

Begründung

zum Bebauungsplan Lokstedt 50

Vom 31. Januar 2003

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852). Da das Verfahren bereits vor dem In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d. h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden ist, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs und den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs-, abwasser- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 1/97 vom 7. Oktober 1997 (Amtl. Anz. S. 2465) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 8. Mai 1998 und 28. Juni 2000 (Amtl. Anz. 1998 S. 1395, 2000 S. 2361, 2473) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert, durch die die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die bisher geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

2. Anlass der Planung

Der Bebauungsplan soll insbesondere der geänderten Erschließung, die im Rahmen des bisher geltenden Planungsrechts nicht möglich war, Rechnung tragen. Außerdem wird das Planungsrecht den inzwischen veränderten Baukörpern der Wohnbebauung angepasst. Darüber hinaus wird die auf dem Flurstück 1943 der Gemarkung Lokstedt bisher vorhandene Kleingartenanlage an der Emil-Andresen-Straße teilweise für den Wohnungsbau entwickelt.

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 diesen Bereich Wohnbau- und Grünflächen dar. Die Julius-Vosseler-Straße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm die Milieus „Gartenbezogenes Wohnen“, „Etagenwohnen“, „Kleingärten“, „Grünanlage, eingeschränkt nutzbar“, „Parkanlage“, „Sonstige Hauptverkehrsstraße“, „Gewässerlandschaft“, sowie die milieübergreifenden Funktionen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“, „Wasserschutzgebiet, geplant“ und „Fläche mit Klärungsbedarf gegenüber dem Flächennutzungsplan“ (südliche Teilfläche der Kleingärten) dar.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt im Plangebiet die Biotopentwicklungsräume „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a), „Städtisch geprägte Bereiche mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), „Übrige Fließgewässer“ (3a), „Parkanlage“ (10a), „Kleingarten“ (10b), „Sportanlage“ (10d) und „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) sowie „Verbindung von Biotoptypen der Bäche und Gräben“ und das Einzelbiotop „Naturnahe Laubwaldreste“ dar.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Lokstedt 2 vom 27. Juni 1972 (HmbGVBl. S. 126) umfasst das Plangebiet des Bebauungsplans Lokstedt 50 bis auf den südwestlichen Eckbereich an der Julius-Vosseler-Straße / Emil-Andresen-Straße. Die reinen Wohngebiete an der Julius-Vosseler-Straße waren schon vor der Feststellung des Bebauungsplanes Lokstedt 2 entstanden, und wurden dem entsprechend bestandsgemäß ausgewiesen. An der Emil-Andresen-Straße wurden die Flächen hinter der bestandsgemäß zweigeschossig festgesetzten Straßenrandbebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern durch Ausweisung einer neuen Ringstraße für eine Wohnbebauung neu erschlossen. Beiderseits der Ringstraße sollten drei-, vier-, sechs-, acht-, neun- und vierzehngeschossige Baukörper entstehen. Diese Gebäude sollten die Fortsetzung der an der Julius-Vosseler-Straße entstandenen Hochhäuser als Punkthauskette bilden. An das südlichste Gebäude angrenzend war ein eingeschossiges Ladengebiet zur Versorgung der Anwohner mit Gütern des täglichen Bedarfs geplant. Im Westen des Plangebiets zwischen der Emil-Andresen-Straße und der Julius-Vosseler-Straße war eine Fußwegeverbindung ausgewiesen, die zum U-Bahnhof Hagenbecks Tierpark führte. Entlang des westlichen Bachlaufs der Schillingsbek wurde eine Parkanlage ausgewiesen. Im weiteren nordöstlichen Verlauf wurden Grünflächen für zwei Sportplätze, Dauerkleingärten sowie eine weitere Parkanlage, die bis an die Emil-Andresen-Straße reicht, festgesetzt. Die im nördlichen Eckbereich Julius-Vosseler-Straße / Döhmstraße ausgewiesenen Wohnungsbau- und Straßenverkehrsfläche sowie die Fläche für Dauerkleingärten und auch die Parkanlage erhielten als nachrichtliche Übernahme die Kennzeichnung eines Landschaftsschutzgebiets. An der Emil-Andresen-Straße wurden die Flächen der Schule Döhmstraße, sowie weiter südlich im Eckbereich der neuen Bügelstraße, des geplanten Kindertagesheims als Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

Der Bebauungsplan Lokstedt 42 vom 21. August 1986 (HmbGVBl. S. 270) überplant die Teile des Bebauungsplans Lokstedt 2, die westlich der neuen Bügelstraße (Max-Tau-Straße) liegen. Hier sollten anstatt der festgesetzten neun- bis vierzehngeschossigen Punkthochhäuser drei maximal fünfgeschossige Geschoßwohnungsbauten im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbau entstehen. Ausgewiesen wurden zusätzlich Flächen für Garagen und Stellplätze sowie eine gegenüber dem Bebauungsplan Lokstedt 2 geändertes Gehrecht als Wegeverbindung zum Anschluss der Bügelstraße an die Parkanlage der Schillingsbek.

Der Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist im Eckbereich Julius-Vosseler-Straße / Emil-Andresen-Straße Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise (Gruppenbauweise zugelassen) aus. Der nördlich anschließende Blockinnenbereich ist als Außengebiet ausgewiesen.

3.1.3.2 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Hamburg - Fuhlsbüttel.

3.1.3.3 Altlastverdächtige Flächen

Für den Bereich des Bebauungsplans sind folgende Flächen im Altlastenhinweiskataster verzeichnet:

- Verdachtsfläche 6240-026/00

Geländeveränderung (Flurstück 3806, zentraler Bereich des Sportplatzes)

- Verdachtsfläche 6240-027/00

Geländeveränderung (dreieckige Verdachtsfläche eingeschrieben durch den Weg Schillingsbektal im Nordosten durch die obere Böschungskante der Schillingsbek, im Südosten und im Nordwesten durch den Böschungsfuß an den Flurstücken 2788 und 3789).

- Verdachtsfläche 6240-28/00

Geländeveränderung (die Verdachtsfläche wird eingeschrieben durch die Flurstücksgrenzen 4463/2692 im Nordwesten, im Nordosten durch die Flurstücksgrenzen 4463/4440, im Süden durch die Flurstücksgrenze 4463/1930). Die Verlängerung der Flurstücksgrenzen im Nordosten und Süden in Richtung Westen beschreiben die Grenzen der östlichen Lage der Verdachtsfläche.

- Verdachtsfläche 6240-29/00

Geländeveränderung (Lage auf dem Flurstück 2690 im Einmündungsbereich Koppelstraße/Julius-Vosseler-Straße).

- Verdachtsfläche 6240-030/00

Geländeveränderung (südwestlicher Bereich des Flurstückes 4639 im Einmündungsbereich Emil Andresen Straße/Max-Tau-Straße).

3.1.3.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP)

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 18. Juni 2002 (BGBl. I S. 1914, 1921).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Gutachten

Für das Plangebiet des Bebauungsplans wurde 1999 ein landschaftsplanerisches Gutachten erstellt.

Für den Straßenzug Siemersplatz/Vogt-Wells-Straße/Julius-Vosseler-Straße wurden 1992 und 1994 Lärmtechnische Untersuchungen erstellt.

1994 wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt.

3.2.2 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes Stellingen. Zum Schutz der Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebiets geplant.

3.2.3 Stadtteilentwicklungsplanung

Der Programmplan als Stadtteilentwicklungsplanung in der vom Dezember 1977 abgestimmten Fassung stellt für das Plangebiet reines Wohngebiet in verdichteter Bauweise im näheren Einzugsbereich der U-Bahn-Haltestelle Hagenbecks Tierpark da. Entsprechend den vorhandenen Nutzungen sind Parkanlage, Sportflächen und Kleingärten mit Fußwegeverbindungen verzeichnet. Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen sind ebenfalls bestandsgemäß erfasst. Für den Bereich der Kleingartenanlage Emil-Andresen-Straße und im Übergangsbereich zur Max-Tau-Straße sind zusätzlich zu verdichteten Wohnbauflächen ein Spielplatz für größere Kinder, sonstige Grünflächen, Kleingärten sowie vernetzte Fußwegeverbindungen dargestellt. Im Norden des Plangebiets sind Flächen für den Landschaftsschutz vorhanden.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Bauliche und sonstige Nutzung

An der Hauptverkehrsstraße Julius-Vosseler-Straße befinden sich auf den Flurstücken 1614, 3099, 1615, 3093 sowie 3789 Geschosswohnungsbauten mit acht-, neun- sowie dreizehn Geschossen sowie dazugehörigen umfangreichen Stellplatzanlagen und Garagen. Die übrigen Teile sind mit Ein- und Mehrfamilienhäusern in Einzel- oder Reihenhausbauweise bebaut.

An der Straße Schillingbektal befinden sich auf den Flurstücken 4581 und 4618 sowie nördlich der Einmündung der Straße Schillingbektal in die Max-Tau-Straße auf den Flurstücken 1606, 1605, 4257 und 4258 weitere Einfamilienhäuser.

Der weitere südliche Teil der Julius-Vosseler-Straße, ab der Einmündung Koppelstraße, ist ebenfalls durch eine reine Wohnnutzung in Einzel- und Mehrfamilienhäusern sowie einer „Teppichsiedlung“ auf dem Flurstück 1930 geprägt. Auf dem Flurstück 1931 befindet sich neben der Wohnnutzung ein Restaurant.

Die Emil-Andresen-Straße ist als Wohnsammelstraße in ihrem südlichen Teil ebenfalls vorwiegend straßenrandseitig mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bebaut. Auf dem Flurstück 1943 befindet sich eine Kleingartenanlage (G.B.V. Eintracht 316 e.V.). Unterbrochen wird diese Bebauung durch die südliche Einmündung der Max-Tau-Straße, die als Erschließungsstraße für das neue Wohnbaugebiet dient. Diese neu erschlossenen Flächen sind nach dem ehemaligen Eigentümer (sog. „Kock'sche Wiesen“) benannt.

Die Max-Tau-Straße ist hergestellt und planmäßig ausgebaut. Mit Ausnahme von drei 4-geschossigen Wohngebäuden im Einmündungsbereich in die Emil-Andresen-Straße auf den Flurstücken 4616 und 4432 sowie auf dem Flurstück 4639 sind alle anderen Mehrfamilienhäuser an der Max-Tau-Straße bereits realisiert und bezogen, im Planbild jedoch noch nicht als Bestand gekennzeichnet. Für die Neubauten ist für eine zentrale Wärmeversorgung ein umfangreiches Rohrleitungsnetz errichtet worden.

Zwischen dem nördlichen Teil der Emil-Andresen-Straße und der Straße Döhmtwiete befinden sich mit einem Studentenwohnheim (Flurstück 4709), den Gebäuden der freien evangelischen Gemeinde Hamburg-Lokstedt, bestehend aus Kirchenbauwerk und Pastorenhaus (Flurstück 4333), sowie der Schule Döhmstraße (Flurstück 3311) verschiedene Gemeinbedarfseinrichtungen. Das Pastorenhaus und das Studentenwohnheim sind über eine Stichstraße von der Emil-Andresen-Straße für den Fahrzeugverkehr erschlossen. Zwischen dem Schulgelände und dem Kirchengrundstück befindet sich auf den Flurstücken 4275 und 4276 eine nicht genutzte Fläche mit Baumbestand (Lokstedter Wäldchen).

Das Plangebiet wird von Westen nach Nordosten vom Bachlauf der Schillingsbek als schmaler Grünzug mit Grasflächen und öffentlichem Weg durchquert. Im nördlichen Teil der Schillingsbek befinden sich beiderseits des Bachlaufes Dauerkleingärten (G.B.V. Döhmkamp 314 e.V. – Flurstücke 3804 und 3810). Östlich schließen sich zwei Sportplätze im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg sowie eine weitere private Anlage des Turnvereins Lokstedt an. Erschlossen werden die Sportplätze von der Straße Döhmtwiete. Der Sportplatz im Eckbereich Döhmtwiete / Döhmstraße besitzt als bauliche Anlagen ein Vereinshaus sowie ein Gebäude mit Mannschaftsräumen. Auf der Fläche des Turnvereins Lokstedt (Flurstück 1600) ist ein Vereinshaus mit angeschlossener Turnhalle vorhanden.

An der Julius-Vosseler-Straße befindet sich im Bereich der Reihenhausbauung auf den Flurstücken 2750 bis 2755 eine vorhandene unterirdische Abwasserleitung der Hamburger Stadtentwässerung.

Auf dem Flurstück 3806 an der Döhmstraße befindet sich im nordwestlichen Teil nahe dem Bachlauf der Schillingsbek eine Grundwassermessstelle der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW).

Auf den Flurstücken 1615, 2788, 1930 und 4650 befinden sich Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW). Diese Netzstationen und die zu diesen Stationen führenden Kabel sind zu erhalten. In der Julius-Vosseler-Straße verläuft eine 110-kV-Leitung. Desweiteren befindet sich im Bereich der Neubebauung an der Max-Tau-Straße ein umfangreiches Netz von Fernwärmeleitungen für eine zentrale Wärmeversorgung.

3.3.2 Biotope

- Kock'sche Wiesen

Die Kock'schen Wiesen wurden bis vor wenigen Jahren als Ponywiese mit Reitbetrieb genutzt. Im nordwestlichen Teil befanden sich die intensiven Nutzungseinrichtungen wie Stallungen und Paddocke. Das restliche Gelände diente als Weidefläche. Bis zum Beginn der Neubebauung nutzen die Anwohner die Kock'schen Wiesen als Hundeauslauf und Spazierweg. Auf den brachliegenden Wiesen hat sich eine ruderale Pflanzengemeinschaft mit Gräsern und Hochstauden wie Brennessel, Goldrute, Weidenröschen und Bärenklau eingestellt. Vereinzelt stehen Bäume auf der Fläche. Hauptsächlich handelt es sich um ausgewachsene Obstbäume und Birken, daneben sind Eichen, Weiden und Ahorn anzutreffen.

- Schillingsbek

Das Bachufer der Schillingsbek ist im vorderen Abschnitt entlang der Reihenhaussiedlung an der Julius-Vosseler-Straße mit Bongossiholz und Betonsteinen eingefasst. Im weiteren Verlauf wurde die Verbauung zum größten Teil entfernt und teilweise durch Steinpackungen ersetzt. Im Bachlauf selber befindet sich keine Vegetation. Die Grabenböschung ist als Rasenfläche ausgebildet. Vereinzelt kommen Gehölze, wie Erlen und Weiden, vor.

- Sonstige Brachflächen

Am Nordende der Döhrnstraße befindet sich zwischen Sportplatz, Fußweg an der Schillingsbek und Kleingärten eine abgezaunte Brachfläche, die als Sportplatzerweiterungsfläche vorgehalten wurde. Seit einigen Jahren verpachtet die Liegenschaft die Fläche an Anwohner, die das Gelände pflegen. Auf dem größten Teil des Grundstückes hat sich durch die Pflegemaßnahmen eine extensive Mähwiese eingestellt. Im nördlichen, vermästen Randbereich konnte sich ein Gehölzaufwuchs mit Weiden und Erlen sowie eine Wildstaudenflur entwickeln. Zum Sportplatz ist die Fläche mit einer Hainbuchenhecke abgegrenzt.

An der Döhrnwiese liegt zwischen Kleingärten und dem Vereinsgelände des Turnvereins Lokstedt ein brachliegendes Grundstück (Flurstück 1599). Vermutlich waren früher Kleingärten auf dem Gelände, da der dichte Gehölzbestand vorwiegend aus alten, jetzt nicht mehr gepflegten Obstbäumen besteht.

- Lokstedter Wäldchen

Zwischen dem Schulgelände an der Döhrnstraße und dem nordöstlichen Teil der Kock'schen Wiesen und der Kirche an der Emil-Andresen-Straße befindet sich ein Laubgehölz, das sogenannte Lokstedter Wäldchen. Es besteht vorwiegend aus Weidenarten und einigen Bergahorn-, Buchen- und Stieleichenexemplaren. Durch eine dichte Strauchschicht aus Beerensträuchern, wie z. B. Schneebeere und Brombeere und einige entwurzelte Weiden ist das Wäldchen abseits der kleinen Pfade z. T. kaum betretbar. Mit dem Bau des Studentenwohnheimes und der Kirche wurde das Lokstedter Wäldchen fast um die Hälfte seiner ursprünglichen Ausdehnung reduziert und zerschnitten.

- Kleingärten

Im Plangebiet befinden sich zwei Kleingartengebiete: Die Kleingartenanlage G.B.V. Eintracht 316 e.V. an der Emil-Andresen-Straße und die Anlage G.B.V. Döhrnkamp 314 e.V. mit den Kolonien Döhrnkamp, Quellental und Skagerrak an der Schillingsbek. Beide Anlagen wurden in der Nachkriegszeit angelegt und weisen die dafür typischen Strukturen älterer Kleingärten auf. Sowohl Größe und Zuschnitt der Parzellen als auch Aussehen der Lauben variieren sehr stark. Teilweise sind Behelfsheime anzutreffen. Der Gehölzbestand besteht vorwiegend aus älteren Obstbäumen und Nadelgehölzen. Neben Zierrasen und Staudenvegetation sind auch einige Nutzbeete vorhanden.

- Ortsbildprägender Gehölzbestand

Entlang der Emil-Andresen-Straße verläuft auf einer Gesamtlänge von ca. 900 m eine prägnante Baumreihe aus Spitzahornen, die mit einigen wenigen Bergahorn-Exemplaren durchsetzt ist. Der Kronendurchmesser der Bäume variiert von ca. 10 bis 16 m. Die Bäume stehen in einem rd. 2,5 m breiten, durchgehenden Grünstreifen.

Auf dem Stellplatzgelände vor dem Studentenwohnheim befindet sich eine außergewöhnliche Buchengruppe, die ursprünglich Teil des Lokstedter Wäldchens war und beim Bau des Parkplatzes erhalten blieb. Sie besteht aus acht kreisförmig angeordneten ca. 30 m hohen Buchen.

Ein weiterer ortsbildprägender Baumbestand ist auf dem Sportplatzgelände an der Döhrnstraße vorhanden. Zwei dicht gepflanzte Pappelreihen flankieren den Sportplatz und sind wegen ihres hohen Wuchses von weitem sichtbar.

Erwähnenswert ist außerdem eine historisch bedeutende Zwillingseiche (Stammdurchmesser beider Eichen 70 cm), die zur Ehrung der im 1. Weltkrieg gefallenen Turnbrüder auf dem Gelände des Lokstedter Turnvereins gepflanzt wurde.

3.3.3 Freiraumversorgung, Erholungspotential und Durchwegungen

Für die Kleingärtner, die vorwiegend aus den dichtbesiedelten benachbarten Stadtteilen, wie Eimsbüttel, Stellingen und Hoheluft-West kommen, sind die Kleingartengebiete an der Schillingsbek und der Emil-Andresen-Straße wichtige Erholungsräume und ein Ausgleich für Defizite an privatem und öffentlichem Freiraum im unmittelbaren Wohnumfeld.

Der Fußweg entlang des Schillingsbek-Grünzuges stellt die attraktivste Wegeverbindung im Plangebiet dar. Er nimmt seinen Ausgangspunkt in unmittelbarer Nähe der U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark und führt durch eine kleine öffentliche Parkanlage und an Kleingärten entlang bis er im Norden auf die stark befahrene Julius-Vosseler-Straße trifft. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite setzt sich der Schillingsbek-Grünzug außerhalb des Plangebiets bis zum Von-Eicken-Park fort. Von Norden, Westen und Osten ist der Schillingsbek-Grünzug durch mehrere Wege von der Julius-Vosseler-Straße und der Döhrnstraße gut erreichbar.

Ein Fußweg führt von der Julius-Vosseler-Straße über Schillingsbektal und Döhrntwiete zur Döhrnstraße und kreuzt dabei den Schillingsbek-Grünzug. Von den Geschößwohnungsbauten an der Julius-Vosseler-Straße gelangt man über eine kleine Holzbrücke zur Schillingsbek. Außerdem münden zwei Wege durch das Kleingartengebiet des G.B.V. Döhrnkamp an der Schillingsbek. Die südlich angrenzenden Wohngebiete an der Emil-Andresen-Straße sind derzeit mit keiner direkten Wegeverbindung an den Schillingsbek-Grünzug angebunden.

4. Planinhalt und Abwägung

4.1. Reines Wohngebiet

Die auf dem Flurstück 1930 vorhandene „Teppichsiedlung“ (Julius-Vosseler-Straße 73 a-u, 75 a-s) erhält als Übernahme aus dem bislang geltenden Bebauungsplan Lokstedt 4 zwei bestandsgemäße Flächenausweisungen als reines Wohngebiet in eingeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4.

Die am südlichen Teil der Julius-Vosseler-Straße bis zur Einmündung der Emil-Andresen-Straße gelegenen Ein- und Mehrfamilienhäuser werden entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand durch eine Ausweisung als reines Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Bautiefe von 18 m und einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 erfasst. Im Falle von ausreichend vorhandener Grundstückstiefe wird durch eine Flächenausweisung für die hinteren Grundstücksteile eine mögliche Zweitbebauung in eingeschossiger offener Bauweise mit maximal einer Wohneinheit pro Wohngebäude vorgesehen. Diese Möglichkeit der zusätzlichen Bebauung entspricht dem Zuschnitt der tiefen Flurstücke und bislang niedriger Bebauungsdichte angesichts der zentralen Lage des Wohngebiets im nahen Einzugsbereich des U-Bahn Haltepunktes Hagenbecks Tierpark. Im Zuge der öffentlichen Auslegung wurden von den Grundeigentümern der Flurstücke 1933 bis 1942 Anregungen gemacht, die überbaubare Fläche durch Verschiebung der östlichen Baugrenze von 8 m auf 4 m parallel zur Flurstücksgrenze des benachbarten Flurstücks 1943 zu erweitern. Dieser Anregung ist wegen der günstigeren Anordnung der Gärten und Terrassen der möglichen Zweitbebauung gefolgt worden. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt.

Das Flurstück 2249 an der Emil-Andresen-Straße erhält eine Ausweisung als reines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,3 sowie eine Baukörperausweisung mit einer maximalen Bautiefe von 18 m. Hiermit wird das bestehende eingeschossige Wohngebäude gesichert sowie, dem grundsätzlichen Ansatz des Bebauungsplans entsprechend eine höhere Nutzungsdichte im Einzugsbereich des nahen U-Bahn Haltepunktes zu erreichen, eine Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt.

Das Flurstück 1943 wird ebenfalls entsprechend der Lagegunst als neues Wohngebiet erschlossen. Es erhält eine Ausweisung als reines Wohngebiet mit einer Flächenausweisung, die an der Emil-Andresen-Straße eine dreigeschossige geschlossene Mehrfamilienhausbebauung ermöglichen soll. Der hintere im Blockinnenbereich liegende Teil soll mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise einen städtebaulich aufgelockerten Übergang zur Parkanlage sicherstellen. Entsprechend der vorgesehenen Bauweise und Dichte werden für beide Baugebiete eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 für die dreigeschossige Ausweisung bzw. 0,8 für die zweigeschossige Ausweisung festgesetzt. Diese Ausweisungen stellen eine städtebaulich der Lage und dem Umfeld entsprechende Ausnutzung der Fläche sicher. Da diese Ausweisungen vielfältige Möglichkeiten einer städtebaulichen Gestaltung bieten, wird in § 2 Nummer 9 festgesetzt, dass für die Erschließung der auf dem Flurstück 1943 ausgewiesenen reinen Wohngebiete noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

An der Emil-Andresen-Straße wird für die Flurstücke 2313 und 4586 reines Wohngebiet in dreigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Hiermit wird der Bestand der beiden eingeschossigen Einfamilienhäuser (Emil-Andresen-Straße 74 und 76) mit einer Baukörperausweisung von maximal 18 m Tiefe bis auf die östliche Grenzbebauung auf dem Flurstück 4586 gesichert und ein Spielraum für eine den Flurstücken und Umfeld angepassten Verdichtung eingeräumt.

Mit den Geschossbauten und Stadtvillen im Bereich der Max-Tau-Straße wird in zentraler Lage im Einmündungsbereich des U-Bahnhaltepunktes Hagenbecks Tierpark ein neues Wohnquartier geschaffen. Dies geschieht in Abkehr zu den nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen Festsetzungen der hier bisher geltenden Bebauungspläne Lokstedt 2 und Lokstedt 42. Die durchgehend vierge-

schossige Bauweise und die mit 0,4 festgesetzte, an die Ausweisung angepasste Grundflächenzahl ergibt ein besonderes städtebauliches Ensemble, das dadurch noch eine besondere Identität erhält, dass die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 12 m nur flache oder sehr flach geneigte Dächer zulässt. Durch die maximale Gebäudehöhe von 13 m bei den Kopfbauten beiderseits der Einmündung der Max-Tau-Straße in die Emil-Andresen-Straße soll hier ein besonderer Akzent gesetzt werden.

Die Flurstücke 4616, 4642, 4432 und 4656 erhalten als reines Wohnbaugebiet mit festgesetzter geschlossener Bauweise einen geschwungenen viergeschossigen Baukörper mit einer Bautiefe von 15 m dessen quadratischer Kopfbau im Zusammenhang gesehen mit dem auf dem Flurstück 4639 des allgemeinen Wohngebiets geplanten Baukörper den Eingangsbereich des neuen Quartiers markieren und betonen soll.

Nördlich anschließend wird durch eine weitere viergeschossige Baukörperausweisung mit offener Bauweise (Flurstück 4653) und maximaler Bautiefe von 14 m im Zusammenhang mit den der neuen Erschließungsstraße gegenüberliegenden Bauten des allgemeinen Wohngebiets (Flurstück 4639) eine Platzsituation geschaffen, die den Eingangsbereich abschließt, der neben der Wohnnutzung auch durch die geplanten Läden des allgemeinen Wohngebiets geprägt werden soll.

Auf den Flurstücken 4653, 4632, 4635, 4654, 4631, 4630, 4634, 4633, 4640, 4701 und 4702 schließt sich ein weiterer durch neun quadratische Baukörperausweisungen mit einer maximalen Bautiefe von 16 m für Stadtvillen entwickelter Teilbereich des neuen Wohnquartiers an. Da diese Bauten bereits realisiert bzw. im Bau befindlich sind, sind vorhandene bzw. geplante Erker durch Baugrenzen markiert.

Einen ebenfalls bereits realisierten dritten Teilbereich des neuen Quartiers bilden die östlich der neuen Erschließungsstraße auf den Flurstücken 4650 und 4652 (südlicher Teilbereich) getroffenen Ausweisungen des reinen Wohngebiets in geschlossener Bauweise im Zusammenhang gesehen mit den Neubauten des allgemeinen Wohngebiets auf den Flurstücken 4651 und 4652 (nördlicher Teilbereich). Die drei ebenfalls vorhandenen südöstlichen größtenteils winkligen Baukörperausweisungen mit maximalen Bautiefen von 13 m und 14 m bilden geprägt durch Parallelität und Ausrichtung den Kernbereich dieses dritten Teilbereichs. Um einen städtebaulich günstigen Übergang in der Höhenentwicklung zur bestehenden Wohnbebauung an der Emil-Andresen-Straße zu schaffen, ist bei der nordöstlichen Baukörperausweisung, die am nächsten an den Bestand heranreicht, durch entsprechende Baugrenzen eine 3 m tiefe Abstufung in der Höhenentwicklung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m vorgeschrieben.

Die an der Emil-Andresen-Straße zwischen dem auf dem Flurstück 4445 ausgewiesenen 5 m breiten Gehweg und den Gebäuden der Kirche gelegenen Ein- und Mehrfamilienhäuser werden entsprechend dem vorhandenen Gebäudebestand durch eine Ausweisung als reines Wohngebiet in offener zweigeschossiger Bauweise mit einer maximalen Bautiefe von 18 m und einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Geschossflächenzahl von 0,4 erfasst. Im Falle von ausreichend vorhandener Grundstückstiefe wird durch eine Flächenausweisung für die hinteren Grundstücksteile eine mögliche Zweitbebauung in eingeschossiger offener Bauweise vorgesehen. Diese Möglichkeiten einer zusätzlichen Bebauung bzw. Erweiterung bestehender Bauten entspricht dem Zuschnitt der tiefen Flurstücke und der bislang niedrigen Bebauungsdichte angesichts der zentralen Lage des Wohngebiets im nahen Einzugsbereich des U-Bahn Haltepunktes Hagenbecks Tierpark.

Die Unterschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1986 (BGBl. I S. 466, 479) ist in der vorhandenen, gebietsprägenden sowie künftig vorgesehenen lockeren Einzelhausbebauung auf überwiegend schmalen Grundstücken begründet.

4.2 Allgemeines Wohngebiet

An der Julius-Vosseler-Straße wird wegen der Lage an dieser Hauptverkehrsstraße und den damit verbundenen Emissionen die bisher im Bebauungsplan Lokstedt 2 getroffene Ausweisung von reinem Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet geändert.

Für die auf den Flurstücken 1614, 3099, 1615, 3093 (Julius-Vosseler-Straße 15 – 41e) sowie 2788, 2787, 3789, 2783 und 3788 (Julius-Vosseler-Straße 51) bestehenden Hochbauten wird entsprechend dem Bestand allgemeines Wohngebiet in vier- bis dreizehngeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Baukörperausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Diese Festsetzung

entspricht, bis auf die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets, dem bisher geltenden Bebauungsplan Lokstedt 2.

Übernommen wurden auch die Ausweisungen für die nördlich der Straße Schillingsbektal bestehenden Ein- und Mehrfamilienhausbauten sowie südlich an der Julius-Vosseler-Straße anschließenden Reihenhäuser. Nördlich der Einmündung der Straße Schillingsbektal wird für die von der Julius-Vosseler-Straße erschlossenen Flurstücke 1611 bis 1613 allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt, die Flurstücke 4581, 3852 sowie 4618 erhalten bestandsgemäß eine eingeschossige Ausweisung ebenfalls in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,3. Übernommen wurden für diese Flurstücke auch die Baukörperausweisungen mit einer maximalen Bautiefe von bis zu 15 m. Die ausgewiesenen Baugrenzen sichern den vorhandenen Gebäudebestand hier nur teilweise, um künftig eine städtebauliche Ordnung mit angemessen großen Vorgartenflächen sichern zu können. Die auf den Flurstücken 2750 bis 2782 (Julius-Vosseler-Straße 53a – 59f) vorhandenen Reihenhäuser werden entsprechend ihrer Dichte und Bauform mit einer Ausweisung von allgemeinem Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise als Reihenhäuser und einer Grundflächenzahl von 0,4, mit einer Baukörperausweisung von maximal 12 m Bautiefe versehen, gesichert. Mit dieser Bautiefe wird den vorhandenen 9 m bis 10 m tiefen Reihenhäusern eine den gestiegenen Wohnbedürfnissen entsprechende Anbaumöglichkeit eröffnet.

Auf dem Flurstück 4639 im nördlichen Eckbereich der Einmündung der Max-Tau-Straße in die Emil-Andresen-Straße wird allgemeines Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m und einer im Eckbereich angehobenen maximalen Gebäudehöhe von 13 m bei einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen. Für die Baukörperausweisungen ist eine maximale Bautiefe von 15 m festgesetzt. Diese Baukörperausweisungen erfolgen, als Teil des betonten Eingangsbereiches zum neuen nördlich anschließenden Wohngebiet mit anschließender Platzbildung, durch den entstehenden Winkel der beiden zukünftigen Baukörper. Die Festsetzungen der Gebäudehöhen erfolgen im Zusammenhang mit Ausweisungen im nördlich anschließenden neuen Wohnquartier und den Ausweisungen im gegenüberliegenden Eckbereich der Einmündung, so dass auch hier nur flach geneigte Dächer ermöglicht werden. Die Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets erfolgt, um hier an zentral gelegener Stelle Raum zu bieten für die Ansiedlung von Läden zur Versorgung des täglichen Bedarfs der umliegenden Bevölkerung. Die dieser Bebauung zugeordneten Stellplatzanlagen auf den Flurstücken 4706 und 4707 im Straßenraum der Max-Tau-Straße sind ebenfalls als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Im nördlichen Teil der Max-Tau-Straße wird für die bestehenden Einzel- und Doppelhäuser auf den Flurstücken 1602, 1605, 1606 sowie 4257, 4354 und 4258 sowie die schon realisierten Mehrfamilienhausbauten in Geschossbauweise auf den Flurstücken 4651 sowie 4652 (nördlicher Teil) allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Trotz der vorhandenen reinen Wohnnutzung wurde diese Festsetzung notwendig, um eine Anpassung an die Bestimmungen der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790) zu vollziehen. Somit können auf Grund der geringeren Nutzungsempfindlichkeit des allgemeinen Wohngebiets Beschränkungen für das planerische Konzept und den Betrieb der nördlich anschließenden Sportplätze als Folge von Lärmemissionen vermieden werden.

Die nördlich der Kehre der Max-Tau-Straße gelegenen Einzel- und Doppelhäuser (Schillingsbektal 29 bis 35b) auf den Flurstücken 1602, 1605, 1606 sowie 4257 und 4258 sowie das Flurstück 4354 werden bestandsgemäß mit einer Ausweisung als allgemeines Wohngebiet in offener eingeschossiger Bauweise, einer Grundflächenzahl von 0,3 und einer Baukörperausweisung mit maximaler Bautiefe von 15 m gesichert. Die Unterschreitung der Obergrenzen gem. § 17 Absatz 1 BauNVO ist in der vorhandenen, gebietsprägenden sowie künftig vorgesehenen lockeren Einzelhausbebauung in Übergang zu den angrenzenden Grünflächen begründet.

Das allgemeine Wohngebiet auf den Flurstücken 4651 und 4652 (nördlicher Teil) erhält korrespondierend zu dem südlich anschließenden Teil des reinen Wohngebiets eine Ausweisung mit viergeschossiger geschlossener Bauweise und einer maximalen Gebäudehöhe von 12 m. Der langgestreckte gebogene Baukörper mit einer maximalen Bautiefe von 13 m nimmt den Verlauf der neuen Erschließungsstraße auf und zeichnet ihn nach. Die zwei östlich anschließenden größtenteils winkligen Baukörperausweisungen mit maximalen Bautiefen von 14 m ergänzen durch Parallelität und Ausrichtung den Kernbereich des neuen Wohngebiets an der Max-Tau-Straße. Um einen städtebaulich günstigen Übergang in der Höhenentwicklung zur bestehenden Wohnbebauung an der Emil-Andresen-Straße zu schaffen, ist, wie auch im südlichen reinen Wohngebiet bei den zwei östlichen Baukörperausweisungen, die am nächsten an den Bestand heranreichen, durch entsprechende Baugrenzen eine Abstufung in der Höhenentwicklung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 9 m vorgeschrieben.

Auch für diesen Teilbereich der Neubausiedlung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die hier festgesetzten Bautiefen entsprechen dem Bestand.

4.3 Fläche für den Gemeinbedarf

4.3.1 Kirche

Das Flurstück 4333 (Emil-Andresen-Straße 34/34a) erhält eine Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kirche. Die hier bestehenden ein- und zweigeschossigen Gebäude der Freien evangelischen Gemeinde Hamburg-Lokstedt werden bestandsgemäß mit Baukörpergrenzen und einer entsprechenden Ein- bzw. Zweigeschossigkeit gesichert. Hierbei handelt es sich um eine Kirche bzw. um einen Gemeindesaal sowie ein kirchenbezogenes Wohngebäude.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 orientiert sich ebenfalls am bestehenden Nutzungsmaß dem Flurstück.

4.3.2 Studentenwohnheim

Das Flurstück 4709 (Emil-Andresen-Straße 34b+c) erhält ebenfalls eine Ausweisung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Studentenwohnheim. Gesichert wird auch hier der Bestand des Studentenwohnheims der Freien und Hansestadt Hamburg mit einer fünfgeschossigen Baukörperausweisung und einer Grundflächenzahl von 0,4.

4.3.3 Kindertagesheim

Nördlich anschließend wird auf dem Flurstück 4275 eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesheim festgesetzt. Die getroffene zweigeschossige Flächenausweisung mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,6 soll ausreichend Raum bieten für eine Errichtung eines Kindertagesheims der Freien und Hansestadt Hamburg.

Die Flächenausweisung wurde so großflächig gewählt, da z. Z. weder ein Raumprogramm für ein Kindertagesheim noch ein Realisierungszeitraum bekannt ist. In beiden Fällen ist der umfangreiche Baubestand auf dem Grundstück sowie der bei Realisierung aktuelle Zustand der Bäume zu berücksichtigen.

4.3.4 Schule

Die auf dem Flurstück 3311 (Döhmstraße 42) bestehenden Gebäude der Schule Döhmstraße der Freien und Hansestadt Hamburg werden in ihrem Bestand mit einer viergeschossigen Flächenausweisung und einer der Nutzung entsprechenden Grund- und Geschossflächenzahl von 0,5 bzw. von 0,8 als Fläche für den Gemeinbedarf gesichert. Das gewählte Nutzungsmaß bietet hier ausreichend Raum für zukünftige Entwicklungen bzw. Neu- und Erweiterungsbauten der Grundschule.

4.4 Straßenverkehrsfläche

Die im Plangebiet bestehenden Straßen Julius-Vosseler-Straße und Emil-Andresen-Straße werden entsprechend ihrem Bestand als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

Die Straße Schillingsbektal wird in ihrer Breite auf durchgängig 5 m verbreitert.

Die Max-Tau-Straße wird entsprechend der erfolgten Erschließungsplanung in unterschiedlichen Ausbaubreiten übernommen und als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Dies betrifft auch die 5 m breiten Geh- und Radwegeverbindungen innerhalb der Parkanlage auf den Flurstücken 2690 (teilweise), 2691 (teilweise), 2692 (teilweise) und 4439 (teilweise) sowie innerhalb der Wohngebiete auf den Flurstücken 4437 und 4445, die im Zusammenhang gesehen mit den festgesetzten Gehrechten auf den Flurstücken 4653, 4656 und 4641 sowie 1930 ein übergeordnetes Wegenetz herstellen sollen, das günstige fußläufige Anbindungen an den U-Bahn Haltepunkt Hagenbecks Tierpark sowie auch der Parkanlagen ermöglicht. Die Max-Tau-Straße wird aus südlicher Richtung von der Emil-Andresen-Straße kommend als Sackgasse in einer Kehre für den KFZ-Verkehr enden, und in ihrem weiteren bügelartigen Verlauf zurück auf die Emil-Andresen-Straße nur für Fußgänger und Radfahrer benutzbar sein. Dieses Teilstück (Flurstück 4574) war im Hinblick auf eine entsprechende Fest-

setzung im ehemaligen Bebauungsplan Lokstedt 3 von der FHH als Teil einer Biegelstraße erworben worden. Der hier vorhandene hervorragende Baumbestand lässt jedoch eine uneingeschränkte Befahrbarkeit nicht zu, so dass hier lediglich eine schmale Zufahrt für das Studentenwohnheim aus südlicher Richtung und eine Rad- und Fußwegenutzung möglich ist. Der Rest der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Fläche ist ein aus Bäumen bestehendes Begleitgrün, das somit zum Erhalt des sog. Lokstedter Wäldchens beiträgt und das den angrenzenden Grundstücken nicht wieder angegliedert werden konnte.

Die Döhrnstraße muss auf ihrer Westseite zwischen Emil-Andresen-Straße und dem Bachlauf der Schillingsbek in unterschiedlicher Breite zu Lasten der Schulfläche und des Sportplatzes verbreitert werden. Diese Ausweisung ist notwendig, um einen straßenbegleitenden Graben anlegen zu können.

Die Döhrnstraße erhält ebenfalls eine Verbreiterung auf durchgängig 10 m von der Döhrnstraße bis zur privaten Sportanlage des TV Lokstedt, im weiteren Verlauf bis zur Kehre der Max-Tau-Straße auf durchgängig 6 m, um einen vorhandenen Straßengraben innerhalb der öffentlichen Fläche sichern zu können. Da die Straße Döhrnstraße für Kraftfahrzeuge keine Anbindung an die Max-Tau-Straße erhält, wird auf den Flurstücken 1600 und 1599 eine Wendeanlage mit einer Breite von 7,5 m als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen.

4.5 Geh- und Leitungsrechte

Die auf den Flurstücken 1930, 4653, 4656 und 4641 festgesetzten 5 m breiten Gehrechte dienen im Zusammenhang mit den als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Geh- und Radwegen zur Einrichtung eines übergeordneten Wegenetzes, welches günstige fußläufige Anbindungen an den U-Bahn Haltepunkt Hagenbecks Tierpark (westlich des Plangebietes) sowie auch an die Parkanlagen ermöglicht. Um die Realisierung dieses Wegenetzes sicher zu stellen, ist in § 2 Nummer 12 festgesetzt, dass die festgesetzten Gehrechte die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfassen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten.

Eine gute Anbindung des östlichen Neubaugebietes auf den ehemaligen Kock'schen Wiesen an die U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark wird durch drei Gehwege erreicht. Sie verlaufen, z.T. als Gehrechte festgesetzt, von der Max-Tau-Straße über den Schillingsbek-Grünzug bis zur Haltestelle.

Das westliche Neubaugebiet auf der ehemaligen Kleingartenfläche wird ebenfalls mit einer Gehwegverbindung durch eine Parkanlage sowie über das Gehrecht auf Flurstück 1930 an die Haltestelle Hagenbecks Tierpark angeschlossen.

Nach Süden, über die Emil-Andresen-Straße hinweg, schließt dieser Weg an einen kleineren Grünzug an, der durch eine Kleingartenanlage zum Gemeindezentrum an der Petruskirche und zu einer Parkanlage bis zur Stresemannallee führt.

Im Osten des Plangebiets wird der Grünzug Lokstedt vom Lohkoppelstieg an den Schillingsbek-Grünzug angeschlossen. Dies geschieht mit einem leichten Versprung über die Emil-Andresen-Straße über einen herzustellenden Weg durch eine Parkanlage am Rande des Lokstedter Wäldchens, von dort aus wird an einen vorhandenen Weg im Kleingartengelände angeknüpft.

Ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3 m ist über das Flurstück 2788 des allgemeinen Wohngebiets südlich der Straße Schillingsbektal festgesetzt. Dieses Leitungsrecht wird von der Hamburger Stadtentwässerung benötigt, um ein neues Schmutzwassersiel zu verlegen und künftig zugänglich zu halten. Deshalb ist in § 2 Nummer 10 festgesetzt, dass das auf dem Flurstück 2788 festgesetzte Leitungsrecht die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung umfasst, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten.

Das auf den Flurstücken 4656 und 4641 festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen Notüberlauf herzustellen und zu unterhalten (siehe § 2 Nummer 11). Das 5 m breite Leitungsrecht wird benötigt um eine Abwasserleitung zur Einleitung oberflächlich anfallenden Niederschlagswassers von der öffentlichen Parkanlage zum Siel der Max-Tau-Straße herzustellen.

4.6 Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

Die Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen im allgemeinen Wohngebiet an der Julius-Vosseler-Straße werden bestandsgemäß und der bisherigen Ausweisung im Bebauungsplan Lokstedt 2 folgend, übernommen und ausgewiesen.

Im südlichen Teil der Max-Tau-Straße sind auf den Flurstücken 4706 und 4707 zwischen Gehweg und Fahrbahn Gemeinschaftsstellplätze ausgewiesen, die der Bebauung auf dem Flurstück 4639 zugeordnet sind.

4.7 öffentliche Grünflächen

4.7.1 Parkanlage

Besonderes Merkmal des Bebauungsplans ist die starke Durchgrünung des Gebietes. Sowohl die die Schillingsbek begleitende Parkanlage als auch die verbindenden Parkanlagen abgehend von der Emil-Andresen-Straße stellen ein grünbegleitetes Park-Wegegeflecht abseits von Verkehrsstraßen her.

Der südliche Teil des Bachlaufes der Schillingsbek mit begleitenden Grünflächen wird auf den Flurstücken 2690, 2691 (teilweise), 2692 (teilweise), 4440 (teilweise), 1617, 3795 sowie nördlich der Straße Schillingsbektal auf dem Flurstück 4468 als öffentliche Parkanlage bestandsgemäß gesichert.

Die Flurstücke 4463 (teilweise), 4439 (teilweise), 4464, 4465 und 4657 erhalten ebenfalls eine Ausweisung als öffentliche Parkanlage, die die Verbindung von dem Bachlauf der Schillingsbek zur südlich liegenden Parkanlage herstellt.

Auf dem Flurstück 1943 wird teilweise öffentliche Parkanlage, die der Grün- und Erholungsflächenversorgung der Anwohner dienen und eine vorgesehene Oberflächenentwässerung enthalten soll, ausgewiesen. Die Parkanlage ist durch mehrere Gehwege gut an die umliegenden Wohngebiete angebunden und besitzt im Süden über den Anschluss an die Emil-Andresen-Straße auch eine Anbindung an das südöstlich des Plangebiets anschließende Kleingartengebiet mit einer dort verlaufenden weiteren Gehwegeverbindung.

Das Flurstück 4276 zwischen der Emil-Andresen-Straße und der Döhmtwiete wird ebenfalls aus Gründen der Versorgung mit Grün- und Erholungsflächen als Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesen und verbindet den Grünzug Lokstedt mit den Grün- und Erholungsflächen des Plangebiets.

4.7.2 Spiel-/Bolzplatz

Auf dem Flurstück 1943 wird auf einer ca. 2400 m² großen Fläche ein öffentlicher Spiel-/ Bolzplatz der Freien und Hansestadt Hamburg ausgewiesen. Auf der westlichen Hälfte ist ein Spielplatz und auf der östlichen Hälfte ein Bolzplatz mit Ballfang für größere Kinder ausgewiesen. Diese Spielflächen dienen der Bedarfsdeckung der durch die im näheren Umfeld neu entstehende Bebauung anwachsenden Bevölkerung.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde die ehemals kombinierte Nutzung in Spiel- und Bolzplatz getrennt; die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 BauGB wurde beachtet.

4.7.3 Sportplätze

Im Eckbereich der Straßen Döhrnstraße und Döhmtwiete wird der auf dem Flurstück 3806 vorhandene Sportplatz der Freien und Hansestadt Hamburg gesichert. Die vorhandenen baulichen Anlagen, bestehend aus Umkleideräumen und Sportheim werden durch eine eingeschossige Baukörperausweisung in ihrem Bestand bestätigt.

Die als Rasensportplatz für Hockey genutzte Fläche an der Döhmtwiete auf dem Flurstück 4441 erhält ebenso entsprechend der vorhandenen Nutzung eine Ausweisung als Sportplatz der Freien und Hansestadt Hamburg.

Um für den Sportbetrieb zukünftig notwendige Bauten, wie z. B. Umkleideräume zu ermöglichen, ist in § 2 Nummer 14 festgesetzt, dass auf den als Sportplatz festgesetzten Grünflächen bauliche Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, zulässig sind.

4.8 Private Grünfläche - Dauerkleingärten

Die auf den Flurstücken 3804, 3812, 3808 und 3810 vorhandenen Dauerkleingärten werden durch die Ausweisung private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten in ihrem Bestand gesichert. Als teilweiser Ersatz für wegfallende Kleingärten an der Emil-Andresen-Straße (Flurstück 1943) werden zwei brachliegende, an die bestandsgesicherten Kleingartenflächen angrenzende Flächen als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt. Es handelt sich um eine Fläche an der Döhmstraße (Teile der Flurstücke 3806, 3811 und 3807) sowie um eine Fläche an der Döhmtwiete (Flurstück 1599 teilweise).

4.9 Fläche für Sportanlagen

An der Döhmtwiete wird auf den Flurstücken 4441 (teilweise), 1600 und 1599 (teilweise) die Anlagen des Turnvereins Lokstedt, bestehend aus Sportheim und Turnhalle, als private Sportanlage ausgewiesen. Die festgesetzte Baukörperausweisung mit einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen von 10 m über Gehweg und einer Grundflächenzahl von 0,5 sichert den vorhandenen Bestand und ermöglicht nach teilweisem Abriss die geplante Neuerrichtung einer Mehrzweckhalle mit Nebenräumen auf einer dafür notwendigen Grundfläche von 35 m x 45 m.

An der Döhmstraße wird auf dem Flurstück 3806 (teilweise) eine weitere private Sportanlage ausgewiesen. Der Deutsche Alpenverein errichtet hier eine für die Hansestadt Hamburg und das weitere Umland bisher einzigartige Kletteranlage, bestehend aus einem 20 m hohen Kletterturm, einer 13 m hohen Kletterhalle und einem maximal 4 m hohen Mehrzweckgebäude. Entsprechend der vieleckigen Konstruktionen sind die baulichen Anlagen mit kreisförmigen Baugrenzen mit Durchmessern von 12 m und 16 m sowie entsprechender Höhen baulicher Anlagen von 4 m, 13 m und 20 m über Gehweg als Höchstmaß ausgewiesen. Entsprechend der Überbauung ist eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

4.10 Lärmschutz

Im Rahmen des vierspurigen Ausbaus des Straßenzuges Siemersplatz/Vogt-Wells-Straße/Julius-Vosseler-Straße erfolgten im Jahre 1992 eine lärmtechnische Untersuchung (LTU) sowie im Mai 1994 (Bebauungsplan Lokstedt 45) eine LTU über die verkehrliche Anbindung des Erschließungsgeländes (NDR) an die Julius-Vosseler-Straße zur Abklärung der Auswirkungen der wesentlichen Änderung an der Straße nach der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036).

Je nach Lage der ungünstigsten Immissionspunkte (Abstand zu den Fahrbahnachsen sowie der Höhenlage über dem Immissionsniveau der Straße) ergeben sich für den Tag Beurteilungspegel zwischen 64 und 74 dB(A) und für die Nachtzeit Werte zwischen 56 und 66 dB(A). Damit werden an den meisten Wohngebäuden die Grenzwerte aus der 16. BImSchV überschritten. Für diese Gebäude liegen dem Grunde nach Ansprüche auf die Erstattung von passiven baulichen Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm vor.

Der Umfang dieser baulichen Maßnahmen ist um so größer, je mehr die in der 16. BImSchV aufgeführten Grenzwerte durch den Verkehrslärm auf der Julius-Vosseler-Straße überschritten werden. Eine Umwandlung der Wohngebiete in Mischgebiet, um damit auch gewerbliche Nutzungen zu ermöglichen würde zu einer Erhöhung des Grenzwertes von tagsüber 59 auf 64 dB(A) und nachts von 49 auf 54 dB(A) führen. Die Anzahl der dann noch Anspruchsberechtigten sowie der Umfang und die Höhe der Leistungen würden dann geringer ausfallen, so dass sich in Summe ein geringerer Schutzanspruch der Innenräume vor Verkehrslärm ergeben würde. Darüber hinaus würden Gebietsausweisungen, die eine gewerbliche Nutzung zulassen, die Verlärmungen in den schutzbedürftigen Ruhezeiten (nachts) und der ruhigeren rückwärtigen Gebäude und Gebäudeseiten begünstigen. Eine Änderung der Gebietsausweisung würde daher das Verkehrslärmproblem hier nicht lösen.

Es besteht auf der Julius-Vosseler-Straße als Hauptverkehrsstraße ein hohes Verkehrsaufkommen mit entsprechenden Lärmemissionen für die Bebauung an der Straße. Hier wurde im Rahmen der Abwägung geprüft, welche Schutzmaßnahmen geeignet sind, um unter der Berücksichtigung der Verkehrsbelastung einen zumutbaren und erträglichen Lärmwert für die angrenzende Wohnbebauung zu erreichen. Da weder eine Veränderung der Trasse der Julius-Vosseler-Straße, der eine verkehrlich übergeordnete Bedeutung zukommt, möglich ist, noch aktive Lärmschutzmaßnahmen (wie die Anlage von Schutzwällen oder -wänden) aus Gründen der Stadtbildgestaltung zu vertreten sind, kann wirksamer Lärmschutz nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen erreicht werden.

Deshalb wird in § 2 Nummer 13 festgesetzt, dass entlang der Julius-Vosseler-Straße in den Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 353), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen 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.

Eine durchgeführte Lärmuntersuchung zum Spiel- und Bolzplatz hat zu dem Ergebnis geführt, dass Nachteile für die umliegenden Wohngebiete bezüglich einer höheren Lärmbelastung nicht zu erwarten sind, da die kürzeste Entfernung zu einem Wohnhaus 35 m beträgt.

Bei der Errichtung des Bolzplatzes ist darauf zu achten, dass keine Metallgitter oder -platten für die Tore und Platzbegrenzung verwendet werden, da diese zu vermeidbaren „Knallgeräuschen“ führen.

Auf dem Sportplatz an der Döhrnstraße/Döhrntwiete findet Montags bis Freitags von 16-21 Uhr Fußball- und Baseballtraining statt, vormittags teilweise auch Schulsport. An den Wochenenden herrscht Punktspielbetrieb vor deutlich weniger als 100 Zuschauern. Deutlich geringer ist die Nutzung des Hockeyplatzes an der Döhrntwiete, auf dem Spielbetrieb in den Monaten April bis September vor weniger als 50 Zuschauern stattfindet.

Für beide Sportplätze wurde mit Hilfe eines Schallausbreitungsberechnungsprogrammes die in der Nachbarschaft entstehende Sportlärmbeiträge ermittelt.

Dabei wurde von 100 Zuschauern pro Spiel und folgenden Nutzungen ausgegangen:

- 3 Fußballspiele (insges. 270 Min.) außerhalb der Ruhezeit,
- 1 Fußballspiel (90 Min.) innerhalb der Ruhezeit und
- jeweils 1 Hockeyspiel (70 Min.) außerhalb bzw. innerhalb der Ruhezeit. – Die jeweilige Ruhezeit wird in der 18. BlmSchV festgelegt.

Die Prognoseergebnisse wurden mit den Richtwerten der 18 BlmSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) verglichen. Die Ausweisungen der Wohngebiete als „Allgemeine Wohngebiete“ ermöglichen die dargestellten Sportausübungen.

Für das reine Wohngebiet östlich der Döhrnstraße (außerhalb des Plangebiets) wurden zwar für die Zeiten zwischen 13 und 15 Uhr an Sonn- und Feiertagen Richtwertüberschreitungen festgestellt, jedoch handelt es sich bei dem Grandplatz für Fußball- und Baseballspiele um eine seit mehr als 25 Jahre bestehende Altanlage, deren gegenwärtige Nutzungen und Nutzungszeiten in der Nachbarschaft in den letzten Jahren keinerlei Beschwerden ausgelöst haben. Auch sind während der –öffentlichen Auslegung des Bebauungsplan Lokstedt 50 keinerlei Einwendungen gegen eine unveränderte bestandsgemäße Ausweisung dieser Sportanlage erhoben worden. Insofern wären Einschränkungen des bisherigen Spielbetriebs oder gar nachträgliche Schallschutzmaßnahmen unangemessen.

Durch die neu ausgewiesene Kletteranlage des Deutschen Alpenvereins sind keinerlei Lärmbeeinträchtigungen nahe gelegener Wohngebiete zu erwarten, da es bei dieser Sportart keine spezifischen Lärmereignisse durch Akteure und Zuschauer gibt wie beispielsweise bei Ballsportarten.

4.11 Baumschutz

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 (HmbGVBl. S. 167). Über diese Regelungen hinaus sind im Bebauungsplan besondere Festsetzungen getroffen worden, um Bäume und Baumgruppen wegen ihrer speziellen Eigenschaften zu erhalten und besonders zu schützen.

Für die Zwillingseichen auf dem Gelände des Lokstedter Turnvereins (Flurstück 1600) ist ein Erhaltungsgebot für Einzelbäume festgesetzt. Bei Abgang der Bäume sind nach § 2 Nummer 2 Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Durch diese Festsetzungen sollen die historisch bedeutenden und für den Arten- und Biotopschutz wertvollen Bäumen langfristig gesichert werden.

Weitere Erhaltungsgebote werden für 6 Bäume, die im Bereich des ehemaligen Lokstedter Wäldchens (nordwestlich Emil-Andresen-Straße) stehen, festgesetzt. Es handelt sich um eine Eiche (Stammumfang 85 cm) auf dem Flurstück 4275, zwei Eichen (Stammumfang 70 und 75 cm), eine Rotbuche (Stammumfang 80 cm) und einen Bergahorn (Stammumfang 80 cm) auf dem Flurstück 4652 und um eine Rotbuche (Stammumfang 85 cm) auf dem Flurstück 2309. Die Bäume werden ebenfalls wegen ihrer historischen Bedeutung und weil sie das Stadtbild prägen, langfristig gesichert.

Ein weiteres Erhaltungsgebot wird für eine Eiche (Stammumfang 70 cm) auf dem Flurstück 4633 (westlich Max-Tau-Straße) festgesetzt, weil sie das Stadtbild durch besondere Schönheit und Größe prägt.

Folgende Maßnahmen dienen dem Schutz und der langfristigen Sicherung des Baumbestandes:

- Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vergl. § 2 Nummer 6).
- Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig (vergl. § 2 Nummer 3).

Damit sollen Schädigungen im Wurzelbereich der Bäume, die zu einer Minderung des Wachstums bzw. Absterben führen können, ausgeschlossen werden.

4.12 Begrünungsmaßnahmen

In den Wohngebieten sind nach § 2 Nummer 1 mindestens 10 vom Hundert (v.H.) der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese Festsetzung dient dazu, einen Mindestanteil wirksamer Vegetationsstrukturen für den Arten- und Biotopschutz zu sichern.

Um für die Wohnbebauung einen möglichst hohen Grünanteil mit Gehölzen und Kleinbäumen sicherstellen zu können, sind nach § 2 Nummer 4 Satz 2 die auf den Tiefgaragen gärtnerisch anzulegenden Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (siehe § 2 Nummer 5). Diese vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume verhindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte eine zu starke Aufheizung der Stellplatzanlagen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern somit die negativen Auswirkungen dieser Flächen. Gleichzeitig erfolgt eine bessere gestalterische Einbindung der Stellplätze in das Wohnumfeld.

4.13 Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Für den Ausgleich der Eingriffe wurden Maßnahmenflächen festgesetzt, die durch folgende Festsetzungen in ihrer Bedeutung für den Boden und Arten- und Biotopschutz erheblich aufgewertet werden.

Zum Ausgleich des Eingriffs auf dem Flurstück 4653 westlich der May-Tau-Straße werden beiderseits der Fußgängerbrücke der Straße Am Schillingbektal (Flurstücke 4626, 4467 und 4440 –teilweise-) zwei dreieckige Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Für den Eingriff auf die Kleingartenfläche (Flurstück 1943) werden zwei zusammen etwas 1500 m² große Ausgleichsflächen, die sich dem jetzigen Kleingartengelände an der Emil-Andresen-Straße befinden, festgesetzt.

Die mit „1“ bezeichneten Flächen sind als einschürige Wiese mit Gehölzinseln zu entwickeln und zu unterhalten. Es sind mindestens 10 vom Hundert (v. H.) der Fläche mit einheimischen, dornigen Sträuchern zu bepflanzen (vergl. § 2 Nummer 17.1). Hiermit werden insbesondere Singvögel gefördert, die in dornigen Sträuchern mit freiem Anflug besonders geschützte Brut- und Nahrungsbiotope finden.

Auf der mit „2“ bezeichneten Fläche sind naturnah gestaltete Überflutungsbereiche und Flachwasserzonen anzulegen (vergl § 2 Nummer 17.2). Durch diese Festsetzung werden kleinräumige Rückzugsräume für Tier- und Pflanzenarten des offenen Siedlungsraums geschaffen, die Versickerungs- und Verdunstungsmöglichkeit sowie der verzögerte Abfluss des Regenwassers und die verbesserte Selbstreinigung des Gewässers kann sich positiv auf den Wasserhaushalt auswirken. Ausgenommen von den Pflegebestimmungen ist der hydraulisch notwendige Querschnitt der Schillingsbek zur Gewährleistung des Wasserabflusses.

4.14 Oberflächenentwässerung

Das Oberflächenwasser der Max-Tau-Straße wird in das Regenwassersiel mit Vorflut über das Rückhaltebecken auf dem Flurstück 4699 in die Schillingsbek geleitet. Die Zuwegung des Rückhaltebeckens erfolgt von der Wegefläche Schillingsbektal bzw. von der Max-Tau-Straße aus.

Der vorhandene Graben in der Döhmtwiete wird als offener Straßengraben im nordöstlichen Seitenstreifen der Max-Tau-Straße bis zum Schillingsbektal geführt und dort an den Zulauf zum Rückhaltebecken angeschlossen. Der Graben ist im Bereich von Überfahrten und Engstellen verrohrt.

Östlich des Schillingsbektals wird das Oberflächenwasser direkt in diesen Graben eingeleitet.

Das Oberflächenwasser vom Weg auf dem Flurstück 4437 wird durch einen offenen Graben direkt in die Schillingsbek geleitet.

Das anfallende Niederschlagswasser der neu als Wohngebiet ausgewiesene Fläche an der Emil-Andresen-Straße (Flurstück 1943) wird über ein offenes Graben- und Muldensystem mit Rückhaltefunktion auf der neuen Parkanlage mit Notüberlauf über die Flurstücke 4656 und 4641 an das Regensiel der Max-Tau-Straße angeschlossen. Die Kennzeichnung der vorgesehenen Oberflächenentwässerung im Plangebiet ist unverbindlich, da der genaue Verlauf noch Änderungen im Rahmen eines wasserrechtlichen Verfahrens unterliegen kann.

Das Straßenwasser der Emil-Andresen-Straße wird über Mulden aufgenommen und versickert.

Durch den Bebauungsplan wird im Bereich der Julius-Vosseler-Straße und Emil-Andresen-Straße bei ausreichender Größe der Flurstücke eine hintere Bebauung als reines Wohngebiet mit eingeschossiger offener Bauweise ermöglicht. Da die vorhandenen Regenwassersiele bei Ausschöpfung aller Bebauungsmöglichkeiten für Spitzenbedarfe nicht ausreichend dimensioniert sind, ist in § 2 Nummer 8 festgesetzt, dass auf den mit „(a)“ bezeichneten Flächen des reinen Wohngebiets die direkte Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers in die vorhandenen Regenwassersiele unzulässig ist. Eine Einleitung des anfallenden Oberflächenwassers ist demnach für eine hintere Bebauung dieser Flächen nur indirekt über Rückhaltungsmaßnahmen verzögert möglich, damit eine Überlastung der Siele in Spitzenzeiten ausgeschlossen werden kann.

4.15 Boden- und Gewässerschutz

In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vergl. § 2 Nummer 7). Diese Festsetzung dient dazu, den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser zu erhöhen und die Verfügbarkeit von Bodenwasser insbesondere für den Vegetationsbestand zu erhalten.

Die im „Normalbetrieb“ anfallenden üblichen Kfz-bedingten Verschmutzungen werden durch die Rückhalte- und Reinigungsprozesse in den oberen, belebten Bodenschichten weitgehend zurückgehalten, fixiert und abgebaut. Es kommt daher in der Regel nicht zu Verschmutzungen der unteren Grundwasserleiter. Demgegenüber führt eine unmittelbare Ableitung des Niederschlagswassers von wasserundurchlässig befestigten und durch Kfz-Nutzung verschmutzten Flächen über Regensiele in die Vorfluter zu Beeinträchtigungen der Wasserqualität in diesen Gewässern (im Plangebiet in der Schillingsbek) und sollte daher wo immer möglich vermieden werden.

4.16 Flächen mit wasserrechtlichen Regelungen

Der Bachlauf der Schillingsbek in seinem nördlichen Teil auf den Flurstücken 3800 und 3809 und das vorhandene Regenrückhaltebecken auf den Flurstücken 4699 und 4440 (teilweise) werden als Fläche mit wasserrechtlichen Regelungen nachrichtlich übernommen.

4.17 Wasserfläche

Der wasserführende Bachlauf der Schillingsbek sowie das vorhandene Rückhaltebecken sind als Wasserfläche mit den Böschungen (Grünflächen) nachrichtlich übernommen.

4.18 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Bebauungsplangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerkes 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 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. 347, 351), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

4.19 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), zuletzt geändert am 21. August 2002 (BGBl. I S. 3355). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

4.20 Altlasten

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Im Plangebiet liegen die Schwermetallmeßpunkte 4244 und 4117 des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogrammes des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg. Die am Messpunkt 4244 (Flurstück 1615 an der Grenze zu Flurstück 3099) nachgewiesenen Schwermetalle lagen im Bereich der mittleren geogenen Gehalte. Am Messpunkt 4117 (am südlichen Einmündungsbereich der Max-Tau-Straße) wurde ein Arsengehalt ermittelt, der mit 129 mg/kg TS über dem A-Wert der Senatsdrucksache 13/5693 und dem Prüfwert für Park- und Freizeitanlagen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) liegt. Die benachbarten Rastermesspunkte liegen um den Faktor 3 - 5 unterhalb dieses Messwertes. Alle anderen an diesem Messpunkt nachgewiesenen Schwermetalle lagen im Bereich der mittleren geogenen Gehalte. Im Zuge der geplanten Erschließung des Wohngebiets sowie im Zuge des Vorbescheidsverfahrens für die Wohnbebauung an der Max-Tau-Straße wurde der Messpunkt bzw. sein unmittelbares Umfeld auf die Schwermetalle der Senatsdrucksache hin untersucht. Die Ergebnisse zeigten keine Auffälligkeiten. Insofern hat sich die Zeigerfunktion des erhöhten Arsenwertes nicht bestätigt. Diese Ergebnisse korrelieren auch (s.u.) mit einer von der Umweltbehörde im Jahre 1994 im Zuge der Erschließung der Wohnbebauung an der Max-Tau Straße in Auftrag gegebenen Untersuchungen des Oberbodens.

Altlastverdächtige Flächen

Im Rahmen des Erschließungsvorhabens (Max-Tau-Straße und Ausweisung der Wohnbebauung) erfolgte 1994 eine Untersuchung der bis dahin nur durch einen Ponyhof genutzten Brachfläche. Flächendeckend wurden bis in eine Tiefe von 1 m Sondierbohrungen niedergebracht. An 17 ausgewählten Proben wurden die Parameter pH-Wert, elektrische Leitfähigkeit, organische Substanz, Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Quecksilber, Zink, Nickel, Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und extrahierbare organische Halogenkohlenwasserstoffe (EOX) untersucht. Die EOX- und MKW-Gehalte der untersuchten Bodenproben liegen unterhalb der Nachweisgrenze und sind damit nicht relevant für die vorgesehene Nutzung. An je einem Untersuchungspunkt liegen die Gehalte des Bodens zum einen für das Element Kupfer und zum anderen für Zink über dem Hamburger Prüfwert für Nutzpflanzenanbau. Die leicht belasteten Proben wurden einer Tiefe von 0.25-0.53 m (Kupfer) bzw. 0.5-1.0 m entnommen und liegen damit unterhalb des Durchwurzelungsbereiches für die meisten Kulturpflanzen. Aus diesen Befunden, ergeben sich keine Einschränkung für die geplante Wohnbebauung. Es wurden keine Auffälligkeiten gefunden, so dass auch hierdurch keine Einschränkungen für die geplante Bebauung bestehen.

Im Bebauungsplangebiet befinden sich 5 Verdachtsflächen:

- 6240-026/00 GVA (= Verfüllung oder Aufhöhung ohne Hinweis auf schädliche Verunreinigungen), Flächengröße ca. 270 m²

Bei dieser Verdachtsfläche auf Flurstück 3806 (zentraler Bereich des Sportplatzes) handelt es sich um einen verfüllten ehemaligen Bombentrichter. Hinweise auf Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

- 6240-027/00 GVA, Flächengröße ca. 410 m²

Diese z. T. aufgehöhte Fläche (dreieckige Verdachtsfläche eingeschrieben durch den Weg Schillingsbektal im Nordosten durch die obere Böschungskante der Schillingsbek, im Südosten und im Nordwesten durch den Böschungsfuß an den Flurstücken 2788 und 3789) steht vermutlich im Zusammenhang mit der Auffüllung zur Angleichung des Geländes an das Niveau der damals neu gebauten Julius-Vosseler-Straße. Bei den im Jahre 1978 durchgeführten Umlagungen des Bachbettes der Schillingsbek sind nach unbestätigten Informationen keine Auffälligkeiten festgestellt worden.

- 6240-028/00 GVA, Flächengröße ca. 1900 m²

Mitte der 60er Jahre wurde dieses Grundstück (die Verdachtsfläche wird eingeschrieben durch die Flurstücksgrenzen 4463/2692 im Nordwesten, im Nordosten durch die Flurstücksgrenzen 4463/4440, im Süden durch die Flurstücksgrenze 4463/1930) nicht genutzt, und es kam zu wilden Müllablagerungen. Vom 1.1.1967 bis 31.12.69 wurde das Grundstück von der Wohngemeinschaft Julius-Vosseler-Straße gemietet und als Kinderspielplatz genutzt. Im Jahre 1971 wurde die Fläche für die Dauer von 2 Monaten einer Baufirma zur Lagerung von Boden- und Bauschutt sowie zur Aufstellung einer Baubude zur Verfügung gestellt. Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde die Fläche wieder planiert. Auf dieser Fläche ist mit Ablagerungen von Bauschutt sowie wilden Müllablagerungen zu rechnen. Die Ergebnisse eines Bodengutachtens aus dem Jahr 1994, welches im Zusammenhang mit der Erschließung und Neubebauung an der Emil-Andresen-Straße erstellt wurde, erbrachte anhand einer Rammkernsondierung im Zentrum der Verdachtsfläche die Bestätigung, dass Bauschutt abgelagert wurde. Geringe Bauschuttreste finden sich verteilt bis in 2 m Tiefe. Kohlenwasserstoffe oder extrahierbare organische Halogenkohlenwasserstoffe wurden nicht festgestellt. Die in der Senatsdrucksache 13/5693 aufgeführten Schwermetalle wurden nur z. T. nachgewiesen. Dort, wo Auffälligkeiten bestanden, bleiben die Gehalte im Bereich der mittleren geogenen Gehalte der Böden in Hamburg.

- 6240-029/00 GVA, Flächengröße ca. 1300 m²

Auf dieser Fläche (Lage auf dem Flurstück 2690 im Einmündungsbereich Koppelstraße/Julius-Vosseler-Straße) kam es Mitte der 60er Jahre zu wilden Müllablagerungen. Diese wurden jedoch im Rahmen einer Schüleraktion abgeräumt. Anschließend füllte man das Grundstück mit ca. 700 m³ Bodenaushub der U-Bahn Baustelle Endhaltestelle Hagenbeck auf. Konkrete Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.

- 6240-030/00 GVA, Flächengröße ca. 720 m²

Die Verdachtsmomente beruhen bei dieser Fläche (südwestlicher Bereich des Flurstückes 4639 im Einmündungsbereich Emil Andresen Straße/Max-Tau-Straße) auf Auffälligkeiten, die bei Luftbildauswertungen der Jahre 1975 bis 1977 festgestellt wurden. Auch diese Fläche wurde im Rahmen der Erschließung und Bebauung an der Emil-Andresen-Straße mit untersucht. Die Ergebnisse der Bohrung zeigen, dass im Bereich dieser Verdachtsfläche bis in eine Tiefe von ca. 0,6 m unter Geländeoberkante mit Bauschutt und Schlackeresten zu rechnen ist. Die Analysenergebnisse zeigen, dass ggf. eine Separierung und eine geeignete Entsorgung der Bodenpartien erforderlich ist.

Fazit

Die Bodenuntersuchungen im Bebauungsplangebiet haben gezeigt, dass lokal mit Bauschutfunden zu rechnen ist. Die Ergebnisse der untersuchten Bodenproben zeigen aber keine Verunreinigungen an, die eine Einschränkung für die im Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen bedeuten. Kennzeichnungen einzelner Flächen sind nicht erforderlich.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

5.1 Eingriffsbeschreibung

Der Bebauungsplan setzt zwei nach bisher geltendem Baustufenplan zum Außengebiet zählende Flächen als reine Wohngebiete fest. Damit wird nach § 1a Absatz 3 BauGB ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderlich.

Es handelt sich hierbei um eine Teilfläche der Neubebauung auf den Kock'schen Wiesen mit einem viergeschossigem Gebäude sowie einen Teilbereich der Bebauung auf dem Kleingartengelände an der Emil-Andresen-Straße (Flurstücke 4653 und 1943).

Die übrigen zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten im Plangebiet sind auf Grund der Festsetzungen im Baustufenplan und den Bebauungsplänen Lokstedt 2 und Lokstedt 42 so geringfügig, dass auf einen Ausgleich verzichtet wird.

Durch den Bebauungsplan werden folgende Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht:

- Überbauung und Versiegelungen für Erschließungsflächen führen zum Verlust bzw. zu starker Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen.
- Mit den Bodenveränderungen wird darüber hinaus durch Entzug von Sickerwasser der Bodenwasserhaushalt und die Neubildung von Grundwasser beeinträchtigt.
- Die für den Arten- und Biotopschutz wertvolle ruderale Pflanzengemeinschaft auf den brachliegenden Kock'schen Wiesen wird vernichtet.
- Auf dem Kleingartengelände müssen größere Obstbaumbestände und Ziergehölze dem geplanten Wohnungsbau weichen, damit geht Lebensraum für bestimmte wildlebende Tier- und Pflanzenarten verloren.
- Mit dem Verlust der Kleingärten geht außerdem ein wichtiger Erholungsraum verloren.

5.2 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Folgende Maßnahmen und Festsetzungen tragen zum Ausgleich und der Minderung der durch den Eingriff verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei:

- Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft einschließlich festgesetzter Maßnahmen
- Begrünungsanteile für Wohngebiete
- Flächenbegrünung auf Tiefgaragen
- Pflanzgebote für Stellplatzanlagen
- Versiegelungsbeschränkungen
- Rückhaltung von Niederschlagswasser

5.3 Eingriffsbilanzierung und naturschutzrechtliche Beurteilung

Nach dem Rechenmodell des Hamburger Staatsrätepapiers wird der Eingriff in Natur und Landschaft durch die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen bzgl. des Faktors Boden zu 85% und bzgl. des Faktors Pflanzen- und Tierwelt vollständig ausgeglichen.

Die Bebauung der Kock'schen Wiesen verursacht aufgrund der hohen Wertigkeit von Brachflächen für Boden sowie Pflanzen- und Tierwelt einen größeren Eingriff als die Bebauung des Kleingartengeländes.

Zum Ausgleich der Beeinträchtigungen, die nicht durch Begrünungsfestsetzungen und Festsetzungen zum Boden- und Gewässerschutz innerhalb der Neubaugebiete ausgeglichen werden konnten, wurden die Maßnahmenflächen auf jetzigem Kleingartengelände und am Bachlauf der Schillingsbek festgesetzt. Hier sollen sich naturnahe Lebensräume an den Uferbereichen der Gewässer als Ausgleich für den Verlust der ruderalen Pflanzengemeinschaften auf den Kock'schen Wiesen entwickeln können.

Neben den Maßnahmenflächen trägt zu einem wesentlichen Teil die festgesetzte Tiefgaragenbegrünung zum Ausgleich der Beeinträchtigungen durch Überbauung und Versiegelung bei.

Für die Kock'schen Wiesen und das angrenzende Kleingartengebiet ist aufgrund ihrer Nähe zur U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark und der guten fußläufigen Erreichbarkeit der Haltestelle eine hohe Standortgunst für Wohnungsbau gegeben. Die gute städtebauliche Eignung der Fläche für Bebauung ist gegenüber den verhältnismäßig geringen verbleibenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft als vorrangig zu betrachten.

Die mit „**Z1**“ auf dem Flurstück 1943 bezeichneten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden der mit „**Z1**“ auf dem Flurstück 1943 bezeichneten Fläche des reinen Wohngebiets zugeordnet.

Dem Eingriff westlich der neuen Max-Tau-Straße auf dem Flurstück 4653 des reinen Wohngebiets werden zwei mit „Z2“ Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 4626, 4440 (teilweise) und 4467 am Bachlauf der Schillingsbek im Bereich der Fußgängerbrücke der Straße Schillingsbektal zugeordnet.

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 / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die Bebauungspläne Lokstedt 2 vom 27. Juni 1972 (HmbGVBl. S. 126), Lokstedt 42 vom 21. August 1986 (HmbGVBl. S. 270) sowie der Baustufenplan Niendorf - Lokstedt - Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) aufgehoben.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (HmbGVBl. S. 335), zuletzt geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352), verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 293000 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 37500 m² (davon neu etwa 2250 m²), für die Schule etwa 11600 m², für ein Kindertagesheim neu etwa 4500 m², für ein Studentenwohnheim etwa 2950 m², für die Kirche etwa 2000 m², für Dauerkleingärten etwa 33500 m², für Sportplätze etwa 22500 m², für Fläche für Sportanlagen neu etwa 6500 m², für Parkanlagen etwa 16500 m² (davon neu etwa 6200 m²), für den Spiel-/Bolzplatz neu etwa 2400 m², für den Bachlauf der Schillingsbek mit wasserrechtlichen Regelungen einschließlich Wasserfläche etwa 5300 m², für das Rückhaltebecken mit wasserrechtlichen Regelungen einschließlich Wasserfläche etwa 1330 m² (davon neu etwa 1050 m²) und für Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft neu etwa 2500 m² benötigt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung des Plans müssen von den neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen noch etwa 250 m² für Straßen und 8150 m² für Parkanlagen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Weitere Kosten werden durch Straßen- und Sielbaumaßnahmen, die Errichtung eines Kindertagesheimes, der Herrichtung und Unterhaltung zweier Parkanlagen sowie die Oberflächenentwässerung entstehen.