

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Lokstedt 46/Hoheluft-West 12

1. Grundlage und Verfahrensablauf

02. Nov. 1998

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 6/88 vom 17. November 1988 (Amtlicher Anzeiger Seite 2161) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 22. November 1988 und 16. Januar 1992 (Amtlicher Anzeiger 1988 Seite 2145, 1992 Seite 113) stattgefunden. Der Bebauungsplan erfasst ein gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinertes Plangebiet.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; hierdurch sind Grundzüge der Planung insgesamt nicht berührt worden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; entsprechend der Vorschrift in § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde eine eingeschränkte Bürgerbeteiligung der von den Planänderungen Betroffenen durchgeführt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar.

### 3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan werden eine bisher für Gemeinbedarf (Schule) genutzte und eine als Parkplatz ausgewiesene Straßenverkehrsfläche, die beide für diese Zwecke nicht mehr benötigt werden, als Gewerbegebiet ausgewiesen, um die erforderlichen Erweiterungsmöglichkeiten für ein vornehmlich im kosmetisch-medizinischen Bereich tätiges Unternehmen zu sichern. Auf einer bisherigen Gewerbefläche im südlichen Planbereich werden unter Einbeziehen von Teilflächen des Gemeinbedarfs eine auch im Hinblick auf die südlich angrenzende (außerhalb des Plangebiets vorhandene) Wohnbebauung notwendige öffentliche Grünfläche (Parkanlage) sowie ein Spielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt.

Von den im Plangebiet vorhandenen drei Bunkern werden zwei Bunker (Flurstücke 4006 am Eidelstedter Weg und 2129 am Wiesingerweg) für den Zivilschutz nicht mehr benötigt; die Flächen werden neuen Nutzungen (Gartenbaubetriebshof sowie Gewerbegebiet und öffentliche Parkanlage) zugeordnet.

### 4. Angaben zum Bestand

Auf den gewerblichen Bauflächen im nordöstlichen Teil des Plangebiets (Flurstücke 4061 und 4062) steht der bis zu siebengeschossige Gebäudekomplex des Forschungszentrums eines vorwiegend im kosmetisch-medizinischen Bereich tätigen Unternehmens. Daran grenzt im Westen die ehemalige Schule Tropelowitzstraße. Die Aufgabe der Schule ist 1984 im Zeichen rückläufiger Schülerzahlen in die Wege geleitet worden. An ihr wird festge-

halten. Soweit infolge der wieder wachsenden Schülerzahlen ein regionaler Bedarf an zusätzlichem Schulraum entsteht, ist diesem im Rahmen einer Überplanung der bestehenden Schulstandorte Rechnung zu tragen.

An der Stresemannallee befindet sich eine Stellplatzanlage mit insgesamt etwa 130 Stellplätzen. Der Gartenbaubetriebshof des Bezirksamtes Eimsbüttel grenzt am Eidelstedter Weg an. Südlich der Troplowitzstraße befindet sich ein Zentralsteuerungsamt für Verkehrssignalanlagen.

Im südlichen Teil des Plangebiets stehen drei Hochbunker: der mittlere am Eidelstedter Weg auf dem Flurstück 2378 ist für den zivilen Bevölkerungsschutz wiederhergerichtet, der westliche am Eidelstedter Weg 10 an einen Gewerbebetrieb vermietet und der östliche am Wiesingerweg 23a ist ungenutzt. Der Bunker am Eidelstedter Weg und der Bunker am Wiesingerweg werden für den Zivilschutz nicht mehr benötigt.

Im Plangebiet stehen insbesondere auf dem ehemaligen Schulgelände und am Südrand des Plangebiets erhaltenswerte Bäume. Über den südlichen Teil des Flurstücks 4062 und über das Flurstück 4006 verläuft eine Abwasserleitung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde ein in der Stresemannallee und im Eidelstedter Weg vorhandenes 110 kV-Kabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke im Bebauungsplan gekennzeichnet. Durch diese geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Gewerbegebiet

Das Gewerbegebiet erfaßt Flächen eines vorwiegend im kosmetisch-medizinischen Bereich tätigen Unternehmens. Der östliche Teil des Gewerbegebietes nimmt bestandsorientiert das Areal des dort ansässigen Forschungszentrums auf. Für Erweiterungsbedarfe des Forschungszentrums soll die im westlichen Teil vorhandene Fläche einer ehemaligen Schule zur Verfügung gestellt werden. In das Gewerbegebiet ist auch eine planungsrechtlich festgesetzte Straßenverkehrsfläche (öffentliche Parkfläche) an der Stresemannallee einbezogen, die bislang als Stellplatzanlage von zwei Unternehmen genutzt wurde.

Der Verlauf der Baugrenzen berücksichtigt weitgehend den Gebäudebestand. Am Wiesingerweg sind im Hinblick auf die dort (außerhalb des Plangebiets) vorhandene Wohnbebauung Freiflächen vor den überwiegend siebengeschossigen Gewerbebauten nicht in die überbaubaren Flächen einbezogen. Wegen des vorhandenen Geschößwohnungsbaus (außerhalb des Plangebiets) entlang Quickbornstraße, Heckscherstraße, Wiesingerweg und Stresemannallee wird im Randbereich des Gewerbegebiets das Nutzungsmaß auf fünf Vollgeschosse mit einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m über Gelände begrenzt. Nach der öffentlichen Auslegung wurden die Flächen eines bislang als Zivilschutzbauwerk ausgewiesenen und für diesen Zweck nicht mehr benötigten Bunkers am Wiesingerweg (Flurstück 2129) überwiegend in die gewerbliche Ausweisung mit einer hier festgesetzten fünfgeschossigen Ausnutzung einbezogen. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

...

Unzumutbare Verschattungsprobleme für die Wohnbebauung östlich Wiesingerweg, wie von Einwendern im Rahmen der öffentlichen Auslegung befürchtet, entstehen durch die geplante gewerbliche Bebauung nicht; die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen werden eingehalten. Mit dem Ausschluß von luftbelastenden, geruchsbelästigenden und lärmintensiven Anlagen und der Vorschrift zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern im Übergangsbereich zur Wohnnutzung werden im übrigen die planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft, um die Wohnbebauung von den gewerblichen Nutzungen abzuschirmen und Beeinträchtigungen weitestgehend auszuschließen. Eine Minderung der Wohnqualität ist demnach durch die Ausweisungen im Bebauungsplan nicht gegeben.

Zur Schaffung einer durchgrünter Abstandszone zur vorhandenen Wohnbebauung an der Stresemannallee (westlich des Plangebiets) sind dort im Gewerbegebiet im Abstand von 6 m zur vorderen Baugrenze und zum Anpflanzungsgebot Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), sowie Stellplätze und Garagen ausgeschlossen.

Zur Sicherung eines ausreichend bemessenen durchgrünter Freiflächenanteils sind im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 2128 ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Auf Grund von Bedenken und Anregungen wurde die bisherige Vorschrift, Stellplätze nur in Tiefgaragen anzuordnen, nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben und statt dessen festgesetzt, daß ebenerdige Stellplätze auf dem für die Werkserweiterung vorgesehenen Flurstück 2128 an der Stresemannallee ausgeschlossen sind. Der Verzicht auf die ausschließliche Anordnung von Stellplätzen in Tiefgaragen ergibt sich vornehmlich aus der Be-

...

achtung von wirtschaftlichen Gründen. Dadurch kann innerhalb des Gewerbegebiets für die Unterbringung der notwendigen Stellplätze nunmehr eine Wahlmöglichkeit zwischen einer Tiefgarage und einem Parkhaus offengehalten werden. Die in den textlichen Vorschriften des Bebauungsplans vorgenommene Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Wünschen von Einwendern im Rahmen der öffentlichen Auslegung, Teile des Flurstücks 2128 entsprechend ihrer jetzigen Nutzung als Stellplatzfläche auszuweisen, konnte nicht gefolgt werden. Der Bebauungsplan sieht für das Flurstück 2128 ausdrücklich eine Einbeziehung in die gewerbliche Ausweisung vor, wobei ein Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zum Schutz der Wohnbebauung westlich der Stresemannallee gegenüber der künftigen fünfgeschossigen Gewerbebebauung erforderlich ist.

Für die Flächenausweisung wird eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschößflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Mit diesen gegenüber § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung verringerten Werten soll der städtebaulichen Situation, insbesondere der Lage des Gewerbegebiets angrenzend an Wohngebiete im Westen, Süden und Osten entsprochen werden. Zum Schutz der Wohnbebauungen sind durch Gliederung des Gewerbegebiets Festsetzungen getroffen, die eine Existenz und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Forschungszentrums einschließlich der Verwaltung ermöglichen:

- Nach § 2 Nummer 1 sind im Gewerbegebiet nur Einrichtungen für die industrielle Forschung, technologische Entwicklung und chemisch-physikalische Anwendungsuntersuchung, Kleinstmengenproduktion im Technikumsmaßstab einschließlich zugehöriger Werkstätten, Lagergebäude und Lagerplätze, Büro-

und Verwaltungsgebäude sowie Anlagen für betriebsgebundene soziale und sportliche Zwecke zulässig. Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Nach der öffentlichen Auslegung ist in diese textliche Vorschrift auf Grund von Bedenken und Anregungen die Zulässigkeit von Kleinstmengenproduktion im Technikumsmaßstab einschließlich zugehöriger Büro- und Verwaltungsgebäude aufgenommen worden. Die Kleinstmengenproduktion bezieht sich auf Produkte, deren Herstellung auf Technikumsapparaten erfolgt und für die nach der Erprobung im Technikum der Aufbau zusätzlicher Anlagen in einem Produktionsbetrieb nicht sinnvoll ist, wie zum Beispiel die Produktion eines pharmazeutischen Wirkstoffes von etwa 200 kg pro Jahr. Das Technikum dient der technologischen Entwicklung und chemisch-physikalischen Anwendungsuntersuchung; eine industrielle Produktion ist nicht zulässig.

Darüber hinaus wurden nach der öffentlichen Auslegung entsprechend den Einwenderwünschen Anlagen für betriebsgebundene soziale und sportliche Zwecke sowie als Ausnahme betriebsgebundene Wohnungen (für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zugelassen. Die vorgenommenen Änderungen sind insgesamt geringfügig; sie berühren nicht die Grundzüge der Planung.

- Nach § 2 Nummer 2 sind im Gewerbegebiet luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig. Betriebe und Anlagen sind so herzustellen, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466,

483), für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind. Hierdurch soll erreicht werden, daß keine weitere Belastung in dem mit Immissionen vorbelasteten Gebiet eintritt, insbesondere in den an das Plangebiet angrenzenden Wohnbereichen.

Die Festsetzung ist notwendig, um aus Immissionsschutzgründen Konfliktsituation zu entschärfen, z. B. für Gewerbegebiete, die von Wohngebieten umgeben sind. Der Schutz der Wohnbevölkerung vor Emissionen wird durch spezifisch auf die jeweiligen Gewerbebetriebe abgestimmte Auflagen im Baugenehmigungsverfahren konkretisiert, die auf der Grundlage der allgemeinen planungsrechtlich notwendigen Regelung im Bebauungsplan getroffen werden. Eine über die immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen hinausgehende Einschränkung der gewerblichen Nutzung würde der städtebaulichen Zielsetzung dieses Bebauungsplans, nämlich Erhalt und Fortentwicklung des bestehenden Betriebes widersprechen. Insgesamt werden die vorhandenen Umweltbelastungen weniger durch den in diesem Raum bestehenden Betrieb, sondern vielmehr von Betrieben und Verkehrswegen außerhalb des Plangebietes erzeugt. Eine Milderung dieser Belastungen kann letztlich nur durch großräumig angelegte Maßnahmen außerhalb der Regelungen dieses Bebauungsplans erreicht werden.

## 5.2 Flächen für den Gemeinbedarf

Der mittlere von drei vorhandenen Hochbunkern (Flurstück 2378) ist als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Zivilschutz (Bundesrepublik Deutschland) festgesetzt. Dieser bereits für den zivilen Bevölkerungsschutz wiederhergerichtete Bunker unterliegt den Bestimmungen des Schutzbaugesetzes vom 9. September 1965 (Bundesgesetzblatt I Seite 1232), zuletzt ge-

ändert am 26. Februar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 278, 281). Ohne Genehmigung der zuständigen Behörde darf das Schutzbauwerk weder beseitigt noch baulich so verändert werden, daß der Verwendungszweck beeinträchtigt wird. Eingeschlossen in das Veränderungs- und Beseitigungsverbot ist auch der notwendige freie Zuweg. Außerdem muß die Trümmerfreiheit des Aus- und Eingangs erhalten bleiben. Die Erschließung des Bunkers erfolgt vom Eidelstedter Weg aus über eine 4 m breite Zuwegung im Bereich der Grünfläche. Über die Ausgestaltung der Bunkerzufahrt erfolgt eine Abstimmung mit dem Bedarfsträger. Nach der öffentlichen Auslegung wurde die Planzeichnung um die Gebäudehöhe von 20 m entsprechend dem Bestand vervollständigt; die geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Die beiden Hochbunker am Eidelstedter Weg und am Wiesingerweg werden für den zivilen Bevölkerungsschutz nicht mehr benötigt. Der Bunker am Eidelstedter Weg wird bereits gewerblich genutzt. Die Anfahrbarkeit dieses Bunkers ist über den am Eidelstedter Weg angrenzenden Gartenbaubetriebshof gegeben. Der Hochbunker am Wiesingerweg steht gegenwärtig leer. Sowohl für diesen Bunker als auch für den Bunker am Eidelstedter Weg ist die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche für den Zivilschutz nach der öffentlichen Auslegung aufgegeben worden. Der Bunker am Wiesingerweg ist in die Ausweisung des fünfgeschossigen Gewerbegebiets überwiegend einbezogen worden; der Bunker am Eidelstedter Weg wurde in die Gemeinbedarfsfläche des Gartenbaubetriebshofes eingegliedert. Damit können die Bunkerflächen nach dem Abgang der Baulichkeiten den neuen Nutzungen zugeführt werden. Die vorgenannten Änderungen in der Planausweisung sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Für den Gartenbaubetriebshof östlich Eidelstedter Weg sind Baugrenzen und eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt, so daß notwendige Veränderungen und Gebäudeerweiterungen im Rahmen der festgesetzten Nutzung möglich sind. Nach der öffentlichen Auslegung erfolgte eine Vervollständigung der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans um die vorhandene Gebäudehöhe von 7 m; die geringfügige Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Für ein Zentralsteuerungsamt für Verkehrssignalanlagen südlich der Troplowitzstraße sind innerhalb der Baugrenzen geringfügige Erweiterungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 möglich. Nach der öffentlichen Auslegung wurde entsprechend dem Bestand die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans um die Gebäudehöhe von 4,5 m vervollständigt. Die Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

### 5.3 Grünflächen

Hoheluft-West und der angrenzende Stadtteil Eimsbüttel zählen zu den am schlechtesten mit Grün- und Freiflächen versorgten Hamburger Stadtteilen mit überwiegend Wohnbauflächen. Eine bisherige Gewerbegebietsfläche ist deshalb im Austausch für die Einbeziehung des ehemaligen Schulgrundstücks ins Gewerbegebiet als Grünfläche festgesetzt, die sich auch auf Teile einer bislang festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf erstreckt. Die öffentliche Grünfläche umfaßt eine Parkanlage, einen Spielplatz sowie einen Bolzplatz.

Eine überwiegend 5 m breite Fußwegverbindung zwischen Eidelstedter Weg und Wiesingerweg ist als Parkanlage festgesetzt, die über das Flurstück 2129 am Wiesingerweg und über einen Randstreifen der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohn-

bauf lächen geführt wird. Die Inanspruchnahme eines kleinen Randstreifens der südlich angrenzenden Wohnbauf lächen für Grünflächen ist erforderlich, da nicht abzusehen ist, wann der Hochbunker Wiesingerweg 23a beseitigt wird. Nach der öffentlichen Auslegung ist der im Bereich der Parkanlage liegende südliche Bunkerteil in die Ausweisung öffentliche Parkanlage einbezogen worden. Durch diese geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Auf der westlich der Fläche für den Gemeinbedarf - Zivilschutz - vorgesehenen Aufweitung der öffentlichen Grünfläche sind ein Spielplatz sowie ein Bolzplatz ausgewiesen. Die Lage der Spielflächen zwischen Eidelstedter Weg und Wiesingerweg ist gegenüber einem Standort auf Teilen des ehemaligen Schulgrundstücks an der Stresemannallee zu bevorzugen, da hier ein Zusammenhang mit der Parkanlage einschließlich Fußwegeverbindung hergestellt werden kann. Der Bolzplatz ist in einer für die Lärmimmission unempfindlichen Entfernung von 50 m zur Wohnbebauung an der Quickbornstraße festgesetzt. Darüber hinaus befindet sich an der Südgrenze des Flurstücks 4006 eine etwa 4 m breite Bepflanzung, die auch eine Abschirmung zur Wohnbebauung darstellt. Die gegenwärtig noch vorhandene Stellplatzanlage auf der neu festgesetzten Grünfläche soll im Rahmen der Betriebserweiterung an anderer Stelle des Gewerbegebietes untergebracht werden.

#### 5.4 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die bestehenden Straßen erschlossen. Die Troplowitzstraße und die Stresemannallee sind im Netz der Hauptverkehrsstraßen enthalten. Der Wiesingerweg hat die Funktion einer Erschließungsstraße. Der geplante Radweg in der Troplowitzstraße ist ein Teilstück des durchgehenden Radwegs zwischen der Stresemannallee und Lokstedter Steindamm. Dieser Radweg ist im Hauptradverkehrsnetz enthalten.

Die starke Frequentierung der Troplowitzstraße mit Kraftfahrzeugen und Fahrrädern erfordert aus Sicherheitsgründen die Anlage eines gesonderten Radweges. Eine im Rahmen der öffentlichen Auslegung angeregte andere Führung des Radweges oder eine Reduzierung des Straßenquerschnitts ist wegen der im Straßenraum vorhandenen Buchen mit zum Teil mehr als 80 cm Stammumfang nicht möglich; im übrigen wäre bei einem reduzierten Querschnitt die Funktion dieser Straße erheblich beeinträchtigt. Die Verbreiterung der Troplowitzstraße um 4 m ist daher für die Anlage beidseitiger Radwege, 2 m breiter Gehwege und Grünstreifen vorgesehen. Auf die Inanspruchnahme eines 4 m breiten Grundstückstreifens für den Straßenausbau zu verzichten, wie von Einwendern während der öffentlichen Auslegung gefordert, ist unter Abwägungsgesichtspunkten nicht möglich. Das betroffene Laborgebäude mit seinem sicherheitstechnisch sensiblen Bereich zur Troplowitzstraße hin kann durch eine höhere Einzäunung oder dichtere Abpflanzung zusätzlich geschützt werden.

Im Eckbereich Troplowitzstraße/Stresemannallee ist eine 6 m breite Zufahrt zu dem Gewerbegebiet vorgesehen. Diese soll ausschließlich für eine Feuerwehrezufahrt dienen. Dem Wunsch von Einwendern im Rahmen der öffentlichen Auslegung, Ausfahrtsmög-

lichkeiten auch zur Stresemannallee hin zuzulassen, konnte nicht gefolgt werden. Es ist städtebauliche Absicht, daß Zufahrten für Betriebseinheiten von der Stresemannallee nicht angelegt werden, um weitere verkehrliche Belastungen von der westseitigen Wohnbebauung fernzuhalten. Dem gleichen städtebaulichen Ziel gilt auch der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie das Anpflanzungsgebot entlang der Stresemannallee.

#### 5.5 Baumschutz und Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befindet sich insbesondere auf dem ehemaligen Schulgrundstück an der Troplowitzstraße und entlang der südlichen Plangrenze erhaltenswerter Baumbestand, für den 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), gilt. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen im Gewerbegebiet führt wegen der damit verbundenen Versiegelung von Freiflächen und des Verlustes von Gehölzen zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Daher werden folgende Begrünungsmaßnahmen festgesetzt:

- Für jeden infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigenden Baum mit einem Stammumfang von mindestens 65 cm ist je angefangene 20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden) ein Baum neu zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Nach der öffentlichen Auslegung wurde diese Festsetzung aufgrund von Bedenken und Anregungen um die Vorschrift erweitert, daß Bäume, die innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern neu gepflanzt werden, auf die vorgenannte Ersatzpflanzverpflichtung angerechnet werden können

(vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2). Die Ergänzung dieser Vorschrift ist vertretbar, da dem Gewerbegebiet bereits umfangreiche Flächenanteile entzogen werden. Weiterhin ist für die infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigenden Bäume der in Satz 1 festgelegte Stammumfang von 40 cm auf 65 cm erhöht worden.

- Die Ergänzung dieser Vorschrift ist vertretbar, da dem Gewerbegebiet bereits umfangreiche Flächenanteile für eine gewerbliche Nutzung durch Anpflanzungsgebote entzogen werden. Die Änderungen sind geringfügig, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

- Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzungen mit 10 vom Hundert (v. H.) Bäumen und 90 v. H. Sträuchern so auszuführen, daß eine geschlossene Gehölzpflanzung entsteht (vgl. § 2 Nummer 5). Dazu sind auf bisher nicht bepflanzten Flächen entlang der Stresemannallee und im südöstlichen Gewerbegebiet 10 m breite Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Vorschrift von Baum- und Strauchpflanzungen ist im Hinblick auf eine möglichst hohe Abschirmwirkung getroffen worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Pflanzstreifen östlich Stresemannallee von 5 m auf 10 m verbreitert und im südöstlichen Plangebiet geradlinig über das Flurstück 2129 mit dem aufgegebenen Bunker bis an den Wiesingerweg geführt. Durch diese geringfügigen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

- An der Südgrenze des ehemaligen Schulgrundstücks, auf dem Grundstück des Gartenbaubetriebshofes und am Wiesingerweg sind im Bereich schon vorhandener Anpflanzungen überwiegend 5 m breite Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern umgrenzt. Vorhandene Grünbestände sollen erhalten und wirkungsvoll zur Abschirmung des Gewerbegebiets ergänzt werden. Bei den Baumbeständen im Bereich des ehemaligen Schulgrundstücks handelt es sich vorwiegend um Ahornarten, Erlen, Linden und Pappeln.
- Tiefgaragen sind zu begrünen und mit einer mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 6). Die Mindeststärke der zu überdeckenden Schicht von 0,5 m bzw. 1 m ist die Voraussetzung für einen ausreichenden Wurzelraum und für die Entwicklung eines dauerhaften Grünvolumens.
- Für Anpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden ausweisen (vgl. § 2 Nummer 7).

Die Vorschrift einer Mindestbaumgröße ist erforderlich, damit schon nach kurzer Zeit ein Grünvolumen entsteht, das die gewünschte Abschirmwirkung hat. Weiterhin mildern die Bäume durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der befestigten Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Den Wünschen von Einwendern entsprechend wurde nach der öffentlichen Auslegung der Stammumfang anzupflanzender Bäume von 18 cm auf 16 cm verringert; außerdem ist nicht mehr vorgeschrieben, daß diese Bäume "großkronig" sein müssen. Des weiteren wurde aufgrund von Bedenken und Anregungen auf die Vorschrift einer Fassadenbegrünung verzichtet. Mit diesen Änderungen wird einerseits erreicht, daß eine größere Vielfalt an Baumarten gepflanzt werden kann und andererseits durch den Wegfall der Fassadenbegrünung eine größere Flexibilität bei der Fassaden- und Grundrißgestaltung ermöglicht wird. Die Grundzüge der Planung werden durch diese insgesamt geringfügigen Änderungen nicht berührt.

#### 5.6 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4 bis 7 erfolgen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

#### 5.7 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 26. Februar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 278, 285). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft  
(§ 8a Bundesnaturschutzgesetz)

Der Bebauungsplan ändert eine bisher als Gemeinbedarf (Schule) und Parkplatz ausgewiesene Fläche in Gewerbegebiet sowie eine gewerblich ausgewiesene, bisher als Parkplatz genutzte Fläche in öffentliche Grünflächen (Spielplatz, Parkanlage). Die aufzubauende Parkplatznutzung soll weitgehend entsiegelt werden.

Im Plangebiet stehen insbesondere auf dem ehemaligen Schulgelände und am Südrand des Plangebiets erhaltenswerte Bäume. Die Errichtung weiterer baulicher Anlagen im Gewerbegebiet führt wegen der damit verbundenen Versiegelung von Freiflächen und der Verluste von Gehölzen zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Zur Minderung dieser Beeinträchtigungen sind Begrünungsmaßnahmen festgesetzt (vgl. § 2 Nummern 4 bis 7); außerdem sind Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie für das Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Diese Festsetzungen sind in Ziffer 5.5 der Begründung erläutert. Zur Sicherung eines ausreichend bemessenen durchgrünten Freiflächenanteils sind im neu ausgewiesenen Gewerbegebiet auf dem Flurstück 2128 ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Ausweisungen des Bebauungsplans enthalten gegenüber dem Bebauungsplan Lokstedt 16 insgesamt Verbesserungen der Belange von Natur und Landschaft, insbesondere durch eine Reduzierung versiegelter Flächen und umfangreiche Begrünungsmaßnahmen auf den alten und neuen Gewerbegebietsflächen.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Eimsbüttel und Hoheluft-West in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) und der Bebauungsplan Lokstedt 16 vom 14. April 1970 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 154) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 76.095 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 8.270 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 1.200 m<sup>2</sup>), für neue Parkanlagen etwa 2.840 m<sup>2</sup>, für einen neuen Spielplatz etwa 3.200 m<sup>2</sup>, für einen Bolzplatz etwa 600 m<sup>2</sup>, für einen Gartenbaubetriebshof etwa 3.150 m<sup>2</sup>, für ein Zentralsteuerungsamt für Verkehrsanlagen etwa 1.240 m<sup>2</sup> und für den Zivilschutz etwa 1.440 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für Straßen und Grünflächen benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden; diese Flächen sind mit Ausnahme des in die Grünfläche hineinragenden Bunkers am Wiesingerweg unbebaut. Auf der für den Spielplatz vorgesehenen Fläche müssen befestigte Stellplätze beseitigt werden; dies sollte nach Möglichkeit in einem zeitlichen Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung auf den neu ausgewiesenen Gewerbeflächen erfolgen.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen einschließlich des Spielplatzes sowie des Bolzplatzes entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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