

Garagen unter Erdgleiche genutzt werden. Eingeschossige Garagen sind zulässig, wenn die benachbarte Bebauung und ihre Nutzung nicht beeinträchtigt werden. Auf der Stellfläche am Eichenlohweg sind Garagen unter Erdgleiche und eingeschossige Garagen unzulässig. Auch die nicht überbaubaren Grundstücksteile sind als Garagen unter Erdgleiche nutzbar, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

6. Soweit der Bebauungsplan keine besonderen Bestimmungen trifft, gelten die Baunutzungsverordnung mit Ausnahme der §§ 3 Absatz 3 und 4 Absatz 3 sowie die Baupolizeiverordnung für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 8. Juni 1930 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts 21302-n), insbesondere § 33 für Gebäude mit mehr als vier Vollgeschossen.

### B e g r ü n d u n g

-----

#### I

Der Bebauungsplan Ohlsdorf 15 ist auf Grund des Bundesbaugesetzes - BBauG - vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzblatt I Seite 341) entworfen worden. Er hat nach der Bekanntmachung vom 21. Oktober 1963 (Amtlicher Anzeiger Seite 1111) öffentlich ausgelegen.

#### II.

Der nach § 1 der Verordnung über die Bauleitplanung nach dem Bundesbaugesetz (3. DVO/BBauG) vom 24. Mai 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1961 Seite 173) als Flächennutzungsplan fortgeltende Aufbauplan der Freien und Hansestadt Hamburg vom 16. Dezember 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 463) weist den größten Teil des Plangebiets als Wohnbaugebiet aus. Eine Fläche im südöstlichen Teil des Plangebiets ist als Fläche für Arbeitsstätten vorgesehen. Die Fuhlsbüttler Straße ist als wichtige Verkehrsverbindung hervorgehoben.

#### III

Die westliche Hälfte des Plangebiets ist mit zwei- bis achtgeschossigen Wohnhäusern und Läden bebaut. Die östliche noch nicht durch ausgebauten Straßen erschlossene Hälfte ist zum Teil unbebaut; zum Teil wird sie behelfsmäßig zu Wohnzwecken und von provisorisch untergebrachten Gewerbebetrieben genutzt.

Mit dem Plan soll die bauliche Entwicklung des Plangebiets im Sinne des Aufbauplans geordnet werden.

In Anpassung an den Aufbauplan wird im größten Teil des Plangebiets eine Wohnhausbebauung ausgewiesen. Auch das Gewerbegebiet am Eichen-

lohweg/Schwarzer Weg entspricht im wesentlichen dem Aufbauplan; eine geringfügige Änderung der Begrenzung des Gebiets wurde im Hinblick auf die für den benachbarten Stadtteil Steilshoop vorliegenden Planungen notwendig.

Das im mittleren Teil des Plangebiets an der Ecke Beisserstraße/Kerbelweg ausgewiesene Kindertagesheim dient den Bedürfnissen der Bevölkerung des Plangebiets und der näheren Umgebung. Die beiden Ladengruppen an der Fuhsbüttler Straße/Nordheimstraße sowie an der Beisserstraße sind zur Versorgung der Umgebung erforderlich.

Die im Süden das Plangebiet durchschneidende Nordheimstraße stellt die Verbindung zwischen der Geschäftsstadt Nord und dem Stadtteil Steilshoop her. Sie soll vierspurig ausgebaut werden.

Die öffentlichen Grünanlagen sollen der Erholung der Bevölkerung dienen, die Wohngebiete vom Gewerbegebiet trennen sowie zwei Kinderspielplätze und die notwendigen Fußwegverbindungen aufnehmen.

#### IV

Das Plangebiet ist etwa 253 400 qm groß. Hiervon werden für Straßen etwa 49 250 qm (davon neu etwa 9 800 qm), neue Grünflächen etwa 13 250 qm und für ein Kindertagesheim etwa 4 500 qm benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen noch für Straßen etwa 8 400 qm, für Grünflächen etwa 7 870 qm und für das Kindertagesheim etwa 4 500 qm erworben werden. Zu beseitigen sind dreiundzwanzig Gebäude mit dreiundzwanzig Wohnungen und einem Gewerbebetrieb.

Weitere Kosten werden durch den Ausbau der Straßen, die Herrichtung der Grünflächen und den Bau des Kindertagesheimes entstehen.

#### V

Die Grundstücke können nach den Vorschriften des Vierten Teils des Bundesbaugesetzes umgelegt und in ihren Grenzen neu geregelt sowie nach den Vorschriften des Fünften Teils enteignet werden.

