

Begründung

zum Bebauungsplan Lokstedt 30/Eimsbüttel 33

vom 16. April 1996

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschuß E 1/84 vom 2. Februar 1984 (Amtlicher Anzeiger Seite 237) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung hat am 23. Oktober 1984, die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans nach der Bekanntmachung vom 20. August 1990 (Amtlicher Anzeiger Seite 1533) stattgefunden. Um die Bindung an die alten Verfahrensregelungen des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), aufzuheben, wurde das Planverfahren nach § 233 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs durch den Aufstellungsbeschuß E 1/94 vom 28. Januar 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 273) unter gleichzeitiger Aufhebung des 1984 gefaßten Aufstellungsbeschlusses neu eingeleitet. Dabei wurde das Plangebiet gemäß Senatsbeschuß vom 13. Februar 1990 im südwestlichen Bereich um das Flurstück 4014 der Gemarkung Lokstedt verkleinert. Eine erneute Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat am 12. April 1994, eine erneute öffentliche Auslegung nach der Bekanntmachung vom 16. August 1994 (Amtlicher Anzeiger Seite 1949) stattgefunden. Den Bürgern, die im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung Einwendungen erhoben haben, wurde schriftlich mitgeteilt, daß diese Bedenken durch die Neueinleitung gegenstandslos geworden sind, jedoch zur erneuten öffentlichen Auslegung nochmals vorgebracht werden können.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen auf der Grundlage von § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs hat stattgefunden.

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 und im nördlichen Randbereich Grünflächen dar.

3. Anlaß der Planung

Der Bebauungsplan wurde aufgestellt, um Flächen für das produzierende Gewerbe zu sichern und gewerblichen Nutzungen Erweiterungsmöglichkeiten einzuräumen sowie nicht vertretbare Verflechtungen von Wohn- und Gewerbenutzungen zu verhindern. Darüber hinaus sollen vorhandene Mischgebietsnutzungen städtebaulich neu geordnet sowie eine Parkanlage und die Erweiterung von Dauerkleingärten planungsrechtlich gesichert werden.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet ist durch eine Gemengelage zum Teil sich gegenseitig beeinträchtigender Gewerbe-, Büro- und Wohnnutzungen sowie unmittelbar angrenzender Dauerkleingärten gekennzeichnet.

Überwiegend zusammenhängend wohngenutzte Grundstücke mit ein- bis fünfgeschossiger Nutzung befinden sich an der Stresemannallee zwischen Deepenstöcken und Eidelstedter Weg, an der Südseite des Sorthmannweges und der Straße Bötelkamp sowie westlich des Dianaweges. Abgesehen von einer eingeschossigen Reihenhauserzeile am Ende der Straße Deepenstöcken sowie einigen ein- bis zweigeschossigen Einzelhäusern nördlich der Straße Deepenstöcken, beiderseits des Sorthmannwegs, westlich der Stresemannallee und nördlich des Eidelstedter Wegs wurde die Wohnnutzung als Geschosswohnungsbau realisiert. Am Eidelstedter Weg sind mehrere Einzelhandelsbetriebe und Arztpraxen vorhanden. Auf den übrigen bebauten Flächen befinden sich ein- bis dreigeschossige Büro- und Gewerbenutzungen.

Westlich auf dem Flurstück 4156 (Bötelkamp 35) ist ein unterirdisches Regenwassersiel vorhanden, das in die Ottersbek einmündet.

Im nördlichen Teil des Plangebiets befinden sich Dauerkleingärten mit einem in Ost-West-Richtung verlaufenden Wanderweg. Westlich schließen zum Teil baumbestandene brachliegende Flächen an. Südlich angrenzend an die Kleingärten wurde auf dem Flurstück 3142 eine Stellplatzanlage für etwa 230 Kraftfahrzeuge von einem außerhalb des Plangebiets liegenden Gewerbebetrieb hergerichtet.

Im westlichen Bereich der Straße Deepenstöcken verläuft nördlich und westlich der Straße eine unterirdische Niederdruck-Gasversorgungsleitung. In den Gebäuden Deepenstöcken 16, Bötelkamp 35 und Stresemannallee 134 befinden sich Netzstationen mit Kabelanschluß zur Straßenverkehrsfläche. Innerhalb der Stresemannallee verläuft entlang der westlichen Straßenseite durch das gesamte Plangebiet ein unterirdisches 110 kV-Kabel.

Südlich Bötelkamp (Flurstück 4156) befindet sich eine Verdachtsfläche des Altlasthinweiskatasters. Es handelt sich um einen ehemaligen Altstandort; hier befand sich in der Zeit von 1956 bis etwa 1972 eine Fabrik für Kitten. In dem von der Firma errichteten zweigeschossigen Gebäude wurden im Erdgeschoß Kitten hergestellt (Hauptbestandteil Kreide), das Obergeschoß wurde für Büro Zwecke genutzt. Außer der Kittfabrikation liegen keine Hinweise auf die Produktion von chemischen Erzeugnissen vor. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen könnten, sind bisher nicht festgestellt worden.

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Das Plangebiet bildet den westlichen Abschluß einer Gewerbegebietszone im südlichen Teil Lokstedts, die durch einen Grüngürtel von im Norden anschließenden Wohnnutzungen getrennt ist. Sie ist durch eine Gemengelage von Wohn- und Gewerbenutzungen gekennzeichnet und im bisher geltenden Baustufenplan einheitlich als Mischgebiet ausgewiesen. Ziel der Planung ist es, die Mischgebietsausweisung in reine Gewerbeflächen und Mischgebiets- bzw. Wohnbauflächen zu trennen. Dabei sollen zusammenhängende Nutzungsbereiche geschaffen werden, damit deren Nebeneinander zu möglichst wenig gegenseitigen Störungen führt. Einzelne Wohngrundstücke sind den Gewerbegebieten zugeschlagen worden. Die Lage der Wohngrundstücke inmitten von gewerblichen Nutzungen führt zu gegenseitigen Beeinträchtigungen, deren Ausschluß Ziel des Bebau-

ungsplans ist. Es handelt sich zum Teil um kleinere ältere Wohngebäude, deren Nutzung langfristig zugunsten einer gewerblichen Nutzung aufgegeben werden könnte, die sich besser in das gewerbliche Umfeld einpaßt (Flurstücke 2142, 2143, 2166, 2167, 3698, 2172).

Auf einigen anderen Grundstücken befinden sich im vorderen Bereich Wohnhäuser und im rückwärtigen gewerbliche Nutzungen (Flurstücke 2144, 2181, 3869). Im Hinblick auf die planerische Zielsetzung sind diese einzelnen, bereits teilweise gewerblich genutzten Grundstücke insgesamt als Gewerbegebiet ausgewiesen. Südlich Sorthmannweg befindet sich auf dem Flurstück 2406 ein dreigeschossiges Wohngebäude, das wegen seiner Insellage und unter Zugrundelegung der planerischen Zielsetzung in das Gewerbegebiet einbezogen worden ist. Insgesamt sind mehrere Wohngebäude mit insgesamt etwa 45 Wohneinheiten betroffen.

Darüber hinaus wird dem wirtschaftspolitischen Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg Rechnung getragen, verstärkt Gewerbeflächen im Westen Hamburgs zu fördern. Für die Ausweisung als Gewerbegebietsflächen sprechen auch die vorhandene gewerbliche Nutzung, eine günstige Verkehrslage sowie der Bedarf an gewerblichen Arbeitsplätzen. Das Plangebiet ist über die nahe belegene Kieler Straße (Bundesstraße B 4) und die Bundesautobahn A 7 an den Fernverkehr angebunden.

Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird die gegenseitige Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen gesichert, um die Gemengelage von gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung soweit wie möglich verträglich zu gestalten, so daß in der städtebaulichen Struktur eine Verbesserung der Gesamtsituation bewirkt wird. Gegenüber der generalisierenden Dreigeschossigkeit im Baustufenplan setzt der Bebauungsplan differenzierte Geschößzahlen und Gebäudehöhen fest, die die kleinteiligen Grundstücksstrukturen und den Gebäudebestand berücksichtigen.

Für die Gewerbegebiete werden im einzelnen folgende Festsetzungen getroffen:

a) Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

- Unter Berücksichtigung der Geschößzahlen in angrenzenden Gebieten wird eine zwei- oder dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Der Verzicht auf die Ausweisung einer Bauweise soll Spielraum für die Anordnung der Gebäude auf den unterschiedlich großen Grundstücken geben. Soweit die Gewerbeflächen in Nachbarschaft zu Wohn- und Mischgebieten oder Grünflächen liegen, ist zusätzlich die Gebäudehöhe auf 8 m bis 12 m über Gelände begrenzt worden. Dabei soll grundsätzlich in zweigeschossigen Gewerbegebieten neben Grünflächen die Gebäudehöhe höchstens 8 m und im Anschluß an Wohngebäude 10 m

bis 10,5 m nicht überschreiten. In dreigeschossigen Gewerbegebieten gegenüber von Wohngebieten, Mischgebieten und öffentlichen Grünflächen ist eine Gebäudehöhe von höchstens 12 m zulässig. Damit sollen unverhältnismäßig hohe Gebäude (z. B. durch hohe Geschosse in mehrgeschossigen Regallagern), die zu Störungen des Stadtbildes an der Nahtstelle unterschiedlicher Nutzungen führen können, vermieden werden. Werbeanlagen sind oberhalb der Dachkante von Gebäuden auf Flächen mit einer festgesetzten Gebäudehöhe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Diese Festsetzung wurde getroffen, da die Gebiete, für die eine Gebäudehöhe über Gelände festgesetzt worden ist, an Gebiete anderer Nutzungen (siehe oben) grenzen, für die hoch und damit weit sichtbar angebrachte Werbeanlagen störend wirken würden.

- Als Grundflächenzahlen werden überwiegend die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), festgesetzt. Soweit durch Lagerflächen und durch Flächen für den ruhenden Verkehr die Grundflächenzahl im einzelnen überschritten wird, haben diese Nutzungen Bestandsschutz. Bei Neubebauungen oder Umnutzungen entsprechender Grundstücke sollen 20 vom Hundert der Grundstücksfläche als nicht versiegelte Bodenfläche wiederhergestellt werden; Einzelheiten sind im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Dem öffentlichen Belang der Sicherstellung der natürlichen Bodenfunktion auf Teilflächen jedes Grundstücks wurde gegenüber dem privaten Belang der vollständigen Versiegelung der Grundstücke für gewerbliche Zwecke der Vorrang eingeräumt. Durch die hiermit ermöglichte Versickerung von Niederschlagswasser wird der Grundwasserhaushalt verbessert und eine Durchgrünung des Gebiets gefördert.
- Zur Berücksichtigung insbesondere der in der Gemengelage vorhandenen Wohnnutzungen unterschreiten die festgesetzten Geschoßflächenzahlen von 1,6 die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 2,4. Gegen eine größere bauliche Verdichtung sprechen auch die bestandsgemäß nur geringen Querschnittsbreiten der Erschließungsstraßen, die für einen größeren Gewerbeverkehr nicht ausreichend sind.

Für die zweigeschossig (teilweise mit Staffelgeschoß) festgesetzten Gewerbegebiete am nördlichen Grüngürtel sowie am allgemeinen Wohngebiet im südöstlichen Plangebiet sind die Grundflächenzahlen mit 0,6 und die Geschoßflächenzahlen

mit 1,2 bzw. 1,0 festgesetzt, um den Übergängen zur Grünfläche bzw. zum planerisch gesicherten Geschoßwohnungsbau mit einer maßvollen baulichen Dichte zu entsprechen.

b) Festsetzungen nach der Art der Betriebe und Anlagen

- Einzelhandelsbetriebe sind nur auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen am Eidelstedter Weg zulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 3), um Einkaufsmöglichkeiten für die angrenzenden Wohngebiete zu bieten. Auf allen anderen Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, um diese Flächen vorwiegend für produzierendes Gewerbe, aber auch für Büro- und Verwaltungsnutzungen vorzuhalten. Bei Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den von den zentralen Geschäftszonen des Bezirkszentrums an der Osterstraße und der Hoheluftchaussee nur jeweils etwa 1 km entfernt liegenden Gewerbeflächen würde die Entwicklung dieser Zentren gestört werden. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“. Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art auf den fraglichen Flächen müßten in starkem Maße negative städtebauliche Auswirkungen befürchtet werden, da eine auf das Plangebiet gelenkte Kaufkraft von den Zentren abgezogen würde und somit den städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstünde. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die durch eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung von Einzelhandelsnutzungen bestimmt wird zu einer nachteiligen unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde.
- Mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) wird auf eine in den letzten Jahren beobachtete Entwicklung eingegangen, nach der im besonderen versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1).
- Zwischen Deepenstöcken und Sorthmannweg sind Tankstellen und Lagerhallen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 4). Der Ausschluß von Tankstellen und Lagerhallen erfolgt, weil das durch den Betriebsablauf bedingte hohe Verkehrs-

sauftkommen nicht zusätzlich über die Erschließungsstraßen abgewickelt werden kann, für die mit Rücksicht auf vorhandene Bausubstanz und funktionsfähige Grundstücke der Regelquerschnitt für Gewerbeerschließungsstraßen unterschritten werden mußte.

- Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 2), um einer Verdrängung der in den Gewerbegebieten städtebaulich erwünschten produzierenden Nutzungen entgegenzuwirken. Nutzungen durch Discotheken, Tanz- und Nachtbars, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie von Vorführ- und Geschäftsräumen, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung bestehender Gewerbebetriebe aus den Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß die Betreiber der oben angeführten Vergnügungsstätten in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen.

Luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1 Satz 1). Für die Gewerbe- und Mischgebiete sind Immissionseinschränkungen erforderlich, weil zum einen Teil der Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden und zum anderen nicht absehbar ist, wann eine Umwandlung der mit Gewerbegebiet überplanten Wohnnutzungen stattfindet. Zum Schutz vorhandener und geplanter umliegender Wohnnutzungen sind deshalb in den Gewerbegebieten luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe ausgeschlossen.

Insgesamt kann mit den getroffenen Festsetzungen die Gemengelage mit sich zum Teil gegenseitig beeinträchtigenden Nutzungen planungsrechtlich verbessert werden.

5.2 Mischgebiete

An der Stresemannallee beidseitig der Einmündung des Sorthmannweges werden mit vorwiegend dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern bebaute zusammenhängende Grundstücke als Mischgebiete mit drei Vollgeschossen in geschlossener Bauweise festgesetzt. Von der Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wurde wegen der größeren Störimpfindlichkeit abgesehen, da diese Flächen von Gewerbegebieten umgeben sind. Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen über Erdgleiche auf den rück-

wärtigen Grundstücksflächen und die Unterschreitung der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung sollen der Sicherung wohnbezogener Freiflächen dienen. Eine geschlossene Bauweise wird festgesetzt, um den Bestand zu sichern. Im übrigen sind die Grundstücke und die Gebäude der Gewerbebetriebe, einschließlich der ermöglichten baulichen Erweiterung, durch den Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sowie durch Anpflanzgebote so zur Wohnbebauung ausgerichtet, daß wesentliche Störungen nicht zu erwarten sind.

Das Gebiet zwischen Deepenstöcken, Dianaweg und Herlingsburg ist als Mischgebiet ausgewiesen, weil es durch eine Mischung von Wohn- und gewerblicher Nutzung bestimmt ist. Mit dem in § 2 Nummer 2 Satz 3 festgesetzten Ausschluß von Nutzungen nach § 6 Absatz 2 Nummer 4 der Baunutzungsverordnung auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche nördlich der Straße Deepenstöcken werden sonstige Gewerbebetriebe ausgeschlossen, um einer nicht vertretbaren räumlichen Verflechtung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe entgegenzuwirken.

Außerdem soll auf den Flurstücken 1598, 4100 und 4342 die bestehende Wohnnutzung planungsrechtlich gesichert werden. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung wird bestandsorientiert durch die zwei- und dreigeschossigen Festsetzungen mit Grundflächen von 1.250 m², 900 m², 800 m² und 600 m² zum Teil überschritten (Flurstücke 2202, 2203, 2204, 4102, 4104, 4106, 4108, 4342, 4100, 4110, 4114). Auf Grund der Lage des Gebiets am Rande des Kerngebiets Eimsbüttel sowie in Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende hohe und dichte Bebauung sind diese Überschreitungen nach § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung städtebaulich vertretbar. Für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung können in den Mischgebieten nördlich der Straße Deepenstöcken die festgesetzten Grundflächen jeweils bis zu 100 vom Hundert überschritten werden (vgl. § 2 Nummer 3), um die auf dem Flurstück 3840 vorhandene Tiefgarage und auch gewerbliche Nutzungen am Dianaweg planungsrechtlich zu sichern. Auf Grund der getroffenen planerischen Maßnahmen, insbesondere zur Gliederung der Baugebiete und der Ausweisung von Grünflächen, werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Sonstige öffentliche Belange stehen der Festsetzung eines Mischgebietes nicht entgegen.

Bei Neubebauungen oder Umnutzungen soll zur Erhaltung der natürlichen Bodenfunktion der Anteil der nicht versiegelten Bodenfläche erhöht werden; Einzelheiten sind im

Baugenehmigungsverfahren zu klären.

In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilen des Gebiets unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in den übrigen Teilen des Gebiets werden ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2 Sätze 1 und 2). Durch den Ausschluß jeglicher Art von Vergnügungsstätten soll einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Mischgebiet entgegen gewirkt werden, da zu befürchten ist, daß durch eine Zulassung dieser Branchen eine nachteilige Strukturveränderung der überwiegend als Wohngebiet genutzten Flächen eintreten könnte. In den ausgewiesenen Mischgebieten befinden sich sowohl gewerbliche als auch Wohnnutzungen. Es ist insoweit nicht möglich, den Ausschluß von Vergnügungsstätten eindeutig den Teilen des Gebiets zuzuordnen, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind. Bedeutsam ist auch, daß sich durch den Betrieb von Vergnügungsstätten wegen der Nicht-Gebundenheit an die Ladenschlußzeiten in der Regel ein wesentlich höherer Flächenumsatz erzielen läßt als beispielsweise durch den Betrieb eines Handwerkers. Betreiber von Vergnügungsstätten sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen, wodurch das planerische Ziel des Erhalts und der Ansiedlung von kleingewerblichen Betrieben gefährdet wäre.

5.3 Allgemeine Wohngebiete

Im westlichen Bereich der Straße Deepenstöcken wird für das derzeit nicht bebaute Grundstück zweigeschossiges allgemeines Wohngebiet mit geschlossener Bauweise festgesetzt. Diese Ausweisung ist gerechtfertigt durch die Lage am Rande des Gewerbegebiets sowie die Nachbarschaft zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung und zur westlich gelegenen Parkanlage. Die unmittelbare Nachbarschaft zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet, zum südlich (außerhalb des Plangebiets) belegenen Sportplatz und zum im Westen geplanten Spiel- und Bolzplatz rechtfertigt eine reine Wohngebietsnutzung nicht. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze. Vorhandener Baumbestand schirmt das Wohngebiet zum westlich belegenen Spiel- und Bolzplatz sowie zum östlich angrenzenden Gewerbegebiet ab. Auf die Festsetzung eines Anpflanzungsgebots konnte daher verzichtet werden. Der östliche Bereich des Baukörpers wird durch das südlich belegene Clubhaus des Vereins vom Sportplatz abgeschirmt, der westliche Bereich wird durch den vorhandenen Baumbestand und die westlich belegene Parkanlage geschützt. Darüber hinaus wird zur Minimierung der Lärmimmissionen eine giebelständige Bau-

körperanordnung vorgeschrieben.

Der durch fast reine Wohnnutzung gekennzeichnete Geschößwohnungsbau im südlichen Bereich der Stresemannallee, der im Süden außerhalb des Plangebiets seine Fortsetzung findet, wird als viergeschossiges allgemeines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Eine räumliche Trennung des allgemeinen Wohngebiets von den angrenzenden Gewerbegebieten ist wegen des kleinräumigen Ineinandergreifens der bestehenden unterschiedlichen Nutzungsarten nicht möglich. Deshalb wird auch in Abweichung vom fünfgeschossigen Bestand auf dem Flurstück 2132 wegen der geringen grundstücksbezogenen Freiflächen, die mit dem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen über Erdgleiche erhalten werden sollen, hier nur eine viergeschossige Bebauung ausgewiesen. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze. Die auf dem Flurstück 2132 vorhandene Tiefgarage wird durch die Überschreitungsregelung nach § 2 Nummer 3 planerisch gesichert. Danach kann im allgemeinen Wohngebiet an der Stresemannallee die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 100 vom Hundert überschritten werden.

Die Regelung des § 2 Nummer 3 wurde nach der öffentlichen Auslegung auf das allgemeine Wohngebiet an der Stresemannallee erweitert. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

5.4 Reines Wohngebiet

Die vorhandene Reihenhauszeile an der geplanten Parkanlage im westlichen Bereich der Straße Deepenstöcken wird als reines Wohngebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise gesichert. Rückwärtige Erweiterungen der mit geringer Wohnfläche bemessenen Reihenhäuser sollen durch eine 12 m tiefe Baukörperausweisung ermöglicht werden. Eine Zweitbebauung auf den zum Teil sehr langen Grundstücken ist nicht zu vertreten, da die vorhandene Blocköffnung zur vorgesehenen Parkanlage hin erhalten bleiben soll. Die Grundflächenzahl von 0,4 entspricht der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenze.

5.5 Stellplätze

Um bei der geplanten Entwicklung ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen und gleichzeitig einen möglichst hohen Grünanteil zu erhalten, sind nach § 2 Nummer 6 Tiefgaragen auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Die Straßen im Plangebiet sind mit Breiten von zum Teil nur 6,5 m für gewerbliche Nutzungen unzureichend bemessen. Der Sorthmannweg und die Straße Deepenstöcken enden ohne Kehren und werden daher um diese ergänzt. Für die Kehren werden bisherige Flächen des Gewerbegebiets zwischen Deepenstöcken und Sorthmannweg benötigt. Prüfungen haben ergeben, daß jede andere Kehrenlösung wesentliche Teile von erheblich kleineren Grundstücken nördlich Deepenstöcken bzw. südlich des Sorthmannweges beanspruchen würden. Die Belastung dieser Grundstücke wäre daher unverhältnismäßig. Da die künftige Nutzung auf den Flurstücken 2184 und 2185 einen erheblichen Anteil des entstehenden Mehrverkehrs auslösen wird, ist es angemessen, hier auch den entsprechenden Anteil zusätzlicher Verkehrsflächen anzuordnen. Auf die Ausweisung von gewerbe- und industriegerechten Kehrengößen wird verzichtet, da der nach Art und Umfang zu erwartende Verkehr dies nicht erfordert, Kehrmöglichkeiten für große Lastkraftwagen auf den privaten Gewerbeflächen zur Verfügung stehen und die Nutzungsmöglichkeiten der privaten Grundstücke nicht unzumutbar beeinträchtigt werden sollen. Die Querschnitte dieser Erschließungsstraßen sowie der Straßen Herlingsburg und Hofloh betragen nur 10 m. Die Verbreiterung der Straße Herlingsburg dient der Anlage von Gehwegen, die bisher nicht vorhanden sind.; damit soll der mangelnden Sicherheit auf der Straße abgeholfen werden. In den Erschließungsstraßen Deepenstöcken und Sorthmannweg sollen Aufweitungen auf 12 m auch öffentliche Parkplätze ermöglichen. Eine Verbreiterung der Straße Deepenstöcken ist in jedem Fall erforderlich, weil die gegenwärtige Breite von ca. 8,5 m den anliegenden vorhandenen bzw. geplanten Nutzungen nicht entspricht. Um nicht substanzgefährdend in die Grundstücke oder in den Baubestand einzugreifen, sind hier die Regelquerschnitte für Gewerbeerschließungsstraßen in Hamburg deutlich unterschritten worden. Eckabschrägungen beschränken sich auf das unbedingt erforderliche Maß, um sowohl eine bessere Eckübersicht als auch eine sichere Kurvenfahrt für Gewerbefahrzeuge zu gewährleisten.

Die vorhandenen Straßenquerschnitte der Hauptverkehrsstraßen Stresemannallee und Eidelstedter Weg sind ausreichend bemessen und sollen somit nicht erweitert werden.

5.7 Grünflächen

Die ausgewiesenen Grünflächen sollen insbesondere einer Verbesserung der Grün- und Freizeitflächensituation der westlich an das Plangebiet angrenzenden dichten Hochhausbebauung am Lenzweg und damit dem Stadtteil Eimsbüttel mit hoher Einwohnerdichte insgesamt dienen. Es bestehen dort erhebliche Freiflächendefizite. Deshalb ist vorgesehen, auf den unbebauten Flächen im Norden des Plangebiets einen wohnungsnahen, funktionsfähigen Quartierspark mit einer ost-west-gerichteten Fußwegeverbindung entstehen zu lassen. Die nördliche Parkanlage erstreckt sich auf eine Teilfläche der auf dem Flurstück 3142 realisierten Stellplatzanlage eines Gewerbebetriebes; hier ist in der Abwägung aller Belange den Erholungsflächen der Vorrang eingeräumt worden, zumal die bisher rechtsverbindlichen Pläne für dieses Flurstück eine Grünnutzung vorgesehen haben und darüber hinaus das Plangebiet gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist. Im südlichen Bereich der Parkanlagen ist auf Teilen der Flurstücke 2191 und 2184 ein Spiel- sowie ein Bolzplatz ausgewiesen. Damit wird ein westlich außerhalb des Plangebietes vorhandener Spiel- und Bolzplatz ergänzt, dessen Fläche durch die Errichtung eines Nachbarschafts- und Bürgerzentrums verkleinert wird. Zur Abschirmung des östlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiets ist ein ca. 17 m breiter Streifen als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Die im nördlichen Plangebiet festgesetzte private Grünfläche (Dauerkleingärten) ist Teil eines in Ost-West-Richtung verlaufenden Grüngürtels, durch den eine überörtliche Fußwegeverbindung aus Stellingen in Richtung Eppendorf führt. Mit den getroffenen Festsetzungen werden die dort vorhandenen Dauerkleingärten einschließlich der zugehörigen Stellplatzanlagen an der Stresemannallee gesichert.

5.8 Lärmschutz

Durch die Verkehrsbelastung der Stresemannallee ist für das allgemeine Wohngebiet mit hohen Immissionswerten zu rechnen. Die Verlegung der Trasse für die Stresemannallee ist nicht möglich, weil städtebauliche und erschließungstechnische Belange entgegenstehen. Aktiver Lärmschutz im Straßenbereich (z.B. die Errichtung von Lärmschutzwällen oder -wänden) ist wegen des nicht verfügbaren Straßenraumes, wegen der Belegenheit von Baugrundstücken, wegen eines nicht zu erreichenden Lärmschutzes für

die Obergeschosse sowie aus stadtgestalterischen Gründen nicht zu verwirklichen. Wirksamer Lärmschutz kann daher nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden erreicht werden. Demzufolge wird in § 2 Nummer 4 festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet an der Stresemannallee durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume 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 werden die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes ausgeschlossen sind. Unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich ergangenen Rechtsprechung wurde von einer textlichen Festsetzung zu Lärmeinwirkungen durch Betriebe in den Gewerbegebieten abgesehen; diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Für die unterschiedlichen Nutzungen gilt in vorbelasteten Gebieten grundsätzlich das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme, d. h. die Beschränkung von Emissionen für den Verursacher und für die betroffene Nutzung die Duldung höherer Immissionen als in unbelasteten Gebieten.

5.9 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 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167). Zur optischen Abschirmung und zur Minderung von Beeinträchtigungen durch die gewerblichen Nutzung auf den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebietsflächen nördlich der Straße Herlingsburg wird

für das Gewerbe- und Mischgebiet an den Grenzen zu den Dauerkleingärten und zur öffentlichen Parkanlage die Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern bzw. die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und die Anpflanzung von dichtwachsenden Sträuchern festgesetzt.

5.10 Begrünungsmaßnahmen

Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,5 m starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen; soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 7). 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.

In den Gewerbegebieten ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen und im Kronenbereich jedes Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 8). Durch diese Festsetzung sollen eine wirksame Durchgrünung des Plangebiets erreicht und somit für die in diesem Gebiet arbeitende Bevölkerung ökologisch aktive Freiflächen geschaffen werden. Darüber hinaus soll ein Ausgleich geschaffen werden für nicht realisierbares Straßenbegleitgrün infolge der geringen Straßenquerschnitte sowie für die hohe Flächeninanspruchnahme der Vorgärten für Stellplätze. Die Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen langfristig zu gewährleisten. Um eine positive Wirkung der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden vorgeschrieben.

Die 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von dichtwachsenden Bäumen und Sträuchern im Randstreifen des Gewerbegebietes nördlich Bötelkamp/östlich Hofloh ist zur Abschirmung der Wohnnutzungen im Mischgebiet gegenüber dem angrenzenden Gewerbegebiet notwendig. Zwischen den Flurstücken 2170 und 2171 südlich Sorthmannweg wurde auf ein Anpflanzgebot verzichtet, da die Bebauung des Flurstücks 2170 an den Brandgiebel des Gebäudes auf dem Flurstück 2171 anschließen soll und darüber hinaus die Festsetzung einer 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern eine Unbebaubarkeit der Gewerbeflächen bedeuten würde.

An der Grenze zu den Dauerkleingärten und der Parkanlage ist im Gewerbegebiet im

östlichen Zufahrtbereich des Flurstücks 3142 eine 2 m breite und im übrigen eine 8 m breite Anpflanzfläche für dichtwachsende Bäume und Sträucher, teilweise auch mit einer Erhaltungsfestsetzung für bestehende Gehölze, festgesetzt, um einen optisch geordneten Übergang zur Grünverbindung und eine Abschirmung der Dauerkleingärten vor gewerblichen Immissionen zu sichern. Wegen des vorhandenen Gebäudebestands wird auf der Mischgebietsfläche nördlich der Straße Herlingsburg ein Anpflanzgebot nur in 2 m Breite festgesetzt.

5.11 Gewässer/Oberflächenentwässerung

Der Ottersbek-Nebengraben durchfließt das Gebiet der Dauerkleingärten in Ost-West-Richtung. Die Ottersbek führt verrohrt bis etwa zur Mitte des Flurstücks 2184. Von dort durchfließt sie als offenes Gewässer die gewerblichen Bauflächen in südöstlicher Richtung. Sie ist eines der letzten im Bereich Lokstedts und des Kerngebiets offen geführten Gewässer zweiter Ordnung und soll aus Gründen der Stadtgestaltung, der Gliederung von Bauflächen und des Naturschutzes erhalten werden. Die Gewässer sind dem Bestand entsprechend als Wasserfläche oder vorhandene unterirdische Leitungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Sofern es die Grundstücks- und Untergrundverhältnisse erlauben, soll das Niederschlagswasser (z.B. von Dach-, Terrassen- und Hofflächen) direkt auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Mit einer solchen Maßnahme können der Grundwasserhaushalt verbessert und vorhandene Mischwassersiele entlastet werden.

5.12 Rechtsgrundlage von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummer 8 eine Festsetzung nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288). Die Festsetzung in § 2 Nummer 7 erfolgt allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist charakterisiert durch eine starke Mischung von Wohn-, Büro- und Geschäftsnutzung sowie gewerblichen Betrieben. Grundstücke, die der Wohnnutzung dienen, verfügen zumeist über gärtnerisch angelegte Flächen im Vorgartenbereich und auf den rückwärtigen Grundstücksteilen, wobei diese z. T. auf Tiefgaragen liegen. Das bisherige Planungsrecht weist die Bauflächen als Mischgebiet aus.

Die Plangebietsflächen, die vorrangig einer Gewerbe- oder Büronutzung dienen, sind fast vollständig versiegelt, so daß sich nur auf schmalen Randstreifen der Grundstücke Baumbestand, Sträucher und Grasbewuchs erhalten konnte. Lediglich auf Teilen der Flurstücke 2182 bis 2185 sind nördlich des Sorthmannwegs größere unversiegelte, stark durchgrünte Flächen mit Baumbestand vorhanden. Hierbei handelt es sich um brachliegende ältere Gartenflächen sowie um zwischenzeitlich übergrünte Flächen, die sich nach Abbruch der ehemals vorhandenen gewerblichen Baulichkeiten entwickeln konnten.

Neben den bebauten Flächen befinden sich größere zusammenhängende Grünflächen am nördlichen Plangebietsrand, die kleingärtnerisch genutzt werden sowie im nordwestlichen Bereich, die überwiegend brachliegen. Diese Flächen werden als Dauerkleingartenfläche bzw. Parkanlage ausgewiesen, so daß keine Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft auf diesen Flächen zu erwarten sind.

Um die mangelhafte Grünausstattung im Plangebiet zu verbessern, wird im Bebauungsplan eine Stellplatzbegrünung (vgl. § 2 Nummer 8) und die Überdeckung und Bepflanzung von Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 7) vorgeschrieben.

Darüber hinaus wird eine auf dem Flurstück 3142 vorhandene Stellplatzanlage teilweise als Parkanlage ausgewiesen, um die Grünflächen zu erweitern und die Anlage eines funktionsfähigen Quartiersparks zu ermöglichen.

Wegen des geringen Grünbestandes ist auch auf den baulich nutzbaren Flächen nicht mit erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu rechnen. Auch im Hinblick auf die festgesetzten Grundflächen und Grundflächenzahlen wird die Bodenfunktion nicht nachhaltig in Frage gestellt.

7. **Bodenverunreinigungen**

In dem Plangebiet befinden sich drei Altstandorte. Hierbei handelt es sich um eine Baustofftransportfirma (Stresemannallee 88), eine ehemalige Kittfabrik (Bötelkamp 35) und eine Firma zur Herstellung von Masken für die Halbleiterproduktion (westliche Ecke Bötelkamp/Hofloh).

Eine Gefährdungsabschätzung hat zum Ergebnis, daß für die Altstandorte Stresemannallee 88 und Bötelkamp 35 bisher keine Auffälligkeiten festzustellen sind, die der Planung entgegenstehen. Für das Gelände Bötelkamp 35 ist anzumerken, daß im Rahmen von Erdbauarbeiten und Bauantragsgenehmigungsverfahren zur Sicherung des Grundwasserschutzes Bodenuntersuchungen vorgenommen werden sollten und die Umweltbehörde/Amt für Umweltschutz einzuschalten ist.

Für das Gelände westliche Ecke Bötelkamp/Hofloh liegen Bodenuntersuchungen zu den Parametern Mineralölkohlenwasserstoffe, einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe (BTX), extrahierbare (EOX) und absorbierbare (AOX) halogenierte Kohlenwasserstoffe und leicht flüchtige chlorierte Kohlenwasserstoffe (LCKW) vor. Das Grundwasser wird an sechs Meßstellen auf die genannten Parameter untersucht. Der Boden ist hinsichtlich der genannten Untersuchungsparameter unauffällig. Das Grundwasser hingegen ist leicht mit chlorierten Kohlenwasserstoffen belastet und wird weiterhin überwacht.

8. **Aufhebung bestehender Pläne/ Hinweis auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden insbesondere der Baustufenplan Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61), der Bebauungsplan Lokstedt 12 vom 9. Oktober 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 429), der Teilbebauungsplan 466 vom 13. Juni 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 188), der Teilbebauungsplan 467 vom 10. Mai 1957 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 294) und der Teilbebauungsplan 518 vom 26. Mai 1959 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 82) aufgehoben.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen 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 (Hamburgisches Gesetz- und Ver-

ordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

9. **Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 141.360 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 21.900 m² (davon neu etwa 2.440 m²); für neue Parkanlagen etwa 9.860 m², einen neuen Spielplatz etwa 580 m², einen neuen Bolzplatz etwa 570 m² und für Dauerkleingärten etwa 18.400 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen überwiegend noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Für die Herstellung einer Eckabschrägung zwischen den Straßen Dianaweg und Herlingsburg müssen mehrere Garagen und für die Verbreiterung der Straße Deepenstöcken ein dreigeschossiger gewerblicher Gebäudeteil beseitigt werden. Die übrigen für Straßen- und öffentliche Grünflächen benötigten Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten werden durch den Straßenbau und die Herrichtung der Grünflächen (Spiel- und Bolzplatz) entstehen.

10. **Maßnahmen zur Verwirklichung**

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