

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Lokstedt 44

vom 08. Mai 2001

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 2/98 vom 28. April 1998 (Amtl. Anz. S. 1210) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 14. April 1998 und 22. Oktober 1999 (Amtl. Anz. 1998 S. 1023, 1999 S. 3035) stattgefunden.

2. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, insbesondere den Gewerbestandort an der Troplowitzstraße durch Zusammenlegung der gewerblichen Bauflächen langfristig zu sichern. Hierzu muß der Veilchenstieg, ein übergeordneter Weg aus den dicht besiedelten Gebieten von Eimsbüttel / Hoheluft-West zu den Kleingärten und Sportflächen am Veilchenweg, verlegt werden.

Darüber hinaus sollen bisher planungsrechtlich als Gemeinbedarf ausgewiesene Flächen in Wohngebietsflächen umgewandelt werden, bestehender Wohnungsbau durch Aufstockung und Ergänzung maßvoll nachverdichtet werden, vorhandene Dauerkleingärten weiterhin gesichert bleiben und der Bestand der innerhalb der Kleingärten vorhandenen Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei durch die Ausweisung von Baugrenzen planungsrechtlich gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Troplowitzstraße gewerbliche Bauflächen, sowie nördlich angrenzend im Westen Grünflächen und im Osten bis zur Plangrenze am Veilchenweg Wohnbauflächen dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm nördlich der Troplowitzstraße das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Nördlich angrenzend werden im Westen das Milieu „Kleingärten“ und im Osten bis zur Plangrenze am Veilchenweg das Milieu „Etagenwohnen“ dargestellt. Die Milieus „Gewerbe/Industrie und Hafen“ und „Etagenwohnen“ sind überlagert mit den milieuübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ und „Grüne Wegeverbindung“ entlang des Veilchenstiegs. Der gesamte Planbereich befindet sich als nachrichtliche Übernahme/Vermerk innerhalb eines „geplanten Wasserschutzgebiets“.

Das Artenschutzprogramm stellt für die genannten Bereiche die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a), „Städtisch geprägte Bereiche“ (12) und „Kleingarten“ (10b) dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Lokstedt 10 vom 27. April 1964 (HmbGVBl. S. 90), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 495, 496) weist für den nördlichen Planbereich am Veilchenweg reines Wohngebiet mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise sowie Sondergebiet Läden mit zwei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise aus. Südlich angrenzend ist Gemeinbedarf / Universitätskrankenhaus festgesetzt.

Der Bebauungsplan Lokstedt 16 vom 14. April 1970 (HmbGVBl. S. 154) weist an der Troplowitzstraße Gewerbegebiet mit drei Geschossen aus. Nördlich angrenzend sind Dauerkleingärten ausgewiesen, die Trasse der öffentlichen Verkehrsfläche Veilchenstieg verläuft diagonal über das Flurstück 2092 (neu: 4502) der Gemarkung Lokstedt.

Der Bebauungsplan Lokstedt 40 vom 2. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 107) weist an der Troplowitzstraße Gewerbegebiet mit vier Geschossen aus. Nördlich angrenzend ist Gemeinbedarf/Universität festgesetzt. Der Veilchenstieg ist als öffentliche Verkehrsfläche in Anbindung an die Wrangelstraße festgesetzt.

3.1.3.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel.

3.1.3.3 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes geplant.

3.1.3.4 Altlastverdächtige Flächen

Auf den an der Troplowitzstraße gelegenen Flurstücken 2124, 3107 und 3890 befindet sich die im Altlastenhinweiskataster unter der Nr. 6238-020/00 geführte Verdachtsfläche mit der Spezifizierung OCP (Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka). Im Plangebiet muß mit Bombenblindgängern gerechnet werden.

3.2 Angaben zum Bestand

3.2.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Auf den Flurstücken 2124 und 3890 an der Troplowitzstraße - getrennt durch das Flurstück 3107 (alter Veilchenstieg) - befinden sich Teilbereiche eines Gewerbebetriebs der Kosmetikproduktion. Auf dem Flurstück 2124 befindet sich ein Lagergebäude, auf dem Flurstück 3890 ein Produktionsgebäude für Kosmetikartikel sowie ein Parkplatz für Betriebsangehörige. An der Ostseite des Flurstücks 3890 ist ein von den Kunden des östlich an das Plangebiet angrenzenden Supermarkts genutzter Parkplatz vorhanden. Diese Stellplätze sind angemietet und - im baurechtlichen Sinne - nicht notwendig.

An das Gewerbegebiet nordwestlich angrenzend, befinden sich Kleingärten. Inmitten der vorhandenen Kleingärten - auf dem Flurstück 4500 - befinden sich in dem Gebäude und den Nebengebäuden einer ehemaligen Gärtnerei Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sowie eine Jugendfreizeitanlage. Ebenfalls nördlich an die Gewerbegrundstücke angrenzend, ist 1998 auf dem Flurstück 2085 ein Neubau mit 85 Wohnungen errichtet worden. Es erfolgte die Auflage von passiven Schallschutzmaßnahmen. Die Erschließung des Grundstückes und die Zufahrt zu den Stellplätzen in einer Tiefgarage ist im Rahmen des Bauantrags über einen pfeifenstielähnlichen Grundstücksteil, der in einer Breite von 10 m an die öffentliche Kehre am Grandweg anschließt, gesichert worden. Um die Erschließung und Anfahrbarkeit der nördlich angrenzenden Schwesternwohnheime zu sichern, ist dieses Grundstücksteil mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten des Flurstücks 2814 belastet worden. Auf diesem Flurstück befinden sich fünf sechsgeschossige Schwesternwohnheime sowie, im Bereich der Kehre am Grandweg, ein eingeschossiger Verwaltungs- und Wirtschaftstrakt (Grandweg 118).

Auf dem Flurstück 2078 am Veilchenweg befinden sich dreigeschossige Gebäudezeilen mit Flachdächern sowie eine eingeschossige Garagenanlage. Neben sonst reiner Wohnnutzung ist im Gebäude Grandweg 116 eine Hausverwaltung ansässig.

Auf den Flurstücken 2814 und 2078 sind für die Aufnahme der Oberflächenentwässerung über Regensiele private Regenrückhaltebecken vorhanden.

3.2.2 Naturhaushalt

Im Plangebiet grenzen sehr unterschiedliche Freiflächenqualitäten aneinander: Rasenflächen mit eingestreutem älteren Baum- und Strauchbestand kennzeichnen die Außenanlagen der Wohnbauflächen. Das kleine wasserführende Rückhaltebecken am Rand des Kleingartengeländes wird von Erlen, Hainbuchen und Pappeln umgrenzt.

In den Kleingärten dominieren Rasenflächen und Beete, Zier- und Obstgehölze, die über das sonst übliche Maß von Großbäumen überschattet werden. Auf dem Flurstück 4500 bilden große alte Laubbäume einen fast geschlossenen Bestand.

Auf den Gewerbeflächen sind die Außenanlagen zu 90% mit Asphalt und Beton versiegelt, in Randbereichen gibt es Rasenstreifen mit wenigen Ziersträuchern.

3.2.3 Vorhandene Leitungen

Zwischen der Kehre am Grandweg und dem Rückhaltebecken auf dem Flurstück 2078 befindet sich eine durch Grunddienstbarkeit gesicherte Sielleitung für Regenwasser der Hamburger Stadtentwässerung.

Im Grandweg verläuft ein 110-kV-Kabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW). Im Gebäude Grandweg 116 befindet sich die Netzstation Nr. 3624 der HEW. Der Fortbestand der Netzstation und der zur Netzstation führenden Kabeltrasse muss gesichert bleiben.

Auf dem Flurstück 3107 (alter Veilchenstieg) befindet sich eine Niederdruck-Gasversorgungsleitung (GG 200dt) der Hamburger Gaswerke GmbH (HGW) sowie eine 150 dGZ Wasserleitung der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW). Auf dem Flurstück 2812, südlich an den Veilchenstieg angrenzend, ist eine 90 PE Niederdruck-Gasversorgungsleitung der HGW vorhanden. Der Fortbestand der Leitungen ist zu sichern - bei einer Überbauung im Gewerbegebiet ggf. durch Verlegung.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1 Allgemeines Wohngebiet

4.1.1 Flurstück 2078

Nördlich der Kehre am Grandweg, auf dem Flurstück 2078, wird allgemeines Wohngebiet mit vier bzw. zwei Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Gegenüber der bisherigen Ausweisung und dem Bestand wird ein zusätzliches Vollgeschoß und eine Erweiterung der überbaubaren Fläche ausgewiesen, um das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung durch das Angebot von Wohnbauflächen in innerstädtischer Lage mit vorhandener Infrastruktur zu unterstützen und zu fördern. Im westlichen Teil des allgemeinen Wohngebiets wird eine dem Bestand entsprechende geschlossene Bauweise ausgewiesen. Im östlichen Teil erfolgt keine Festsetzung zur Bauweise, um gestalterischen Spielraum für die hier möglichen baulichen Erweiterungen einzuräumen.

Staffelgeschosse werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1) und die Dachneigung wird auf maximal 22 Grad begrenzt, um in der Höhenentwicklung zu den westlich und nördlich angrenzenden Grünflächen und insbesondere zu den östlich des Grandwegs anschließenden dreigeschossigen Wohngebäuden (mit Satteldach) angemessene städtebauliche Übergänge zu entwickeln. Die für einen Teilbereich bisher geltende zweigeschossige Ausweisung als Sondergebiet Läden wird in Wohngebiet geändert, da sie weder dem Bestand entspricht

noch im Hinblick auf die Entfernung zu den Läden in der Troplowitzstraße beabsichtigt ist, an diesem Standort eine derartige Nutzung zu entwickeln.

4.1.2 Flurstücke 2814 und 2079

Die vorhandenen Schwesternwohnheime des Universitäts-Krankenhauses auf dem Flurstück 2814, im bisher geltenden Planrecht als Flächen für Gemeinbedarf ausgewiesen, erhalten eine der Nutzung entsprechende Ausweisung als allgemeines Wohngebiet und eine dem Bestand entsprechende Baukörper-Ausweisung mit sechs Vollgeschossen in offener Bauweise. Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl berücksichtigt den baulichen Bestand sowie die für Stellplätze und Zuwegungen zu befestigenden Grundstücksflächen. Langfristig ist geplant, den Bestand durch Umbau der z.Zt. vorhandenen Schwesternzimmer zu Wohnungen zu modernisieren. Um ausreichenden Wohnraum der durch einen Umbau verringerten Anzahl von Wohneinheiten in unmittelbarer Nähe des Universitätskrankenhauses für Bedienstete sicherzustellen, wird ein zusätzliches Staffelgeschoß ermöglicht, dessen Höhenentwicklung aber durch Festsetzung der Dachneigung auf maximal 15 Grad begrenzt, um einen - gegenüber der heutigen Situation nur unwesentlich veränderten - Übergang in der Höhenentwicklung zur angrenzenden Bebauung und zu den Kleingärten sicherzustellen.

Südlich der Kehre am Grandweg wird auf dem Flurstück 2079 und einer Teilfläche des Flurstücks 2814 allgemeines Wohngebiet mit fünf Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Diese Ausweisung ermöglicht anstelle des vorhandenen eingeschossigen Wirtschaftstrakts einen Neubau mit einer im Hinblick auf die zentrale Lage und die Ziele der Inneren Entwicklung angemessenen baulichen Ausnutzung unter Einfügung in die Geschosshöhen der umgebenden Bebauung. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) wird in bezug auf die Grundflächenzahl um 0,2 überschritten, um an dieser Stelle eine über den Bedarf eines Neubaus hinaus gehende Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage zu ermöglichen und hierdurch ein Defizit im Bereich der Schwesternwohnheime nach einem Umbau zu Wohnungen auszugleichen. Durch die festgesetzte Begrünung der Tiefgaragen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die verkehrlichen Bedürfnisse sind berücksichtigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Dachneigung wird auf maximal 15 Grad begrenzt, um einen angemessenen Übergang in der Höhenentwicklung insbesondere zur nördlich angrenzenden Bebauung sicherzustellen.

Die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 8) verhindert nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die gestalterische Einbindung. Gleichzeitig soll durch die zentrale Anordnung der Stellplätze erreicht werden, den motorisierten Verkehr im inneren Bereich des Quartiers so weit möglich zu begrenzen und zusammenhängende vorhandene Grünflächen zu erhalten.

4.1.3 Flurstück 2085

Auf dem Flurstück 2085, nördlich an das Gewerbegebiet angrenzend, wird allgemeines Wohngebiet mit fünf Vollgeschossen in geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 ausgewiesen. Die bisherige Ausweisung als Fläche für Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Universität, wird auf der Grundlage eines 1997 nach derzeit geltendem Planrecht genehmigten Bauantrags für 85 Wohnungen - hier war gemäß Begründung im Bebauungsplan Lokstedt 40 die Erweiterung der Schwesternwohnheime vorgesehen - der zwischenzeitlich realisierten Nutzung entsprechend in allgemeines Wohngebiet geändert.

Die Ausweisung stellt in Bezug auf die Höhenentwicklung mit fünf Vollgeschossen (und Dachgeschoss) einen angemessenen städtebaulichen Übergang zur nördlich vorhandenen Bebauung der Schwesternwohnheime mit z.Zt. sechs Vollgeschossen und möglichem Staffelgeschoss sowie zum östlichen Geschosswohnungsbau mit überwiegend sechs Geschossen und zur südlich angrenzenden Gewerbeausweisung mit vier Geschossen dar. Die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wird unter Berücksichtigung des realisierten Bauantrags und unter Einbeziehung der in einer Tiefgarage zentral zusammengefassten Stellplätze in bezug auf die Grundflächenzahl um 0,2 überschritten, damit vorhandene zusammenhängende Grünflächen im mittleren Bereich des Quartiers durch die zentrale Anordnung der Stellplätze weitgehend erhalten werden können. Zusammen mit der festgesetzten Begrünung der Tiefgaragen ist sichergestellt, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Die verkehrlichen Bedürfnisse sind befriedigt; sonstige öffentliche Belange stehen nicht entgegen. Die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 8) verhindert nachteilige Auswirkungen auf die Bodenfunktionen und die gestalterische Einbindung. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung entspricht insgesamt dem zentralen Standort und den Zielsetzungen der Inneren Entwicklung.

4.2 Gewerbegebiet

Im Gewerbegebiet werden die nach bisher geltendem Planrecht bestehenden Ausweisungen mit drei Geschossen für den westlichen Teilbereich und vier Geschossen für den östlichen Teilbereich vereinheitlicht auf vier Geschosse für beide Bereiche mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und einer Geschossflächenzahl von 1,6. Im östlichen Gewerbegebiet wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden in bezug auf die Geschossflächenzahl unterschritten, berücksichtigen jedoch den baulichen Bestand und ermöglichen eine angemessene bauliche Entwicklung unter Einfügung in das städtebauliche Umfeld.

4.3. Gliederung der Gewerbegebiete sowie Festsetzungen zur Gemengelage

Neben den Festsetzungen zum Maß der Nutzung erfolgt durch weitere Festsetzungen eine Gliederung der Gewerbegebiete, um die durch das Aneinandergrenzen von vorhandener gewerblicher Nutzung und vorhandener Wohnbebauung vorgefundene Gemengelage unter dem Gebot der gegenseitigen Rück-

sichtnahme in Verbindung mit den Festsetzungen zum allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 2085 zu verbessern und ein verträgliches Miteinander planerisch sicherzustellen.

Diese Festsetzungen zu den Gewerbegebieten sind:

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche der Gewerbegebiete sind bauliche Anlagen, die erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen, unzulässig. Auf der Ost- und Nordseite des östlichen Gewerbegebiets sind Emissionsöffnungen durch entsprechende Maßnahmen einzukapseln oder zu dämpfen. Auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe bzw. Betriebsteile unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Festsetzung, dass bauliche Anlagen, die erheblichen Zu- und Abfahrtsverkehr verursachen auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche nicht zulässig sind, dient dem Schutz der nördlich und östlich angrenzenden Wohnnutzungen und hat den Hintergrund, dass eine im Zuge der baulichen Erweiterung der Produktionsgebäude zu erwartende neue Be- und Entladezone für Lastkraftwagen mit den daraus resultierenden Lärmbelastungen sich zur Tropowitzstraße hin orientieren soll, da in diesem Teilbereich keine empfindliche Wohnnutzung betroffen sind. Die Hofbereiche der nördlich und östlich an das Gewerbegebiet angrenzenden Wohngebäude werden so vor den Lärmimmissionen einer Be- und Entladezone mit Zu- und Abfahrtsverkehr geschützt.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets ist eine bauliche Erweiterung durch Baugrenzen planerisch gesichert. Hier ist eine geschlossene Bauweise festgesetzt, Emissionsöffnungen sind durch entsprechende Maßnahmen einzukapseln bzw. zu dämpfen. Ein in diesem Bereich möglicher Neubau soll als planerische Schutzmaßnahme durch einen zur Ostseite geschlossen ausgebildeten Baukörper als Lärmschutz gegenüber der angrenzenden Wohnnutzung dienen. Gewerbeemissionen verbleiben so im Hofbereich der Gewerbenutzung und belasten nicht den Innenhof der bestehenden Wohnbebauung. Die aus Lärmschutzgründen gewünschte Geschlossenheit an der Ostseite ist alternativ auch in Kombination von Baukörper und Schallschutzmauer-/Dach denkbar. Im Hinblick auf Lärmemissionen wird ausdrücklich darauf hingewiesen, daß Betriebe-/Betriebsteile und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind.

Der Ausschluss luftbelastender und geruchsbelästigender Betriebe und Betriebsteile auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen an der Ostseite des Gewerbegebiets erfolgt ebenfalls unter Berücksichtigung der vorhandenen Gemengelage, um angrenzende Wohnnutzung vor Belastungen zu schützen.

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme entsprechend, werden auch für das allgemeine Wohngebiet auf dem Flurstück 2085 im Hinblick auf die vorgefundene Gemengelage zusätzliche Festsetzungen getroffen, um die Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander zu sichern:

So sind im allgemeinen Wohngebiet auf dem Flurstück 2085 die zur Gewerbenutzung hin orientierten Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung dieser Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnah-

men an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 489, 492) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einer ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen – Schallschutz – vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend. Aktive Schallschutzmaßnahmen auf den Gewerbegebieten- bzw. den Wohnbauflächen, z.B. der Bau einer Lärmschutzwand, kommen aufgrund der erforderlichen Höhen unter städtebaulichen Gesichtspunkten nicht in Betracht.

Eine Konfliktbewältigung allein durch eine Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Seite ist nicht zu realisieren. Insofern sind passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen erforderlich, um die Wohnruhe in den Wohn- und Schlafräumen der Wohngebäude zu sichern. Im Hinblick auf die Vorbelastung des Gebiets und unter Berücksichtigung der für das Gewerbegebiet erfolgten Einschränkung durch Gliederung und das Festsetzen von Schutzmaßnahmen, ist für das Flurstück 2085 andererseits Rücksichtnahme durch das Hinnehmen von höheren Immissionen außerhalb von Gebäuden gerechtfertigt. Insofern ist es nach Abschnitt 6.7 der TA Lärm vom 26. August 1998 unter den angeführten Voraussetzungen angemessen, die für Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte um 5dB (A) auf die Werte eines Mischgebiets zu erhöhen.

4.4 Fläche für Stellplätze

Die am Grandweg südlich der Einfahrt vorhandenen Stellplätze wurden dem Bestand entsprechend übernommen und auf das Flurstück 2079 erweitert. Auf die Ausweisung von weiteren Stellplätzen bzw. Tiefgaragen wurde verzichtet, um einen Spielraum für die Anordnung projektbezogener Planungen zu ermöglichen.

4.5 Gestalterische Anforderungen

In den Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis 2,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 5), um insbesondere für Modernisierungen und Aufstockungen im Bestand ausreichenden Gestaltungsspielraum trotz vorwiegender Baukörperausweisung zu eröffnen.

Im allgemeinen Wohngebiet am Veilchenweg, Ecke Grandweg - auf dem Flurstück 2078 - wird die Dachneigung auf maximal 22 Grad begrenzt, um in der Höhenentwicklung zu den westlich und nördlich angrenzenden Grünflächen und insbesondere zu den östlich des Grandwegs anschließenden dreigeschossigen Wohngebäuden mit Satteldach angemessene Übergänge zu entwickeln. Gleichzeitig soll durch die festgesetzte maximale Neigung der Dächer eine Deckung mit Dachpfannen ermöglicht werden, die die Gestaltung der vorhandenen Straßenrandbebauung am Veilchenweg fortführt (siehe auch 4.1.1).

In den allgemeinen Wohngebieten auf den Flurstücken 2814, 2079 und 2085 sind Staffelgeschosse an den Längsseiten um mindestens 1,5 m zurückzusetzen (vgl. § 2 Nummer 6) und ihre Dächer werden in der Neigung auf maximal 15 Grad beschränkt, um gegenüber den angrenzenden Kleingärten eine unwesentlich veränderte - und gegenüber der insbesondere nördlich angrenzenden Bebauung - eine differenzierte Höhenentwicklung und stadträumliche Übergänge sicherzustellen (siehe auch 4.1.2).

4.6 Straßenverkehrsflächen / Gehrechte / vorhandene Leitungen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen Troplowitzstraße, Grandweg und Veilchenweg erschließen die Bauflächen des Gewerbegebiets sowie die Wohnbauflächen und werden in ihrem Bestand in den Plan übernommen. Vor dem Gebäude Grandweg 118 wird die Straßenverkehrsfläche für die Anlage von öffentlichen Parkplätzen gegenüber dem heutigen Ausbau und dem bisher geltenden Planrecht auf 15 m erweitert ausgewiesen. Im Veilchenstieg wird unter Inanspruchnahme von Flächen des Flurstücks 4501 eine Kehre von 22 m für Müllfahrzeuge unter Berücksichtigung des Baumbestands neu ausgewiesen.

Der nördlich anschließende Veilchenstieg ist im Bebauungsplan Lokstedt 16 in einer Breite von 12 m planungsrechtlich gesichert. Der Veilchenstieg ist eine überörtliche Fuß-/Radwegeverbindung aus den dichtbesiedelten Gebieten von Eimsbüttel / Hoheluft- West zu den Kleingärten und Sportflächen am Veilchenstieg. Die nach altem Planrecht ausgewiesene - allerdings nicht realisierte - Trasse über vorhandene Kleingärten und bestehende Gebäude hinweg, soll nicht weiter verfolgt werden. Er wird gegenüber dem bisherigen Planrecht in seiner Lage verändert ausgewiesen. Dieses geschieht, um die Produktionsbedingungen des bestehenden Gewerbebetriebs (Flurstücke 2124 und 3890) durch Zusammenlegung der Bauflächen an diesem Standort zu verbessern und Arbeitsplätze langfristig zu sichern. Der Veilchenstieg wird in bisheriger Breite von 13 m an die Ostseite der Gewerbeflächen verlegt, führt dann nördlich in 8 m bzw. 5 m Breite am Gewerbegebiet vorbei und wird über das in den Kleingärten vorhandene Wegenetz mit einer Breite von 3,5 m wieder an den bestehenden Veilchenstieg angeschlossen. Der neue Veilchenstieg wird zwar weniger zügig als bisher geführt sein, jedoch zukünftig barrierefrei und durch die Verknüpfung mit durch Gehrecht abgesicherten neuen Wegen auf privatem Grund insgesamt aufgewertet werden. Als übergeordnete Wegeverbindung wird der Veilchenstieg wie bisher durchgehend als öffentliche Fläche ausgewiesen.

Die auf den Flurstücken 2814 und 2085 festgesetzten Gehrechte sichern die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 7). Dieses bedeutet eine deutliche Verbesserung der fußläufigen Wegebeziehungen mit 1,5 m bzw. 3 m Breite in Richtung Grandweg.

Zwischen der Kehre am Grandweg und dem Rückhaltebecken auf dem Flurstück 2078 befindet sich eine durch Grunddienstbarkeit gesicherte Sielleitung für Regenwasser der Hamburger Stadtentwässerung.

Auf dem Flurstück 2078 verläuft vom Grandweg zur Netzstation im Gebäude Grandweg 116 ein Elektrizitätskabel der HEW.

Auf dem Flurstück 3107 (alter Veilchenstieg) befindet sich eine Niederdruck-Gasversorgungsleitung (GG 200dt) der HGW sowie eine 150 dGZ Wasserleitung der HWW.

Auf dem Flurstück 2812, südlich an den Veilchenstieg angrenzend, ist eine 90 PE Niederdruck-Gasversorgungsleitung der HGW vorhanden.

Die vorhandenen Leitungen sind entsprechend ihrem Bestand als vorhandene unterirdische Leitungen gekennzeichnet. Der Fortbestand der Leitungen ist zu sichern - bei einer Überbauung im Gewerbegebiet ggf. durch Verlegung.

4.7 Grünflächen

Die bereits im bisherigen Planrecht durch den Bebauungsplan Lokstedt 16 ausgewiesenen Dauerkleingärten (Flurstücke 2086, 2812, 4500 und 4502) werden als Teil eines zusammenhängenden Grünzugs in ihrem Bestand auch weiterhin gesichert und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ ausgewiesen. Sie sind im Einzugsbereich eines dichtbesiedelten Gebiets ökologischer Ausgleich und dienen der Erholung und Freizeitgestaltung.

Auf der als private Grünfläche - Dauerkleingärten - festgesetzten Fläche auf dem Flurstück 4500 sind innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteile Gemeinschaftsanlagen für Dauerkleingärten zulässig (vgl. § 2 Nummer 4). Die auf dem Flurstück 4500 (Veilchenstieg 29) vorhandenen Gebäude einer ehemaligen Gärtnerei, eine Villa mit Nebengebäuden, sind als Ensemble erhaltenswert. Um die Erhaltung und Modernisierung der Gebäude zu sichern, erfolgt entsprechend dem Bestand eine Ausweisung von ein bzw. zwei Geschossen innerhalb eng gefaßter Baugrenzen als Gemeinschaftsanlage für Dauerkleingärten. Die heute in den Räumlichkeiten vorhandene Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbe und Jugendstadtteilereinrichtung ist eine gewachsene Anlage mit bezirkspolitischer Bedeutung. Sollten diese Nutzungen andererseits langfristig aufgegeben werden müssen, ist die Sicherung des zusammenhängenden Grünzugs städtebauliches Ziel.

4.8 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet muss mit Bombenblindgängern gerechnet werden. Vor dem Beginn von Baumaßnahmen ist durch den Bauherrn eine Sondierung durch den Kampfmittelräumdienst zu veranlassen.

Auf den an der Troplowitzstraße gelegenen Flurstücken 2124, 3107 und 3890 befindet sich die im Altlastenhinweiskataster unter der Nr. 6238-020/00 geführte Verdachtsfläche mit der Spezifizierung OCP (Herstellung und Lagerung organischer Grundstoffe, Chemikalien und Pharmaka). Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht bekannt. Sollten im Rahmen von Bauarbeiten Auffälligkeiten wie verdächtige Gerüche, Bodenverfärbungen, Behältnisse oder dergleichen im Boden auftreten, so ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirksamts Eimsbüttel zu benachrichtigen.

Außerhalb des Plangebiets, aber in dessen Einwirkungsbereich, befindet sich auf dem Flurstück 3947 (Westgiebel des Wohnblocks Grandweg 130) ein Schwermetallmesspunkt des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen

Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg (Meßpunkt 4127). An diesem Punkt wird der Prüfwert-R von Arsen der Senatsdrucksache 13/5693 (Bodenbelastung mit Schwermetallen in Hamburg) überschritten (Messwert 39 mg/Kg TS). Dieser Messwert liegt über dem Prüfwert des Anhangs 2 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554). Dort wird ein Prüfwert für Arsen auf Kinderspielplätzen von 25 mg/Kg TS festgelegt. Sollten im Einflussbereich des Messpunkts (Radius 100 m) Kinderspieelflächen errichtet werden, so sind im Zuge der Planungen vorsorglich Oberbodenuntersuchungen erforderlich. Das Oberbodenuntersuchungsprogramm ist mit dem Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirksamts Eimsbüttel abzustimmen.

4.9 Baumschutz/Begrünungsmaßnahmen

Im Planbereich befinden sich erhaltenswerte, das Landschaftsbild prägende und dem Baumschutz unterliegende Bäume und Baumgruppen. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist in der Planzeichnung die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 3). Die Festsetzung einer Ersatzpflanzung sichert, dass auch bei Abgang die vorhandene erhaltenswerte Gehölzstruktur wieder hergestellt wird.

Außerhalb von öffentlichen Straßenflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume und Baumgruppen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 4). Mit dieser Festsetzung sollen Schädigungen ausgeschlossen werden, die zu einer Minderung des Wachstums oder zum Absterben der Bäume führen können.

Das im bisherigen Planrecht zur optischen Abschirmung zwischen Gewerbegebiet und Wohnbebauung festgesetzte Anpflanzgebot von 8 m nördlich bzw. 6 m östlich des Gewerbegebiets wurde für den nördlichen Bereich durch Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern von beidseitig 2,5 m Breite auf dem verlegten Veilchenstieg und in 3 m Breite auf dem Flurstück 2085 übernommen und im Osten, innerhalb der Trasse des neuen Veilchenstiags, durch Flächen von beidseitig 4,5 m Breite auf insgesamt 9 m Breite erweitert ausgewiesen.

Für festgesetzte Pflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 1). Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass sich die Anpflanzungen optimal entwickeln und für die heimische Tierwelt Nahrungsgrundlage sowie artgerechten Lebensraum bieten können.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 2), um ohne lange Entwicklungszeiten visuell wirksame Freiraumstrukturen mit Lebensraumfunktionen herzustellen.

Die Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10); dadurch wird die Rückhaltung von Regenwasser ermöglicht und eine lokalklimatische Ausgleichsfunktion gewährleistet.

Durch die Festsetzung, auf ebenerdigen Stellplatzanlagen in Gewerbegebieten für je vier Stellplätze bzw. in den Wohngebieten nach jedem vierten Stellplatz einen großkronigen Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1), wird das Kleinklima verbessert und Lebensraum für Tiere geschaffen.

Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2), um damit die Qualität der Lebensbedingungen und den Erhalt der Bäume langfristig zu sichern.

Um die Bodenfunktion in Bezug auf die Wasserrückhaltung z.T. zu erhalten und eine bessere gestalterische Einbindung in die Umgebung zu gewährleisten, sind Tiefgaragen, soweit sie nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8).

4.10 Schutz des Bodens und des Wassers

Auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1). Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. Diese Festsetzung erfolgt, um den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil auch im Bereich der Wege- und Stellplatzflächen zu erhöhen. Zum Schutz des Grundwassers sind in den Gewerbegebieten Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2).

4.11 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg-Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.12 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 11. April 2000 (HmbGVBl. S. 78), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Vor dem Bebauungsplan Lokstedt 44 galten die Bebauungspläne Lokstedt 10, Lokstedt 16 und Lokstedt 40. Alle Änderungen, die mit dem Bebauungsplan Lokstedt 44 innerhalb der Bau- und Verkehrsflächen getroffen werden, sind hinsichtlich daraus folgender Beeinträchtigung von Natur und Landschaft geringfügig. Die Verlegung des Veilchenstiags bewirkt allerdings einen Eingriff in Gehölzbestände der Böschungsbereiche und beeinträchtigt die dort lebenden Tiere.

5.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Beeinträchtigungen

Ein Ausgleich im Sinne des § 1 a Baugesetzbuch ist nicht erforderlich. Gleichwohl werden Festsetzungen getroffen, die zur Förderung naturschutzrechtlicher Belange beitragen.

Soweit Tiefgaragen nicht als begehbare Terrassen ausgebildet werden, wird ein 50 cm starker zu begrünender durchwurzelbarer Substrataufbau festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 8) und die Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 10).

Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 3). Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von zu erhaltenden Bäumen und Baumgruppen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 12 Satz 4).

Auf den privaten Grundstücksflächen der Wohngebiete sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 1).

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen sind in den Gewerbegebieten je vier Stellplätze und in den Wohngebieten nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 1). Im Kronenbereich der zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11 Satz 2).

5.3 Eingriffsbilanzierung und naturschutzrechtliche Beurteilung

Der Eingriff in den Naturhaushalt ist geringfügig. Lediglich eine Erhöhung der Geschossigkeit im Wohngebiet und eine maßvolle Ausweisung zusätzlicher Bebauungsmöglichkeiten eröffnen Möglichkeiten für eine Bebauungsverdichtung. Die Verlegung des Veilchenstiags bedeutet zwar einen Eingriff in bestehende Strukturen, der jedoch mittelfristig durch die Anlage neuer begrünter Böschungen ausgleichbar ist.

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 Bebauungspläne

- Lokstedt 10 vom 27. April 1964 (HmbGVBl. S. 90), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 496),
- Lokstedt 16 vom 14. April 1970 (HmbGVBl. S. 154),
- Lokstedt 40 vom 2. Mai 1978 (HmbGVBl. S. 107)

aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 89.739 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 10.574 m² (davon neu etwa 3.216 m²) und für Dauerkleingärten etwa 17.892 m² (davon neu etwa 407 m²) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Die Kosten für die Herstellung des verlegten Veilchenstieg's einschließlich Grunderwerbskosten, Ausstattung, Begrünung und evtl. erforderliche Verlegung vorhandener Leitungen sowie die Kosten für die Herrichtung einer durch die Verlegung berührten Dauerkleingartenparzelle, wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Vertrags der Verursacher übernehmen.

Für die Freie und Hansestadt Hamburg werden Kosten entstehen durch die Herrichtung des vorhandenen Wegs im Kleingartenbereich als öffentlicher Weg, durch die Herstellung der neu ausgewiesenen öffentlichen Parkplätze im Bereich der Kehre am Grandweg sowie durch die Anlage einer Kehre für Müllfahrzeuge im Veilchenstieg.