

Vom 08.03.1994

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2378, 2405). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen. Außerdem werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Vorschriften einer Landschaftsschutzverordnung aufgehoben.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß E 2/89, der ein größeres Plangebiet umfaßte, vom 5. Juli 1989 (Amtlicher Anzeiger Seite 1581) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. Dezember 1989 und 17. Juli 1992 (Amtlicher Anzeiger 1989 Seite 2637, 1992 Seite 1353) stattgefunden.

Die Beteiligung der nach § 29 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 12. März 1987 (Bundesgesetzblatt I Seite 890), zuletzt geändert am 6. August 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 1458), anerkannten Verbände ist erfolgt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Zweiundneunzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nördlich der Koppelstraße gemischte Bauflächen, Flächen für den Gemeinbedarf mit

der Kennzeichnung "Einrichtung für Rundfunk und Fernsehen" und Flächen für Bahnanlagen sowie am Gazellenkamp Wohnbauflächen dar. Am Süd- und Ostrand des Plangebiets verläuft der als Hauptverkehrsstraße hervorgehobene Straßenzug Koppelstraße/Julius-Vosseler-Straße. Im Westen des Plangebiets ist eine Schnellbahntrasse kenntlich gemacht.

3. Anlaß der Planung

Durch den Bebauungsplan sollen nicht mehr benötigte Teilflächen einer bisher für den Gemeinbedarf vorgesehenen und für diesen Zweck nicht mehr benötigten Fläche für eine Kerngebietsnutzung gesichert werden. Darüber hinaus sollen Bahn- und Grünanlagen sowie Wohnbebauungen in ihrem Bestand gesichert und teilweise neu geordnet werden. Die Ausweisungen des Bebauungsplans entsprechen den Darstellungen des Programmplans Lokstedt.

4. Angaben zum Bestand

Nordöstlich der U-Bahn-Haltestelle "Hagenbecks Tierpark" befindet sich ein ca. 8 ha großes Kleingartengelände mit ca. 130 Parzellen und 50 Behelfsheimen, von denen ca. 8 Gebäude ständig bewohnt sind. Im Norden schließt das ca. 10 ha große Fernsehstudio Lokstedt des Norddeutschen Rundfunks (NDR) mit Studio-, Werkstatt- und Verwaltungsnutzungen in einer überwiegend ein- bis dreigeschossigen Bebauung an. Die dominierenden Gebäude sind das 16-geschossige Redaktionshaus und das 12-geschossige Archivgebäude nördlich der Ehrenschildtstraße. Stellplätze sind überwiegend oberirdisch, insbesondere südlich an den Studiobereichen angrenzend, untergebracht. Zwischen oberirdischen Abstellgleisen der U-Bahn und der Lokstedter Grenzstraße befinden sich südlich des Gazellenkamps Reihenhäuser, ein

Tierheim, eine Stellplatzanlage und eine Bushaltestelle. Brachliegende und zum geringen Teil als Kleingarten genutzte Flächen trennen diese Nutzungen und auch das Studiogelände des NDR vom Gazellenkamp. Die tieferliegende Trasse der Schnellbahnlinie U 2 von Wandsbek-Gartenstadt nach Niendorf-Nord verläuft im westlichen Teil des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung.

Im Norden des Plangebiets auf dem Flurstück 3679 befinden sich Geländeänderungen, die einer vergleichenden Auswertung von Luftbildern und Grundkarten zu entnehmen sind. Auffälligkeiten im Untergrund, die einer Bebauung entgegenstehen könnten, sind nicht bekannt.

5. Planinhalt

5.1 Kerngebiet

Ein ca. 4 ha großes Kerngebiet nördlich der Koppelstraße ist Teil einer planerisch seit 1964 für den NDR als Fläche für den Gemeinbedarf gesicherten Erweiterungsfläche, die für Studiozwecke nicht mehr benötigt wird. Gleichzeitig ist diese Fläche ein wesentliches Teilgebiet einer bestehenden ca. 8 ha großen Kleingartennutzung, die sich auf die verbleibenden Erweiterungsflächen des NDR erstreckt. Unter Zugrundelegung der verbindlichen Ausweisung sind für die vorgenannten Flächen im Rahmen programmplanerischer Voruntersuchungen Alternativen zu Nutzungsansprüchen entwickelt und bewertet worden. Die Ausweisung einer Kerngebietsfläche zeigte sich unter den gegebenen Standortbedingungen als sinnvollste Lösung; hierfür sprechen stadtplanerische Leitvorstellungen, eine günstige Verkehrslage sowie der Bedarf an Büroarbeitsplätzen. Aus diesem Grund wird der Schaffung von neuen Arbeitsstätten als öffentliche Aufgabe in dieser verkehrlich gut erschlossenen Lage der Vorrang gegenüber

der planerischen Sicherung vorhandener Kleingärten eingeräumt. Der Festsetzung einer neuen Wohnbaufläche steht insbesondere die Verkehrsbelastung durch den Hauptverkehrsstraßenzug Koppelstraße/Julius-Vosseler-Straße entgegen.

Eine Ausweisung von Dauerkleingärten kommt in Anbetracht von Lage, Verkehrsanbindung, Gebietsstruktur, Umgebung und vorherigem Planrecht nicht in Frage; sowohl der rechtsverbindliche Bebauungsplan Lokstedt 7 vom 9. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 220) als auch der Flächennutzungsplan stellen für diesen Bereich Baugebiet dar.

Die mit dem Bebauungsplan vorgenommene Ausweisung von Kerngebiet nördlich der Koppelstraße berücksichtigt die Ergebnisse eines 1989 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Ein Baukörper im nördlichen Teil der Fläche betont zum einen die Richtung der dort verschwenkenden Hauptverkehrsachse Koppelstraße/Julius-Vosseler-Straße, zum anderen nimmt er die Axialität der auf dem Studiogelände des NDR vorhandenen Bebauung auf. Mit der maximal zulässigen Gebäudehöhe von 50 m über Normalnull (NN) im zehngeschossigen Hauptteil und von 60 m über NN im turmartigen östlichen Abschluß entspricht der Baukörper etwa der Höhe der Bebauung des NDR und korrespondiert mit der vorhandenen Wohnhochhausbebauung östlich der Julius-Vosseler-Straße außerhalb des Plangebiets. Zwei u-förmige Gebäude mit maximal fünf Vollgeschossen und 32 m Gebäudehöhe im rückwärtigen Gebäudeteil sowie vier Vollgeschossen und 28 m Gebäudehöhe in den Seitenflügeln öffnen die Bebauung kammartig nach Süden. Eine über sechs Geschosse reichende Gebäudeöffnung gliedert den langgestreckten Hauptbaukörper und ermöglicht eine Sicht- und Wegeverbindung vom Straßenzug Julius-Vosseler-Straße/Koppelstraße in Richtung des grünen Achsenzwischenraumes mit Amsinckpark und Niendorfer Gehege. Die achtgeschossigen Ausrundungen mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 44 m und die vor-

gelagerten eingeschossigen Bauteile ergeben sich aus der Ausbildung der Baukörper und Grundrisse in Beziehung zum Raumprogramm. Insgesamt zeigen die Festsetzungen eine stadträumlich begründete Anordnung.

Für eine Teilfläche im rückwärtigen Bereich werden in der Planzeichnung Wohnungen oberhalb des ersten Geschosses zugelassen. Diese Festsetzung dient der Integration der Kerngebietsnutzung in das durch Wohnungen geprägte städtebauliche und soziale Umfeld und leistet einen Beitrag zur Wohnraumversorgung. Unter Berücksichtigung der Lärmbelastung durch den Straßenverkehr ist die Ausweisung einer für Wohnungsbau geeigneten Fläche nur im äußersten westlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich möglich.

Die Ausweisungen des Bebauungsplans befinden sich in Übereinstimmung mit der Regelung über die notwendigen Abstandsflächen nach § 6 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 15. April 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 83). Schattenkonstruktionen belegen, daß Verschattungen im Sommer durch den Bürokomplex östlich der Julius-Vosseler-Straße erst nach 17.00 Uhr (MEZ) auftreten werden. Eine unzumutbare Beeinträchtigung der Grundstücke durch Verschattungen und infolgedessen eine Wertminderung bestehen deshalb nicht.

Eine Erschließung soll für alle drei Baukörper über eine neue Stichstraße, abzweigend von der Julius-Vosseler-Straße, erfolgen. Insbesondere ist die Anbindung einer gemeinsamen Tiefgarage von der Stichstraße vorgesehen.

Darüber hinaus ist für den südwestlichen Baukörper eine zusätzliche Gehwegüberfahrt an der Koppelstraße vorgesehen. Sie soll aus Gründen der Verkehrsabwicklung und Verkehrssicherheit möglichst weit entfernt vom Verkehrsknoten Koppelstraße/Julius-Vosseler-Straße und außerhalb des Kurvenbereichs angelegt werden. Da selbst dort die Mehrfachnutzung der Fläche vor der Grundstücksausfahrt durch Fußgänger, Radfahrer und die Bushaldebucht eine besondere Situation darstellt, wird die Nutzung der Gehwegüberfahrt auf ein Minimum, d. h. für maximal zehn ebenerdige Stellplätze und den Lieferverkehr begrenzt (vgl. § 2 Nummer 5). Nur dadurch können Gefahren für die Verkehrsteilnehmer weitgehend vermieden werden. Diese textliche Festsetzung ist nach der öffentlichen Auslegung aufgenommen worden; sie berührt nicht die Grundzüge der Planung.

Mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschößflächenzahl von 1,6, die eine Bruttogeschößfläche von 64.000 m² ermöglichen soll, wird jeweils die Obergrenze für die Bestimmung 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), nicht ausgeschöpft, da dem durchgrünten städtebaulichen Umfeld mit Hagenbecks Tierpark im Westen des Plangebiets Rechnung getragen werden soll. Die genauen Flächenzuschnitte der zur Unterbringung von Kraftfahrzeugen erforderlichen Tiefgarage, die Lage der Zu- und Abfahrten, wie auch die Vorfahrten vor den einzelnen Gebäuden werden im Baugenehmigungsverfahren bestimmt.

Aus städtebaulichen Gründen ist es erforderlich, in diesem auch von Grünflächen und Wohngebieten geprägten Stadtteil bestimmte Nutzungen im Kerngebiet auszuschließen. Nach § 2 Nummer 2 sind im einzelnen unzulässig:

- Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen steht im Gegensatz zur Schaffung von qualitativ hochwertigen Büroflächen für arbeitsplatzintensive Betriebe. Da die Betreiber insbesondere von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Unternehmen und sich auch das äußere Erscheinungsbild von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen nicht in den Rahmen der vorgesehenen Nutzungen einfügt, ist ein Verdrängungsprozeß und ein Attraktivitätsverlust zu befürchten, der zu einer Strukturveränderung des Kerngebiets führt. Dieser nachteiligen und unerwünschten Strukturveränderung soll durch den Nutzungsausschluß entgegengewirkt werden. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die insbesondere auch unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

- Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung. Bei Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art in dem vom Stadtteilzentrum an der Grelckstraße nur ca. 1 km entfernt liegenden Kerngebiet würde die Ausgewogenheit der Zentrumsplanung gestört werden. Durch den Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben soll auch eine Fehlentwicklung ausgeschlossen werden, die zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führen würde. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte

- Flächen des Einzelhandels". Bei einer Zulassung von Einzelhandelsbetrieben 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.

- Tankstellen. Der Ausschluß von Tankstellen erfolgt, weil diese gewerblichen Betriebe sich durch ihren Betriebsablauf und dem damit verbundenem äußeren Erscheinungsbild städtebaulich und architektonisch nicht in die angestrebte anspruchsvolle Bürohausbebauung einfügen lassen.

5.2 Fläche für den Gemeinbedarf

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf werden die bestehenden Nutzungen des Fernsehstudios Lokstedt des NDR und künftige Erweiterungsmöglichkeiten planerisch gesichert. Die nördlichen Flächenteile eines Kleingartenvereins sind wie auch die südlichen mit Kerngebiet überplanten Bereiche bereits seit Mitte der sechziger Jahre als Erweiterungsflächen des NDR planerisch gesichert. Gleiches trifft auf das inmitten der Gemeinbedarfsfläche liegende kleine Einfamilienhausgebiet an der Ehrenschildtstraße und dem Schillingsbekweg zu. Der langfristig absehbare Raumbedarf des NDR erlaubt auf diesen Flächen keine planerische Sicherung der vorhandenen Nutzungen, zumal der NDR an anderer Stelle Hamburgs über keine Erweiterungsflächen verfügt.

Auf der Gemeinbedarfsfläche wird überwiegend eine siebengeschossige Flächenausweisung mit einer maximalen Gebäudehöhe von 48 m bezogen auf NN festgesetzt; das entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von 30 m. Die Hochhausbebauung mit Redaktionshaus und Archiv ist Bestandteil einer Fläche im Innenbereich, die mit fünfzehn Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von maximal 72 m über NN ausgewiesen ist. Im Westen, Nordwesten und Nordosten angrenzend ist die Anzahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. drei mit Gebäudehöhen bis zu 31 m über NN festgesetzt.

Damit wird eine Gebäudehöhenabstufung zwischen dem Kerngebiet nördlich der Koppelstraße und der vorhandenen Hochhausbebauung des NDR erreicht; ein Zusammenwachsen der "Hochhaus-Skyline" an dieser Stelle wäre städtebaulich eine dem Umfeld nicht angepaßte Entwicklung.

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschoßflächenzahl von 1,6 ermöglichen einerseits genügend große bauliche Erweiterungskapazitäten, entsprechen andererseits aber auch dem durchgrünnten Lokstedter Umfeld.

Von der neuen Stichstraße an der Julius-Vosseler-Straße soll unabhängig von der bestehenden Zufahrt am Gazellenkamp eine weitere Zufahrt das Studiogelände des NDR von Südosten erschließen.

5.3 Reines Wohngebiet

Die Wohnbebauung nordwestlich des NDR-Geländes wird als zweigeschossiges, reines Wohngebiet entsprechend dem Bestand planerisch gesichert. Bestandsorientiert werden Reihenhäuser festgesetzt.

Für die mit geringer Wohnfläche bemessenen drei Reihenhauszeilen im Eckbereich Lokstedter Grenzstraße/Gazellenkamp wird durch die Ausweisung von ca. 4 m tiefen eingeschossigen Anbauten die Möglichkeit einer Erweiterung in städtebaulich vertretbarer Form eröffnet. Die Grundfläche der baulichen Anlagen wird mit jeweils 60 m² bestimmt. Mit der festgesetzten Grundfläche wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung auf den Mittelgrundstücken zum Teil überschritten und auf den Endgrundstücken zum Teil unterschritten. Die geringfügigen Überschreitungen sind in Anlehnung an die in der Umgebung vorhandene dichte Bebauung aus den in § 17 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung geforderten besonderen städtebaulichen Gründen gerechtfertigt. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden vermieden und sonstige öffentliche Belange stehen den Überschreitungen nicht entgegen.

Im Süden der Reihenhaussiedlung wird eine Gemeinschaftsstellplatzanlage für die Flurstücke ausgewiesen, die nicht unmittelbar an eine öffentliche Straße grenzen bzw. nicht bereits über Stellplätze verfügen. Die Festsetzung einer Gemeinschaftsstellplatzanlage ist notwendig, um den Vorgartenbereich der einzelnen Reihenhäuser zu schützen, verkehrlichen Gesichtspunkten Rechnung zu tragen und den nicht direkt anfahrbaren Flurstücken einen naheliegenden Stellplatz zuzuordnen. Die Stellplatzanlage ist niveaugleich mit der Lokstedter Grenzstraße herzurichten.

5.4 Sondergebiet "Tierheim"

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung "Tierheim" sichert das vorhandene Tierheim. Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 entspricht dem Bestand und läßt Erweiterungen zu. Nach Süden werden Erweiterungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen um 18 m bzw. 20 m eingeräumt. Die Erweiterung ist vertretbar, da die nächste Wohnbebauung über 100 m nördlich des Tierheims liegt und somit auf Grund der Erweiterung keine zusätzliche Belastung (z.B. durch Tierlärm) für die Bewohner auftritt. Im § 2 Nummer 6 wird festgesetzt, daß nur bauliche Anlagen für die Unterbringung von Tieren, Büroräume sowie Wohnungen für Aufsichts- bzw. Bereitschaftspersonal zulässig sind.

Da eine bauliche Erweiterung zu weiterer Bodenversiegelung und zu Eingriffen in erhaltenswerten Baumbestand führt, müssen auf dem Grundstück Ausgleichsmaßnahmen durch Entsiegelung und Bepflanzung entsprechender Flächen vorgesehen werden. Aus diesem Grund werden im Norden, Westen und Süden Flächen mit der Kennzeichnung "Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen" belegt.

5.5 Dauerkleingärten

Flächen am Gazellenkamp und an der Lokstedter Grenzstraße sind zur Ergänzung des durchgrüntem Umfelds und zur Trennung der unterschiedlichen Nutzungen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Für die auf Erweiterungsflächen des NDR und dem neuen Kerngebiet befindlichen Kleingärten sind hier teilweise Ersatzflächen vorgesehen.

...

Eine planungsrechtliche Sicherung der auf der Gemeinbedarfsfläche und dem Kerngebiet vorhandenen Kleingärten kann nicht erfolgen, da der NDR an anderer Stelle in Hamburg über keine Erweiterungsflächen verfügt (siehe auch Ziffer 5.1). Darüber hinaus sind diese Flächen durch den geltenden Bebauungsplan Lokstedt 7 bereits für die Erweiterung des NDR gesichert. Auch der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Bauflächen dar.

Auf Grund der bestehenden Baulandausweisung fehlt die Integration der Kleingartenanlage in die Stadtteil-Grünzüge, so daß eine Attraktivität für eine weitere Nutzung außer der durch die ansässigen Kleingärtner nicht gegeben ist.

5.6 Parkanlagen

Zur Schaffung einer Nord-Süd-Wegeverbindung im Grünen, abseits öffentlicher Straßen, aus dem nördlichen Lokstedt und Stellingen zum Amsinckpark im Norden außerhalb des Plangebiets und darüber hinaus zum Niendorfer Gehege wird östlich der U-Bahnanlage zwischen Lokstedter Grenzstraße und den Flächen des NDR eine bis zu 10 m breite öffentliche Parkanlage festgesetzt. Der öffentliche Belang zur Schaffung einer Grünverbindung wird höher bewertet als die Interessen des NDR bzw. Vorbehalte der Hamburger Hochbahn AG zur Nutzung dieses Grundstücksteils. Soweit Baulichkeiten zur Herstellung der Grünverbindung beseitigt werden müssen, sind diese in Ziffer 8 näher aufgeführt. Bestehende Gebäudeumfahrten des NDR bleiben weitgehend unberührt. Die betroffenen ca. 27 Stellplätze im Nordteil der Parkanlage sollen an anderer Stelle des Geländes wieder errichtet werden.

Im nördlichen Teil ergänzt die Festsetzung einer öffentlichen Parkanlage den Ost-West-Grünzug entlang des Gazellenkamps.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Eine Inanspruchnahme von Kleingartenflächen durch das Kerngebiet nördlich der Koppelstraße und durch die Fläche für Gemeinbedarf führt wegen der damit verbundenen Versiegelung von Grünflächen zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Eine über Jahrzehnte gewachsene Grünfläche mit wichtigen Biotopfunktionen wird weitgehend zerstört. Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen sind deshalb notwendig. Dazu dienen folgende Festsetzungen:

1. Flache Dächer von Gebäuden mit bis zu zwei Geschossen, Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 12). Nach dieser Vorschrift sollen flache Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad begrünt werden. Diese Festsetzung dient als Ausgleich für zusätzlich versiegelte Flächen und für Grünvolumenverluste. Die Durchführung einer flächendeckenden Dachbegrünung dient der Verbesserung des Kleinklimas, der teilweisen Wiederherstellung der durch Überbauung verlorengegangenen Bodenfunktion, der Schaffung ökologisch wirksamer Grünsubstanz im Baugebiet sowie der Eingrünung der Gebäude. Darüber hinaus reduzieren begrünte Dächer u.a. den Aufheizeffekt und verzögern den Wasserabfluß.
Eine Fassadenbegrünung wurde in Anbetracht der geplanten Gebäudehöhen (bis zu 53 m über NN mit bis zu zehn Geschossen) nicht festgesetzt.
2. Tiefgaragen im Kerngebiet müssen, wenn sie auf den nicht überbaubaren Flächen angeordnet werden, mit ihrer Oberkante mindestens 60 cm unter Gelände liegen.

Die auf Tiefgaragen anzulegenden Flächen sind mit Sträuchern und Bäumen landschaftsgärtnerisch zu gestalten (vgl. § 2 Nummer 4). Auch diese Vorschrift dient dem Ausgleich für verlorengegangenes Grünvolumen. Eine 60 cm starke Überdeckung ist erforderlich, da die Tiefgaragen größtenteils unterhalb einer vorgesehenen Oberflächenentwässerung liegen werden.

3. Im Kerngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf sind Stellplätze nur in Tiefgaragen, Parkgeschossen oder Parkhäusern zulässig (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 1). Zur Minderung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dürfen Stellplätze im Kerngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf nicht ebenerdig errichtet werden. Die offene ebenerdige Anordnung von Stellplätzen führt zu einem unangemessenen und hohen Versiegelungsgrad des Bodens. Außerdem ergäbe sich ein erheblicher Flächenverbrauch, wodurch Ausgleichsmaßnahmen für den Grünflächenverlust nicht mehr im ausreichenden Maße zu realisieren wären. Lediglich für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr können ausnahmsweise offene Stellplätze zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3 Satz 2).
4. Für jede 200 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9). Diese Festsetzung dient dem Ausgleich des Verlustes von Gehölzpflanzungen (Bäume und Sträucher) durch die intensive Nutzung des Kerngebiets und der Gemeinbedarfsfläche.

Darüber hinaus soll eine Verbesserung des Kleinklimas sowie die Schaffung von ökologisch wirksamer Grünsubstanz erreicht werden. Um in absehbarer Zeit eine flächendeckende Wirkung der Anpflanzung zu erzielen, werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie für Stellplatzanlagen Baumpflanzungen festgesetzt.

5. Der Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen ist in der Planzeichnung für Bereiche des Kerngebiets, des Sondergebiets und der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt, um die in § 2 Nummer 9 vorgesehene Durchgrünung zu sichern. Auf diesen Flächen sollen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den durch Bebauung entstandenen Grünflächenverlust vorgenommen werden. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind hier der Erhalt des vorhandenen Baumbestands (vgl. § 2 Nummer 10), die Begrünungsvorschriften des § 2 Nummern 9 und 13 sowie die Planungen bezüglich der Oberflächenentwässerung.
6. Auf der mit "(A)" bezeichneten Fläche im Süden und Westen der Gemeinbedarfsfläche ist der vorhandene Obstbaumbestand zu erhalten und eine Mähwiese mit Hochstauden- und Ruderalbereichen anzulegen und zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung dient der Sicherung des für die Vogel- und Insektenwelt besonders wertvollen Obstbaumbestands. Um die ökologischen Qualitäten noch zu verbessern, ist auf der gesamten Fläche eine Mähwiese mit Hochstauden- und Ruderalbereichen anzulegen.
7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist im Nordwesten, angrenzend an eine öffentliche Grünfläche, eine Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt, um unter Einbeziehung des vorhandenen beson-

ders prägenden Baumbestands einen optisch geordneten Übergang von der intensiv genutzten Gemeinbedarfsfläche zu der öffentlichen Parkanlage sicherzustellen. Zur Abschirmung der vorhandenen Stellplatzanlage im Norden der Gemeinbedarfsfläche ist die Anpflanzung von Sträuchern vorgeschrieben. Die Beschränkung auf Sträucher erfolgt, um eine Verschattung der nördlich angrenzenden Kleingärten weitgehend zu vermeiden.

Der im Nordosten des Plangebiets vorhandene besonders prägende Baumbestand, der sich durch Größe und Schönheit auszeichnet, wie Linden, Buchen, Hainbuchen und Eschen mit Stammdurchmessern zwischen 0,5 m und 1 m wird durch Festsetzungen für die Erhaltung von Einzelbäumen geschützt. Die zu erhaltenden Bäume sind wesentlicher Bestandteil eines zusammenhängenden und über die Plangebietsgrenzen hinausgehenden Grünbereichs im Nordosten. Innerhalb dieses Grünbereichs nehmen die Bäume eine wichtige Abschirmfunktion zwischen der intensiv genutzten Gemeinbedarfsfläche und den angrenzenden Nutzungen (öffentliche Parkanlage im Norden, private Gartenanlage mit Altenheim im Osten) wahr. Deshalb wird für die zu erhaltenden Bäume festgesetzt, daß bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen sind (vgl. § 2 Nummer 11).

8. Auf Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden zu pflanzen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen (vgl. § 2 Nummer 8). Die für Stellplätze vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume vermindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte die Aufheizung der Flächen und filtern
- ...

Staub und Schadstoffe auf der Luft; sie verringern auch die negativen Auswirkungen aus der zusätzlichen Luftbelastung durch den Kraftfahrzeugverkehr. Die Anlage der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt der Bäume durch die Bereitstellung entsprechender Lebensbedingungen zu gewährleisten; der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht beeinträchtigt. Um die positiven Wirkungen der Bäume in absehbarer Zeit zu erreichen, ist für die zu pflanzenden Bäume ein Stammumfang von mindestens 18 cm vorgeschrieben.

5.8 Schutz des Wasserhaushalts

Auf den privaten Grundstücksflächen und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 13 Sätze 1 und 2). Diese Festsetzung erfolgt, um den Anteil an Versickerungsflächen für Niederschlagswasser sowie den durchwurzelbaren Flächenanteil zu erhöhen. Stellplätze und Fahrwege sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13 Satz 3), um eine Versickerung des Niederschlagswassers auf diesen Flächen auszuschließen, da das Plangebiet im schutzbedürftigen Bereich der Trinkwassergewinnung des Wasserwerks Stellingen liegt.

5.9 Oberflächenentwässerung

Im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche sind Flächen für eine Oberflächenentwässerung unverbindlich vorgemerkt. Die genaue Lage der Anlagen wird in einem gesonderten wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 26. August 1992 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1564, 1571), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), geregelt.

Die Oberflächenentwässerung hat auch die Aufgabe, zum Erhalt von Natur und Landschaft beizutragen; deshalb sollen im Bereich von Anlagen zur Oberflächenentwässerung durch unterschiedliche Böschungsneigungen, Gewässerränder, Aufweitungen des Gewässerquerschnitts mit Röhricht- und Sumpfbereichen, Stäueinrichtungen sowie vielfältige Bepflanzung die Voraussetzung für die Entwicklung eines standortgerechten und artenreichen Biotops geschaffen werden. Eine Kombination der Oberflächenentwässerung mit Grünverbindungen soll erfolgen.

Es ist vorgesehen, die Entwässerung der von der Julius-Vossler-Straße abzweigenden Stichstraße über einen parallel verlaufenden Graben auf privatem Grund zu führen. Im Rahmen der Erschließung ist deshalb die offene Oberflächenentwässerung in diesem Bereich gleichzeitig herzustellen.

Im Interesse eines größeren Spielraumes für architektonische Gestaltung und betriebliche Belange ist für die Gemeinbedarfsfläche eine Flächenausweisung festgesetzt. Die Kennzeichnung der Oberflächenentwässerung ist deshalb hier nur in den Randbe-

reichen möglich. Für den Innenbereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird das endgültige Konzept für eine Oberflächenentwässerung erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Hochbauten abgestimmt.

5.10 Straßenverkehrsflächen

Die bisher bebauten Teile des Plangebiets sind durch die Lokstedter Grenzstraße, den Gazellenkamp, die Julius-Vosseler-Straße und die Koppelstraße ausreichend erschlossen. Ergänzend ist zur Erschließung des neuen Kerngebiets und zur Schaffung einer neuen Anbindung des Fernsehstudios Lokstedt an die Julius-Vosseler-Straße eine neue Stichstraße vorgesehen. Entlang der Julius-Vosseler-Straße ist eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zu Lasten der Fläche für den Gemeinbedarf von bis zu 15 m festgesetzt, um zukünftigen Belangen der Straßenraumgestaltung (Grünstreifen zwischen der Fahrbahn und dem Rad- und Gehweg/Bustrasse) gerecht zu werden. Andererseits ist die Erweiterung zur verkehrlichen Einbindung der neuen Stichstraße notwendig.

Die bislang planerisch gesicherte, aber nicht realisierte Straßenerweiterungsfläche für die Lokstedter Grenzstraße von ca. 3 m ist nicht mehr vorgesehen. Die Ausweitung des südlichen Teils der Lokstedter Grenzstraße auf das Flurstück 3485 sichert eine vorhandene Bushaltestelle mit Kehre und eine Stellplatzanlage.

Als Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung "Parkfläche" ist eine Fläche an der Ostseite der Lokstedter Grenzstraße festgesetzt. Der nördliche Teil der Fläche mit einer z.T. kleingärtnerischen Nutzung wird zur bedarfsgerechten Erweiterung einer vorhandenen Stellplatzanlage planerisch gesi-

chert und soll als öffentliche Parkfläche für Anlieger, Besucher von Hagenbecks Tierpark und teilweise für P+R-Zwecke dienen. Der südliche Teil wird werktags durch P+R-Nutzer und durch Tierparkbesucher am Wochenende stark beansprucht.

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 7). Die 4 m breiten Gehrechte auf der Fläche des Kerngebiets sind aus städtebaulicher Sicht erforderlich. Sie sichern im Bereich des Kerngebiets auch eine Verbindung zur westlich anschließenden öffentlichen Parkanlage.

5.11 Bahnanlagen

Die im westlichen Plangebiet in Tieflage verlaufende Trasse der Schnellbahnlinie U 2 ist mit der vorhandenen Abstellanlage zwischen Koppelstraße und Gazellenkamp sowie den vorhandenen baulichen Zugangsanlagen zur Haltestelle "Hagenbecks Tierpark" und einem zweigeschossigen Betriebsgebäude nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im südlichen Bereich der Bahnanlagen ist ein vorhandenes Regenwassersiel bestandsgemäß gekennzeichnet.

5.12 Baum- und Landschaftsschutz

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).

Ein etwa 25 m bis 30 m breiter südlich des Gazellenkamps verlaufender Streifen mit einer Aufweitung im nordöstlichen Teil des Plangebiets liegt bislang im Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Schnelsen, Niendorf, Lokstedt, Eidelstedt und Stellingen vom 26. November 1957 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-r), zuletzt geändert am 28. Januar 1992 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 25). Im Landschaftsschutzgebiet findet die o.g. Baumschutzverordnung keine Anwendung.

Da die Ausweisungen von Reihenhäusern, Dauerkleingärten, Gemeinbedarfs- und Straßenverkehrsflächen im Bebauungsplan mit den Festsetzungen der Landschaftsschutzverordnung unvereinbar sind, wird die Landschaftsschutzverordnung innerhalb des Plangebiets aufgehoben (vgl. § 3). Grundlage hierfür ist § 5 Absatz 1 Sätze 2 und 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283), in Verbindung mit den §§ 15 und 17 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283).

Die aus dem Landschaftsschutz entlassenen Flächen südlich des Gazellenkamps werden für die Umgestaltung der Flächen in Dauerkleingärten und Parkanlagen benötigt; die ausgewiesenen Wohngebietsflächen mit der vorhandenen Bebauung bilden den städtebaulichen Abschluß zu den angrenzenden und im Landschaftsschutz verbleibenden außerhalb des Plangebiets liegenden Freiflächen.

5.13 Immissionsschutz

Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahmen für den Hauptverkehrsstraßenzug Koppelstraße/Julius-Vosseler-Straße zu treffen sind. Der Büroneubau sowie die Bebauungsmöglichkeiten auf der Gemeinbedarfsfläche führen zu einer Erhöhung der gegenwärtigen Verkehrsbelastung. Die Prognose für das Jahr 2010 beträgt in diesem Straßenzug 55.000 gegenüber heute fast 51.000 Kraftfahrzeuge pro Tag. Der zusätzliche Verkehr kann über das vorhandene Straßennetz abgewickelt werden. Verkehrsstaus zu Spitzenzeiten sind nicht zu vermeiden, da die Stadtstraßen nicht nach dem Spitzenbedarf, sondern dem durchschnittlichen Bedarf des Wirtschaftsverkehrs dimensioniert werden. Darüber hinaus läßt die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr eine bessere Verkehrsverteilung erwarten.

Durch eine lärmtechnische Untersuchung wurde ermittelt, daß die verkehrliche Erschließung des Geländes nördlich der Julius-Vosseler-Straße einen erheblichen baulichen Eingriff in die Substanz des Verkehrsweges Julius-Vosseler-Straße darstellt, und somit die Voraussetzungen einer "wesentlichen Straßenänderung" nach § 1 Absatz 2 Nummer 2 der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 1036) erfüllt, weil sich wegen der Kreuzungszuschläge für die lichtsignalgeregelte Einmündung in einem Radius von ca. 100 m der Beurteilungspegel

....

auf 70 Dezibel (A) oder mehr am Tage, bzw. auf 60 Dezibel (A) oder mehr in der Nacht erhöhen wird. Wegen der verkehrlichen Bedeutung des Straßenzuges Julius-Vosseler-Straße/Koppelstraße ist eine Verlegung nicht möglich. Ebenso scheiden (auch aus stadtbildgestalterischen Gründen) Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (etwa Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) im Straßenbereich aus. Insoweit verbleiben nur passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden. Dazu ist in § 2 Nummer 1 festgesetzt, daß in dem Kerngebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf entlang der Koppelstraße sowie der Julius-Vosseler-Straße durch geeignete Grundrißgestaltung die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung von Aufenthaltsräumen 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 nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. 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.

Auf Antrag der Haus- und Wohnungseigentümer südöstlich der Julius-Vosseler-Straße wird geprüft, ob eine Verbesserung der Bauschalldämmung der Außenbauteile der betreffenden Gebäude und/oder ein Schutz der Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen, Balkone) über eine solche Verbesserung aus Anlaß des früheren

vierspürigen Ausbaus hinaus erforderlich wird. Ist dies der Fall, wird die Freie und Hansestadt Hamburg mit dem jeweiligen Eigentümer eine Vereinbarung über die Erstattung der Kosten für den notwendigen passiven Lärmschutz schließen.

Die Freie und Hansestadt Hamburg führt im Stadtgebiet regelmäßig Luftmessungen durch. Eine gesundheitsgefährdende Schadstoffkonzentration ist im Lokstedter Raum auch bei einem zukünftig höheren Verkehrsaufkommen nicht zu erwarten.

5.14 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 8 und 12 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes. Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4 Satz 2, 9, 10, 11 und 13 erfolgen allein nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.15 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 17. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2123, 2129). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

a) Der Bebauungsplan führt zu folgenden Veränderungen:

- Östlich der Bahnanlagen werden die vorhandenen Kleingartenflächen mit wichtigen Biotopfunktionen und Flächen mit Einzelhausbebauung durch die Ausweisung von Kerngebiet und von Flächen für den Gemeinbedarf bebaut. Die vorgesehene Bebauung der Flächen ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Der unvermeidbare Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild kann auf den Grundstücken durch die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen durch Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen nur in geringem Umfang gemindert bzw. ausgeglichen werden:
 - * Dachbegrünung (§ 2 Nummer 12),
 - * Tiefgaragenbegrünung (§ 2 Nummer 4),
 - * Unterbringung von Stellplätzen überwiegend in Tiefgaragen oder Parkhäusern im Kerngebiet und auf der Gemeinbedarfsfläche (§ 2 Nummer 3),
 - * Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen nach den Grundsätzen von Natur und Landschaft (§ 9 der Hamburgischen Bauordnung) und nach den Vorschriften des Bebauungsplans (§ 2 Nummer 9), dabei ist ein Teil dieser Flächen durch den Ausschluß von Nebenanlagen gesichert,
 - * Grundwasserschutz, d.h., die Versickerung von Niederschlagswasser ist auf Stellplätzen und Fahrwegen unzulässig (§ 2 Nummer 13). Das anfallende Niederschlagswasser soll in offenen Gräben gesammelt und nach entsprechender Vorklärung in die außerhalb des Plangebiets liegende Schillingsbek eingeleitet werden,

- * wasser- und luftdurchlässige Gestaltung der Gehwege (§ 2 Nummer 13),
- * darüber hinaus sind auf der Fläche für Gemeinbedarf Teile des vorhandenen Obstbaumbestands zu erhalten (§ 2 Nummer 10) sowie besondere Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume und Sträucher vorgesehen.

- Die Grünfläche im nordwestlichen Teil des Plangebiets ist für Dauerkleingärten bereits plangemäß hergerichtet. Sie dient als Ersatz für einen Teil der im Süden des Plangebiets entfallenden Kleingärten und stellt auf Grund der derzeit nicht als ökologisch hochwertig einzustufenden Fläche keinen erheblichen Eingriff in den Naturhaushalt dar.
- Die im Nordosten des Plangebiets vorhandene Grünfläche wird entsprechend ihres Bestands ausgewiesen und planungsrechtlich gesichert.
- Östlich angrenzend an die Bahnanlagen wird eine 10 m breite Parkanlage neu ausgewiesen. Sie dient als Fußwegeverbindung in Nord-Südrichtung.
- Im Nordwesten des Plangebiets erhält das Wohngebiet mit Reihenhausbebauung geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zu Lasten bisher unversiegelter Flächen. Die textlichen Vorschriften des § 2 Nummern 9, 12 und 13 sichern eine ausreichende Begrünung der Grundstücke.

- Westlich der Bahnanlagen wird durch die Ausweisung eines Sondergebiets mit baulichen Erweiterungsmöglichkeiten ein Eingriff in Natur und Landschaft ermöglicht, der auf dem Grundstück selbst durch Begrünung (§ 9 der Hamburgischen Bauordnung und § 2 Nummer 9) und den Erhalt des vorhandenen wertvollen Baumbestands (Ausschluß von Nebenanlagen) ausgeglichen werden soll.
 - Westlich der Bahnanlagen wird durch die Erweiterung der öffentlichen Stellplatzanlage eine vorhandene Kleingartenanlage mit größerem Baumbestand überplant. Diese Planung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der durch die Festsetzung in § 2 Nummer 8 (Stellplatzbegrünung) nur zu einem geringen Teil gemindert werden kann.
- b) Im verbindlichen Bebauungsplan Lokstedt 7 sind folgende Ausweisungen enthalten:
- östlich der Bahnanlagen überwiegend Baugrundstücke des Gemeinbedarfs mit einer Grundflächenzahl von 0,6,
 - nördlich der Gemeinbedarfsflächen öffentliche Grünflächen z.T. im Landschaftsschutzgebiet,
 - westlich der Bahnanlagen Wohngebiet mit Reihenhäusern,
 - Grünanlagen,
 - Straßenverkehrsfläche.

Abweichend vom geltenden Planungsrecht ist westlich der Bahnanlagen eine Bebauung für das Tierheim erfolgt, die zu einer Beeinträchtigung von Natur und Landschaft geführt hat und über den Bebauungsplan nun planungsrechtlich gesichert wird.

- c) Insgesamt ist festzustellen, daß der Verlust an ökologisch wertvollen Kleingartenflächen, Gartenflächen von Einfamilienhausgrundstücken sowie an Grünanlagen im Plangebiet nicht ausgleichbar ist. Es ist davon auszugehen, daß nach Beendigung des Eingriffs sowie der Umsetzung der festgesetzten Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen die erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen zwar gemindert aber nur teilweise ausgeglichen werden können. Dies ist aus städtebaulichen Gründen im Interesse der Gesamtabwägung aus dem hier gegebenen Vorrang vor den Grünbelangen aus folgenden Gründen zu vertreten:

Mit dem Bebauungsplan soll ein ca. 4 ha großer Teilbereich von bereits ausgewiesenen Gemeinbedarfsflächen in Kerngebiet geändert werden. Für die auch künftig beizubehaltende Nutzung dieser Fläche als Bauland und gegen die Sicherung der noch vorhandenen Kleingärten spricht die zentrale Lage des Plangebiets in bezug auf die Innenstadt, die Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln und die Lage im Hauptverkehrsnetz. Dies entspricht auch dem Dichtemodell, wonach im Einzugsbereich von Schnellbahnhaltestellen möglichst hohe Einwohner- und Beschäftigungszahlen anzustreben sind. Dementsprechend soll die Fläche einer arbeitsplatzintensiven Nutzung zugeführt werden. Es besteht auch ein wirtschaftspolitisches Interesse am Erhalt dieses günstigen Standortes, für den bereits konkrete bauliche Vorstellungen gegeben sind.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Lokstedt 7 vom 9. Oktober 1964 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 220) aufgehoben.

Der erforderliche Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung ist im Bebauungsplan unverbindlich gekennzeichnet. Die verbindliche Festsetzung erfolgt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässer Ausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist insgesamt etwa 290.750 m² groß. Davon werden für Straßenflächen ca. 38.000 m² (davon neu etwa 4.700 m²), für eine Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche) etwa 7.650 m², für öffentliche Grünflächen (Parkanlagen) etwa 7.250 m² (davon neu etwa 5.050 m²), für Dauerkleingärten etwa 19.600 m² und für Bahnanlagen ca. 25.900 m² benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die neu für öffentliche Zwecke benötigten Flächen z.T. noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden.

Bei der Realisierung der öffentlichen Parkanlage müssen ein Kleingarten-Vereinshaus, ca. fünf Behelfsheime und zwei Lauben beseitigt werden.

...

Weitere Kosten werden durch Straßenbau- und Siedlungsmaßnahmen, die Herrichtung der Parkfläche und von Grünflächen einschließlich des darin befindlichen öffentlichen Wegs entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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