

Begründung

zum Bebauungsplan Ohlsdorf 24

16.04.1997

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 20. Dezember 1996 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2049, 2076). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß N 3/93 vom 16. Juni 1993 (Amtlicher Anzeiger Seite 1273) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 30. September 1993 und 16. Februar 1996 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 2066, 1996 Seite 497) stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung gewerblicher Nutzungen und die Sicherung einer vorhandenen privaten Grünfläche sowie eines Verwaltungsgebäudes geschaffen werden. Nach der 1988 erfolgten Auflösung eines im Plangebiet befindlichen Betriebsplatzes der Hamburger Stadtreinigung wurden den beiden benachbarten Eigentümern (Kfz-Gewerbebetrieb und Landesbund der Gartenfreunde) Teile des Grundstücks angeboten. Hieraus resultiert eine tatsächlich vorhandene Nutzungsgrenze zwischen Gewerbe- und Grünflächennutzung, die von der im bisher geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungsgrenze abweicht.

Mit dem Bebauungsplan sollen nunmehr die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine den zukünftigen Erfordernissen entsprechende Nutzung geschaffen werden. Der Gewerbebetrieb erhält dadurch die Möglichkeit einer baulichen Erweiterung auf einem bisher als Kfz-Stellplatzfläche genutzten Grundstücksteil.

Darüber hinaus soll eine bisher als Gewerbegebiet ausgewiesene Fläche, auf der sich eine Wohnbebauung befindet, als Mischgebiet festgesetzt werden, um hier bei weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Wohnnutzung langfristig eine behutsame Umstrukturierung zu ermöglichen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

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. Die Fuhlsbüttler Straße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Eine Schnellbahnlinie begrenzt das östliche Plangebiet. Die mit dem Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen halten sich im Rahmen des Entwickelns nach § 8 Absatz 2 des Baugesetzbuchs. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt gewahrt, weil die Abweichung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgrund der geringen Größe des Plangebiets gegenüber den umliegenden großen Wohngebieten von untergeordneter Bedeutung ist und unterhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwertes für abweichende Flächennutzungen liegt.

3.1.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 3 vom 22. März 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 48) weist im westlichen Bereich Straßenverkehrsfläche, im nördlichen Bereich dreigeschossiges Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,6, einer Geschosflächenzahl von 1,2 und einem Geh- und Fahrrecht, im östlichen Bereich oberirdische Bahnanlagen (U-Bahn) und im südlichen Bereich Parkanlage aus.

3.2 Ergänzende Angaben zum Bestand

Im nördlichen Bereich des Plangebiets zwischen Wellingsbütteler Landstraße und der Bahntrasse befindet sich ein dreigeschossiges Wohngebäude mit 20 Wohnungen. Im hinteren Grundstücksbereich sind acht Garagen vorhanden, die an den Bahndamm grenzen.

Das südlich angrenzende Grundstück wird gewerblich durch einen Kfz-Betrieb genutzt. Hier sind Ausstellungs- und Verkaufsräume, eine Werkstatt sowie eine große Anzahl oberirdischer Stellplätze vorhanden.

An der Kreuzung Wellingsbütteler Landstraße/Fuhlsbüttler Straße befindet sich auf städtischem Grund ein zweigeschossiges Wohngebäude.

Der südliche Bereich des Plangebiets wird durch den Landesbund der Gartenfreunde genutzt. Hier befinden sich Lehr- und Mustergärten sowie das Verwaltungsgebäude des Landesbundes.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Mischgebiet

Auf dem Flurstück 744 der Gemarkung Klein Borstel befindet sich ein gut erhaltenes dreigeschossiges Wohngebäude mit 20 Wohneinheiten, für das aufgrund der Belastungen durch den Straßenverkehr auf der Westseite und den Bahnverkehr auf der Ostseite keine lärmabgewandte Seite geschaffen werden kann. Die Festsetzung eines reinen oder allgemeinen Wohngebiets ist deshalb nicht vertretbar. Mit der Festsetzung von Mischgebiet in geschlossener Bauweise soll bei weitgehender Berücksichtigung der hier vorhandenen Wohnnutzung langfristig eine behutsame Umstrukturierung ermöglicht werden. Dabei ist vorgesehen, insbesondere im Erdgeschoß die Unterbringung von gewerblichen Nutzungen zu ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend sollen durch die festgesetzte überbaubare Fläche über die Grundfläche des vorhandenen Gebäudes hinaus mit der Bautiefe von 15 m im Bereich des Erdgeschosses und durch die Grundflächenzahl von 0,5 Spielräume für gewerbliche Nutzungsanteile gegeben werden. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), zulässigen Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes werden damit nicht überschritten.

In § 2 Nummer 1 ist festgesetzt, daß im Mischgebiet Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig sind. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Der Ausschluß von Tankstellen soll verhindern, daß sich im Mischgebiet langfristig Nutzungen ansiedeln können, die dauerhaft neben der bestehenden Verkehrsbelastung zusätzlichen starken Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen und damit die Wohnnutzung stören. Der Ausschluß von Gartenbaubetrieben

im Mischgebiet soll die Ansiedlung von Betrieben verhindern, die nicht problemlos in die vorhandene Blockrandstruktur und das städtebauliche Umfeld integriert werden können.

Aufgrund der bisher auf dem Flurstück 744 vorhandenen Wohnnutzung wird die im Mischgebiet angestrebte Nutzungsstruktur durch die Berücksichtigung hoher Wohnflächenanteile geprägt sein. Um bei der beabsichtigten langfristigen Umnutzung auf der relativ kleinen Mischgebietsfläche eine einseitige Ansiedlung durch Einrichtungen zu verhindern, die die vorhandene Wohnnutzung wesentlich stören, sollen Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen werden. Die Gefahr einer Verdrängung der im Mischgebiet angestrebten Wohn- und Gewerbenutzungen durch Vergnügungsstätten ist dadurch gegeben, daß sich beispielsweise durch den Betrieb von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt als durch andere Einzelhandelsgeschäfte, weil z.B. Spielhallen vielfach nicht an Ladenschlußzeiten gebunden sind und wenig personalintensiv geführt werden. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer.

Mit der im hinteren Grundstücksbereich vorhandenen Garagenanlage für acht Stellplätze befindet sich nur ein Teil der notwendigen privaten Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück. Die Herstellung zusätzlicher oberirdischer Stellplätze ließe sich ohne erheblichen Eingriff in vorhandene Gartenflächen und ohne Störung der Nutzung nicht realisieren. Um die Möglichkeit einer weniger störenden Anordnung notwendiger Stellplätze zu eröffnen, ist in § 2 Nummer 3 Satz 1 geregelt, daß im Mischgebiet Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen des Baugrundstücks zulässig sind, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

4.2 Gewerbegebiet

Das bestehende Gewerbegebiet wird im Süden um angrenzende Flächen ergänzt, womit dem baulichen Erweiterungsbedarf einer vorhandenen gewerblichen Nutzung (Kfz-Betrieb) Rechnung getragen werden soll. Eine planungsrechtliche Sicherung der Wohnnutzung auf dem Flurstück 743 der Gemarkung Ohlsdorf ist aufgrund der Lärmimmissionen im Kreuzungsbereich nicht vertretbar. Es ist beabsichtigt, in den Grenzbereichen zum Mischgebiet, zum Bahndamm und zur Grünfläche einen in der Höhenentwicklung verträglichen Übergang zu schaffen. Deshalb ist eine überwiegend zweigeschossige

Überbaubarkeit im Gewerbegebiet festgesetzt. Der westliche Teil des Gewerbegebiets erhält im Bereich des Kreuzungspunktes Ratsmühlendamm, Wellingsbütteler Landstraße und Fuhlsbüttler Straße eine dreigeschossige Überbaubarkeit, um hier im Bereich der Straßenzusammenführung ein architektonisch angemessen gestaltetes Gebäude als städtebaulichen Schwerpunkt zu ermöglichen. Die im Gewerbegebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschosflächenzahl von 1,2 ermöglichen unter Berücksichtigung der erhaltenswerten und dem Baumschutz unterliegenden Bäume sowie der vorgeschriebenen Anzahl der Vollgeschosse eine dem städtebaulichen Umfeld angemessene Ausnutzung der Grundstücke. Dementsprechend werden die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung nicht ausgeschöpft. Mit der Festsetzung von Flachdächern auf dem überwiegenden Teil der zweigeschossig überbaubaren Flächen sollen ein optisch verträgliches Baukörpervolumen auf den hinteren Grundstücksflächen erreicht und die Voraussetzungen für eine Dachbegrünung geschaffen werden.

Gemäß § 2 Nummer 2 sind im Gewerbegebiet Tankstellen, luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen. Der Ausschluß von Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke soll verhindern, daß sich im Gewerbegebiet langfristig Nutzungen ansiedeln können, die dauerhaft neben der bestehenden Verkehrsbelastung zusätzlichen Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen. Mit dem Ausschluß von Vergnügungsstätten soll das Gebiet insbesondere der hier beabsichtigten Gewerbenutzung vorbehalten bleiben. Darüber hinaus soll damit die Ansiedlung von Einrichtungen vermieden werden, die die benachbarte Mischgebietsnutzung mit einem hohen Wohnanteil wesentlich beeinträchtigen (vgl. Ziffer 4.1).

Die Nutzungsgliederung des Gewerbegebiets durch den Ausschluß von luftbelastenden und geruchsbelästigenden Betrieben soll bewirken, daß wesentliche Beeinträchtigungen der vorhandenen benachbarten Wohnnutzungen vermieden werden. Soweit es sich um lärmelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

Zum Schutz der im Mischgebiet vorhandenen Nutzungen vor weiteren Belastungen aus dem Gewerbegebiet (z. B. Blend- und Sichtschutz) ist auf der Grenze zwischen dem Misch- und Gewerbegebiet eine Schutzwand mit einer Höhe von 2 m über Geländeoberfläche festgesetzt.

Mit dem im Vorgartenbereich festgesetzten Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen soll für die Gewerbenutzung (mit Ausnahme der Zugänge) eine Vorgartengestaltung durch Bepflanzung ermöglicht und die straßenräumliche Situation insgesamt gestalterisch verbessert werden.

In § 2 Nummer 12 ist geregelt, daß auf den Flächen, auf denen der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt ist, als Pflanzung nur Stauden und Sträucher zulässig sind. Da zur Zeit nicht ausgeschlossen werden kann, daß zu einem späteren Zeitpunkt in diesem Bereich Planungen hinsichtlich eines Straßenausbaus erforderlich werden könnten, soll durch diese Regelung die Anpflanzung von Bäumen aus wirtschaftlichen Gründen vermieden werden.

4.3 Private Grünfläche

Die im Bebauungsplan Ohlsdorf 3 im südlichen Bereich des Plangebiets ausgewiesene Parkanlage gehörte ursprünglich größtenteils zum Hauptfriedhof Ohlsdorf und wurde zum einen für Betriebseinrichtungen des Friedhofs sowie zum anderen für Lehrgärten des Landesbundes der Gartenfreunde genutzt. Da hier seitens des Friedhofs kein Nutzungsbedarf mehr besteht, wird die Fläche der Parkanlage im Bereich der Flurstücke 739, 673 und 674 ausschließlich durch den Landesbund der Gartenfreunde genutzt. Durch die Ausweisung einer privaten Grünfläche (Lehr- und Mustergärten) soll die jetzige Nutzung im Bestand gesichert werden.

Im südlichen Bereich ist die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt, da diese wesentlich zur Abschirmung des Bahnkörpers zur westlich der Fuhlsbüttler Straße vorhandenen Wohnbebauung beitragen und außerdem in ihrer markanten Wirkung aus stadtbildgestalterischen Gründen unverzichtbar sind.

4.4 Fläche für den besonderen Nutzungszweck

Im Bereich der privaten Grünfläche (Lehr- und Mustergärten) ist an der Fuhlsbüttler Straße ein eingeschossiges Bürogebäude vorhanden, in dem die Verwaltung des Landesbundes der Gartenfreunde ansässig ist. Das Verwaltungsgebäude ist mit dem auf der privaten Grünfläche zu sichernden Nutzungszweck nicht uneingeschränkt vereinbar. Da jedoch das Gebäude auf einem vom Landesbund genutzten Grundstück liegt und eine funktionale Abhängigkeit von der Grünflächennutzung gegeben ist, soll die Verwaltungseinrichtung am vorhandenen Standort planungsrechtlich gesichert werden. Deshalb wird das Gebäude durch bestandsorientierte Baugrenzen mit den dazugehörigen Freiflächen und Nebenanlagen sowie einer Grundflächenzahl von 0,4 auf einer Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Verwaltungsgebäude“ ausgewiesen.

4.5 Straßenverkehrsflächen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen der Fuhlsbüttler Straße und der Wellingsbütteler Landstraße reichen zur Erschließung der Bauflächen aus und werden in ihrem Bestand im Plan übernommen.

Die für einzelne Verkehrsströme im Bereich des Verkehrsknotens Fuhlsbüttler Straße/Wellingsbütteler Landstraße/Ratsmühlendamm zu erwartenden Defizite in der Leistungsfähigkeit während der Hauptverkehrszeiten können im Rahmen des allgemeinen Verkehrszuwachses langfristig einen Ausbau des Knotens erfordern. Deshalb soll die Option für die zu gegebener Zeit möglicherweise notwendige Realisierung von Nebenflächen wie Rad- und Fußwegen sowie Parkbuchten durch die Freihaltung eines Streifens auf den Baugebietsflächen hinter der bestandsgemäß festgesetzten Straßenbegrenzungslinie, auf dem nur Stauden und Sträucher gepflanzt werden sollen (vgl. Ziffer 4.2), erhalten bleiben.

Im Kreuzungsbereich Wellingsbütteler Landstraße/Fuhlsbüttler Straße sind Gehwegüberfahrten zu den Grundstücken ausgeschlossen, um die Abwicklung des Straßenverkehrs nicht zu beeinträchtigen. Zur Fläche für die Abwasserbeseitigung kann ausnahmsweise eine Zufahrt zugelassen werden (vgl. Ziffer 4.7).

In den Kreuzungsbereichen der hochliegenden Bahnanlage mit den Straßenverkehrsflächen sind innerhalb des Plangebiets die vorhandenen Brücken bestandsgemäß festgesetzt.

4.6 Bahnanlagen

Im östlichen Grenzbereich des Plangebiets verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Schnellbahnlinie auf einem Damm. Das Gebiet wird dem Bestand entsprechend als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

4.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Im westlichen Bereich des Plangebiets ist im Kreuzungsbereich Fuhsbüttler Straße/Wellingsbütteler Landstraße eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, um hier unterirdische Einrichtungen der Hamburger Stadtentwässerung für den geplanten Endschacht des Mischwassertransportsiels Alsterdorf zu sichern. Auf der Fläche werden keine Hochbaukörper entstehen. Geruchsbelästigungen für die angrenzenden Nutzungen sind wegen der unterirdischen Anordnung der technischen Anlagen nicht zu erwarten. Zur Anfahrbarkeit der Fläche für die Abwasserbeseitigung kann eine Gehwegüberfahrt ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5), da eine Anfahrbarkeit für Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten durch Sielbetriebsfahrzeuge der Stadtentwässerung erforderlich ist.

4.8 Versorgungsleitungen

Bei den im Planbild als vorhandene unterirdische Gasleitungen gekennzeichneten Versorgungsleitungen handelt es sich um Nieder- und Hochdruckleitungen der Hamburger Gaswerke GmbH, die der überörtlichen Versorgung dienen.

4.9 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. 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 für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist in der Planzeichnung die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt.

In § 2 Nummer 9 ist vorgeschrieben, daß für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume und Baumgruppen bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig. Mit dieser Vorschrift sollen bei Abgang der geschützten Einzelbäume und Baumgruppen die Wiederherstellung des Grünvolumens durch Ersatzpflanzungen gesichert und wachstumsschädigende Eingriffe, die zum Absterben der Bäume führen können, vermieden werden.

In § 2 Nummer 6 ist festgesetzt, daß für Baumpflanzungen einheimische großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden sind. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Mit dieser Festsetzung soll eine Mindestqualität an Begrünung erreicht werden, die sich gestalterisch, klimatisch und lufthygienisch positiv auswirkt und das kurzfristige Erreichen der Planungsabsicht sicherstellt. Es sind einheimische Laubbäume zu verwenden, da einheimische Pflanzenarten in besonderem Maße der heimischen Tierwelt Lebensraum bieten und Laubbäume klimatisch günstiger sind als andere Pflanzungen.

In § 2 Nummer 3 Satz 2 ist vorgeschrieben, daß Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu begrünen sind. Durch die vorgeschriebene Überdeckungsschicht auf Tiefgaragen sollen ausreichende Wachstumsbedingungen für eine Begrünung ermöglicht werden. Insbesondere soll das Anwachsen von größeren einheimischen Sträuchern gewährleistet und durch die festgesetzte Begrünung der Austrocknung des Bodens besser entgegengewirkt werden.

Mit der Vorschrift in § 2 Nummer 7, daß auf Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, soll auch auf Stellplatzflächen ein Mindestmaß an Begrünung sichergestellt werden.

In § 2 Nummer 8 ist festgesetzt, daß in den Baugebieten mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksflächen mit Stauden und Gehölzen zu begrünen sind. Damit sollen ein angemessener Anteil offener Bodenflächen für die Versickerung von Regenwasser gesichert

und die durch starke Bodenversiegelung eintretenden nachteiligen ökologischen Auswirkungen verringert werden.

In § 2 Nummer 10 ist vorgeschrieben, daß im Gewerbegebiet fensterlose Außenwände und Außenwände, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind und je 2 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden ist. Mit dieser Festsetzung soll erreicht werden, daß neben der optischen Wirkung der Fassadenbegrünung auch für klimatischen Ausgleich gesorgt und die Luftreinhaltung verbessert wird.

In § 2 Nummer 11 ist festgesetzt, daß im Gewerbegebiet Flachdächer auf ein- und zweigeschossigen Gebäuden mit einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und extensiv zu begrünen sind. Mit der Dachbegrünung sollen im Gewerbegebiet, insbesondere bei Einblicken auf niedrige Gebäudeteile (z. B. von der U-Bahn), eine stadtbildgestalterisch verträgliche Situation erreicht und die mit den zu erwartenden Bodenversiegelungen verbundenen ökologischen Nachteile verringert werden. Die Dachbegrünung soll auch der Regenwasserabflußverzögerung im Zusammenhang mit Versickerungsmaßnahmen dienen.

4.10 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 3 Satz 2, 7, 10, 11 und 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 6, 8 und 9 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

4.11 Lärmschutzmaßnahmen

Nach einer 1994 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung ist das Plangebiet durch die Fuhlsbüttler Straße, die Wellingsbütteler Landstraße, den Verkehrsknotenpunkt im Bereich der Straßenzusammenführung mit dem Ratsmühlendamm und durch die U-Bahn lärmvorbelastet. Die von dem vorhandenen Kfz-Betrieb im Gewerbegebiet ausgehenden

Emissionen liegen deutlich unter den bestehenden Verkehrslärmemissionen. Die örtlichen Gegebenheiten lassen keine Veränderung in der Trassenführung der Straße zu.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen wie etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden sind entlang der Wellingsbütteler Landstraße, der Fuhlsbüttler Straße und des Bahnkörpers wegen der in diesem räumlich begrenzten Abschnitt nicht verfügbaren Flächen, der Hochlage des Bahnkörpers sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung nicht zu vertreten. Deshalb besteht hier nur die Möglichkeit, passive Lärmschutzmaßnahmen für die vorhandenen Nutzungen festzusetzen. Daher wird in § 2 Nummer 4 geregelt, daß für die im Mischgebiet und auf der Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Verwaltungsgebäude“ zur Wellingsbütteler Landstraße, zur Fuhlsbüttler Straße und zur Bahnanlage gerichteten Aufenthaltsräume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden muß.

Durch die getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 10. Dezember 1996 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 321, 328), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. 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.

4.12 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 19. Oktober 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2978, 2999). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Die festgesetzten Baugebiete sind im Bestand bereits weitgehend bebaut oder versiegelt. Daher sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes zu erwarten. Die Begrünungsfestsetzungen stellen sicher, daß sich auch das Gewerbegebiet in das grüneprägte Umfeld einfügt. Der vorhandene Großbaumbestand soll erhalten werden und ist im Gewerbegebiet weitgehend mit Erhaltungsfestsetzungen gesichert.

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

Für das Plangebiet werden insbesondere die Festsetzungen des Bebauungsplans Ohlsdorf 3 vom 22. März 1971 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 48) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 27.200 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 6.000 m² und neu auf Flächen für die Abwasserbeseitigung etwa 200 m². Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Realisierung des Bebauungsplans keine Kosten.