

47611V

1. Grundlage und Verfahrensablauf

27. Nov. 1990

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 mit der Änderung vom 25. Juli 1988 (Bundesgesetzblatt I 1986 Seite 2254, 1988 Seiten 1093, 1136). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. A 1/88 vom 11. Mai 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 945) eingeleitet. Von der Bürgerbeteiligung nach § 3 Absatz 1 BauGB wurde abgesehen, weil sich die Festsetzung des Bebauungsplans auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirken. Die öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom 17. Oktober 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 1966) stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist gleichzeitig mit dem Verfahren der öffentlichen Auslegung durchgeführt worden (vgl. § 4 Absatz 2 BauGB). Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt werden; hierzu hat ohne erneute öffentliche Auslegung eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbauflächen dar. Am westlichen Planrand verläuft die Bundesautobahn A 7. Die im Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Kerngebiet und einer Fläche für den Gemeinbedarf halten sich im Rahmen des Entwickelns nach

§ 8 Absatz 2 BauGB. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, da die Größe des Bebauungsplangebiets gering ist und innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan soll ein Teil einer bisher nach geltendem Recht als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Fernmeldedienstgebäude" der Deutschen Bundespost ausgewiesenen Fläche, die für diese Zwecke nicht mehr benötigt wird, in eine Kerngebietsausweisung geändert werden. Ein auf dieser Fläche vorhandenes Postgebäude aus den 30er Jahren ist erhaltenswürdig und soll daher durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereichs nach § 172 des Baugesetzbuchs gesichert werden.

Neben der Sicherung des Bestandes auf der südlich angrenzenden Fläche für den Gemeinbedarf sollen für das dort vorhandene neue Postgebäude notwendige Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet umfaßt Flächen der Deutschen Bundespost, auf denen sich ein altes Gebäude aus den 30er Jahren sowie ein neueres Gebäude aus den 60er Jahren befindet. Außerdem ist eine parallel zur Bundesautobahn verlaufende öffentliche Parkanlage vorhanden, die eine Fußwegverbindung vom Bahrenfelder Marktplatz zu den südlich des Plangebiets liegenden Sportplätzen beinhaltet.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Ein ehemaliges Postgebäude auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 3096, das für diesen Zweck nicht mehr benötigt wird, wird als Kerngebiet ausgewiesen. Von der Lage des Gebäudes am Bahrenfelder Marktplatz und von der Struktur des Gebäudes bietet sich eine Kerngebietsausweisung an. Das ehemalige Postgebäude soll in ein Bürogebäude umgebaut werden. Der Plan trägt daher dieser Entwicklungsmöglichkeit durch die getroffene Ausweisung Rechnung, wobei die Geschößzahlen entsprechend dem Bestand mit drei bzw. zwei Vollgeschossen zwingend festgesetzt werden. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Lärmschutzfunktion, die das vorhandene Gebäude wegen seiner Höhe für die östlich angrenzende Wohnbebauung gegenüber der von der Bundesautobahn A 7 ausgehenden Lärmbeeinträchtigung darstellt, für spätere bauliche Entwicklungen in diesem Bereich sicherzustellen.

Es liegt eine Unterschreitung der Abstandsflächen zur Wohnbebauung vor, die städtebaulich vertretbar ist, weil das erhaltenswerte Gebäude in Verbindung mit der vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 2930 eine städtebauliche Einheit bildet.

Außerdem wird der nach § 9 Absatz 1 des Bundesfernstraßengesetzes in der Fassung vom 8. August 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1714) erforderliche 40 m - Abstand für Hochbauten jeder Art, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn, unterschritten.

Bedingt durch die innerstädtische Lage der A 7 und die Sicherung des Gebäudebestandes ist die Unterschreitung unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast zustande gekommen und in diesem Fall städtebaulich vertretbar (§ 9 Absatz 7 des Bundesfernstraßengesetzes). Nach der öffentlichen Auslegung wurde die westliche Baugrenze des Postgebäudes auf der Gemeinbedarfsfläche geringfügig nach Osten verlegt und die nördliche Baugrenze erweitert. Unter Berücksichtigung von Einwendungen, die gegen diese Planänderungen vorgebracht worden sind, soll der Bebauungsplan in seiner öffentlich ausgelegten Fassung unverändert bleiben.

Im Kerngebiet werden Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Der Ausschluß von Wohnnutzungen im Kerngebiet außer den dort noch zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ist auf Grund der Nähe zur Bundesautobahn A 7 und der damit verbundenen erheblichen Lärmbelastung im Sinne einer städtebaulichen Abwägung und geordneten Entwicklung erforderlich.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Der südliche Teil des Flurstücks 3096 wird entsprechend seiner derzeitigen Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Fernmeldeamt" (Deutsche Bundespost) ausgewiesen. Die festgelegte Flächenausweisung berücksichtigt den Gebäudebestand sowie die hierfür notwendigen Erweiterungsmöglichkeiten als Ersatz für das entfernter liegende und nicht mehr für Postzwecke benötigte Gebäude auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 3096.

Es wird eine geschlossene Bauweise mit einer maximal dreigeschossigen Bebauung festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 1,8 bestimmt worden, um die geplanten Erweiterungen zu ermöglichen. Die für das Maß der baulichen Nutzung festgesetzten Höchstwerte nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) werden damit nicht ausgeschöpft.

Im Hinblick auf den nach dem Bundesfernstraßengesetz erforderlichen 40 m - Abstand der westlichen Baugrenze zur Bundesautobahn wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Ziffer 5.1 verwiesen.

5.3 Gestaltungsvorschriften

Nach § 2 Nummer 2 sind auf der Fläche für den Gemeinbedarf die von außen sichtbaren Teile der Außenwände von Gebäuden

mit roten Mauerziegeln zu verblenden. Damit soll eine baupflegerische Anpassung an die vorhandene Bebauung östlich des Plangebiets sichergestellt werden. In bezug auf die Nähe zum angrenzenden Wohnumfeld sind hier erhöhte Anforderungen an die Gestaltung des Gebäudes zu stellen.

5.4 Erhaltungsbereich

Für das als "Erhaltungsbereich" bezeichnete Gebiet treffen die in § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuchs bezeichneten Gründe zu. In diesem Gebiet 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 mit der Änderung vom 25. September 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1988 Seite 1, 1990 Seite 216) in der jeweils geltenden Fassung 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 4).

Die Festlegung des Erhaltungsbereiches für die Kerngebietsfläche wird durch folgende Gründe gerechtfertigt: Das Gebäude bildet zusammen mit der östlich angrenzenden Wohnbebauung (außerhalb des Plangebietes) eine städtebauliche Einheit und bietet Schutz vor den Beeinträchtigungen, insbesondere Lärm, der Autobahn. Die Gestaltung von Fassaden, Fenstern und dem Dach des Postgebäudes ist ein gutes Beispiel für die schlichte Architektur im Stil des neuen Bauens in der damaligen Zeit Ende der 20er, Anfang der 30er Jahre.

5.5 Lärmschutz

Die Verkehrsbelastung der westlichen Umgehung Hamburgs (Bundesautobahn A 7) ist erheblich, so daß entlang des Verkehrsweges Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es wurde daher geprüft, in welchem Umfang lärmindernde Maßnahmen entlang der Autobahn ergriffen werden können. Dabei scheiden sowohl die Möglichkeiten der Verlegung des Verkehrsweges als auch Maßnahmen zur Lärminderung an der Autobahn selbst (etwa durch Überdeckung) aus räumlichen und stadtbildgestalterischen Gründen ebenso aus wie andere aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) , zumal diese im Hinblick auf die Stadtbildgestaltung nicht in der erforderlichen Höhe errichtet werden könnten. Es sind daher nur passive Lärmschutzmaßnahmen möglich, die an den Gebäuden getroffen werden müssen.

Nach § 2 Nummer 5 sind deshalb entlang der Bundesautobahn A 7 durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die als Technische Baubestimmungen - Schallschutz - erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit den Änderungen vom 21. Juni 1983 und 23. Juni 1987 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109, 1987 Seite 1619) maßgebend.

5.6 Parkanlage

Entlang der Bundesautobahn A 7 ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage als Fußwegverbindung vom Bahrenfelder Marktplatz zu den Sportplätzen südlich des Plangebiets dem Bestand entsprechend übernommen worden. Dieser Parkanlage kommt besondere Bedeutung zu, da sie die kürzeste Fußwegverbindung der Sportplätze nach Norden sicherstellt.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Mit der Regelung in § 2 Nummer 3, nach der auf Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist, kann das Nebeneinander von Kerngebiet, Gemeinbedarfsfläche und Wohngebiet (außerhalb des Plangebiets angrenzend) so gestaltet werden, daß optische Beeinträchtigungen des Wohnens durch Stellplätze auf den Kerngebiets- bzw. Gemeinbedarfsflächen vermindert werden und sich die Stellplatzanlagen besser in die gärtnerische Gestaltung der Freiflächen einfügen lassen.

Die Festsetzung in § 2 Nummer 3 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).

5.8 Bauschutzbereich

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

5.9 Baum- und Landschaftsschutz

"Teile des Plangebiets unterliegen der Verordnung zur Schutz von Landschaftsteilen in der Gemarkung Bahrenfeld vom 13. April 1971 mit den Änderungen vom 2. Juli 1981 und 16. Januar 1989 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1971 Seiten 75, 84, 1981 Seite 167 und 1989 Seiten 5, 7)."

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der bestehende Bebauungsplan Bahrenfeld 26/Groß Flottbek 12 vom 12. Januar 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 2) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 5430 m² groß. Hiervon werden für Gemeinbedarfsflächen etwa 3500 m² und für Parkanlagen etwa 1170 m² benötigt. Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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