummer 7 ist auf Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Mit dieser Regelung wird die Durchgrünung der Flächen für Stellplätze zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung erreicht.

5.6 Erhaltungsbereiche

Die Siedlungsstruktur Osdorfs hatte ursprünglich einen bäuerlich-dörflichen Charakter. Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte mit der Bebauung auf ehemaligen Acker- und Wiesenflächen sowie mit dem Ausbau der Osdorfer Landstraße ein Wandel zum Stadtteil mit Wohn- und Gewerbenutzung ein. Das heutige Zentrum Osdorfs ist noch mit der alten Dorflage identisch; die historischen Strukturen und Zeugen der bäuerlichen Bautradition sind dort auch heute noch vorhanden. Eine Vielzahl von teilweise bis zu 200 Jahre alten Gebäuden trägt zur städtebaulichen Eigentümlichkeit Osdorfs bei und verdeutlicht die kulturelle Entwicklung dieses Stadtteils seit dessen Ursprung etwa im Jahre 1268.

Für städtebaulich bedeutsame bauliche Anlagen, die unverwechselbar das Ortsbild in Osdorf prägen, sind deshalb Erhaltungsbereiche festgelegt worden. Zum Gesamteindruck des Dorfbildes gehören auch Einfriedigungen der Grundstücke, gepflasterte weiträumige Hofflächen und alter Baumbestand.

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, 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) eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 8). Trotz der räumlichen Trennung dieser Bereiche sowie der Festlegung auch einzelner Grundstücke oder Teile von Flurstücken ist die Bestimmung der Erhaltungsbereiche als ein räumlich zusammengehöriger "Komplex" zu werten, weil die ortsbildprägende städtebauliche Bedeutung innerhalb des Bebauungsplangebietes von gleicher Relevanz ist. Die Festlegung der Erhaltungsbereiche berücksichtigt auch Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege nach gutachterlicher Beurteilung durch das Denkmalschutzamt. Als Ergänzung des Denkmalschutzes auf den Flurstücken 1681 (Diekweg 5) und 4294 (Osdorfer Landstraße 233/ Wesselburer Weg 6) werden die Gebäude bäuerlichen Ursprungs in die Erhaltungsbereiche integriert, weil hier sowohl städtebauliche Gründe als auch Gründe des Denkmalschutzes zusammen treffen. Die in diesen Erhaltungsbereichen befindlichen Gebäude dokumentieren zusammen mit den übrigen Erhaltungsbereichen den dörflichen Charakter des ehemaligen "Haufendorfs" und prägen das Ortsbild von Osdorf. Ziel dieser Festsetzung ist die Wahrung des städtebaulich/historischen Zusammenhangs innerhalb des Milieugebiets.

Charakteristisch für die bäuerlichen Gebäude sind Backstein- und Fachwerkmauerwerk mit Reetdach, großmaßstäbliche Hufnerhäuser, Scheunen und Nebengebäude. Dieser Typus des sogenannten niederdeutschen Fachhallenhauses wird geprägt durch eingeschossige langgestreckte Baukörper mit der "Groot Dör" und "weit abgeschleppten" Dächern. Diese Merkmale, wie u.a. auch ein großes Scheunentor, sind noch erkennbar an den Gebäuden Langelohstraße 141 und 136, Osdorfer Landstraße 233 und 239, Wesselburer Weg 6, Isfeldkamp 14 sowie Dieckweg 5. Zu diesen bäuerlichen Gebäuden gehört auch das Haus Bockhorst 163, welches zur Vervollständigung des Gesamtbildes beiträgt. Einige erhaltenswerte Gebäude wurden im Laufe der letzten Jahrzehnt durch "neuzeitliche" Materialien verändert; es bleiben jedoch immer noch die wesentlichen Merkmale erkennbar:

So ist bei veränderter Dachdeckung des Hauses an der Osdorfer Landstraße 239 das große weit abgeschleppte Dach prägend; trotz nachträglich verputztem Mauerwerk bei den Gebäuden Rugenbarg 10 und 12 ist die ursprüngliche Reetdeckung des Dachs erhaltenswert.

5.7 Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Anforderungen orientieren sich insbesondere an der vorhandenen historischen Bausubstanz, um zu einem geschlossenen Ortsbild mit den Gebäuden aus vielfältigen verschiedenen Bauphasen zu gelangen. Entsprechend der vorherrschenden Dachgestaltung sind Dächer mit einer Neigung zwischen 35 Grad und 55 Grad auszubilden; es sind nur Dachpfannen mit roten Farbtönen zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden sind mit roten Mauerziegeln zu verblenden (vgl. § 2 Nummer 5). Damit soll ein einheitliches Bild der bestehenden Gebäude und der Neubauten erreicht werden. Die

Fenster sind kleinmaßstäblich zu gliedern; es sind keine liegenden Formate zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 6). Die Anforderung an die Fensterformate soll die traditionelle Fensterteilung mit quadratischen oder stehenden Rechteckformaten sichern.

Nach der öffentlichen Auslegung ist für den mit (2) bezeichneten Baukörper westlich Rugenbarg unter § 2 Nummer 3 festgesetzt worden, daß das zweite Vollgeschoß als Dachgeschoß auszubilden ist. Damit soll der Maßstab und die Dachgestaltung der historischen Wohn- und Nebengebäude auf dem Flurstück aufgenommen werden, die sich durch große, weit abgeschleppte Dächer auszeichnen. Für diese gestalterische Anforderung entfällt die Anwendung von Verfahrensvorschriften des Bundesbaugesetzes.

5.8 Denkmalschutz

Innerhalb von festgelegten Erhaltungsbereichen sind die Unterschutzstellungen der Gebäude Osdorfer Landstraße 233, Wesselburer Weg 6 und Diekweg 5 sowie das Flurstück 1681 als Umgebung nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seite 61) in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen worden; für sie gelten die Beschränkungen nach diesem Gesetz.

Nach der öffentlichen Auslegung sind die für das Gebäude Diekweg 5 sowie für das Flurstück 1681 als Umgebung zwischenzeitlich erfolgten Unterschutzstellungen nach dem Denkmalschutzgesetz nachrichtlich übernommen worden.

5.9 Baumschutz

Die vorhandenen Knicks und der alte Baumbestand vorwiegend mit Kastanien und Eichen sind prägend für den Charakter

des historischen Ortskerns und sollen auf Dauer erhalten werden; sie sind daher besonders geschützt worden.

Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden

Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen Gehölzen und vergleichbarer Kronenentwicklung vorzunehmen. Im Kronenbereich dieser Bäume sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Dies ist notwendig, um die zu erhaltenden Bäume vor Maßnahmen zu schützen, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben führen können. Im übrigen gelten für die dem Baumschutz unterliegenden Bäume die Beschränkungen nach der Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.10 Straßenverkehrsfläche

Das Gebiet ist durch die vorhandenen Straßen ausreichend erschlossen, so daß nur geringfügige zusätzliche Verkehrsflächen benötigt werden. Anstelle der ursprünglich vorgesehenen Parallelerschließung zur Osdorfer Landstraße wird zwischen der Straße Bockhorst und der östlichen Planbereichsgrenze eine 5 m breite Wegeverbindung ausgewiesen. Damit wird ein Weg zum Elbe-Einkaufszentrum geschaffen, der seine Fortsetzung in einem östlich angrenzenden Bebauungsplan finden soll.

Für das Anlegen eines Geh- und Radweges werden an der westlichen Seite der Straße Bockhorst zusätzliche Straßenverkehrsflächen in geringem Umfang benötigt.

...

5.11 Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung der Osdorfer Landstraße ist erheblich. Es ist deshalb geprüft worden, in welchem Umfang für die entlang dieser Straße liegenden Bauflächen lärm-mindernde Maßnahmen ergriffen werden können. Danach lassen weder die örtlichen Gegebenheiten eine Veränderung in der Führung der Straße zu, noch können aktive Lärmschutzmaßnahmen wie die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden aus stadtbildgestalterischen Gründen vertreten werden. Insofern verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen, die an den Gebäuden getroffen werden müssen. Nach § 2 Nummer 10 sind entlang der Osdorfer Landstraße durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben.

Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.12 Versickerung von Niederschlagswasser

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser, z.B. von Dachflächen, auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden. Hier bleibt im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang eine Versickerung nach Maßgabe der wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften möglich ist.

5.13 Grünfläche

Die auf dem Flurstück 1669 nördlich der Osdorfer Landstraße vorhandene Grünfläche wird dem Bestand entsprechend als Parkanlage ausgewiesen. Auf diesen Flächen befinden sich ein Kriegerdenkmal und erhaltenswerter Baumbestand.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde nördlich der Wegeverbindung zwischen der Kehre am Bockhorst und dem Wesselburer Weg die Ausweisung von Straßenverkehrsfläche in Parkanlage geändert. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Es wird ermöglicht, mit der auf Teilen des Flurstücks 3654 - ehemals für die Parallelerschließung zur Osdorfer Landstraße vorgesehen - ausgewiesenen Parkanlage die Fußwegverbindung zwischen Bockhorst und dem Elbe-Einkaufszentrum einzufassen, daß auch Aufweitungen und Verweilpunkte entstehen.

5.14 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzung in § 2 Nummer 7 erfolgt in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981

(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).
Die Festsetzung in § 2 Nummer 9 erfolgt ausschließlich nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz.

5.15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Anlagen gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 26. November 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2089). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sind durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt worden.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Bebauungspläne aufgehoben:

- Baustufenplan Osdorf/Nienstedten in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61)
- Teilbebauungsplan TB 845 vom 23. Februar 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 104)
- Bebauungsplan Osdorf 1 vom 23. Februar 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 137)
- Bebauungsplan Osdorf 2 vom 8. November 1965 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 193)

- Bebauungsplan Osdorf 13 vom 5. April 1971
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 65)
- Bebauungsplan Osdorf 17 vom 6. Oktober 1970
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 270)
- Bebauungsplan Osdorf 26 vom 8. Juli 1969
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 150)
- Bebauungsplan Osdorf 37 vom 12. Dezember 1972
(Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 248).

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 152 200 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 34 250 m² (davon neu etwa 500 m²) und für Parkanlagen etwa 1 720 m² (davon neu etwa 1 080 m²) benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen benötigten Flächen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau (u.a. Herrichtung einer Wegeverbindung) sowie die Herrichtung einer Parkanlage entstehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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