

Begründung

zum Bebauungsplan Lokstedt 5

30.4.1986

Archiv

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257 und 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 265).

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß Nr. E 3/82 vom 22. April 1982 (Amtlicher Anzeiger Seite 757) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 20. April 1982 und 16. Juli 1984 (Amtlicher Anzeiger 1982 Seite 706, 1984 Seite 1177) 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 Wohnbauflächen dar. Die U-Bahn-Linie Innenstadt - Siemersplatz ist als Schnellbahn gekennzeichnet.

Der das westliche Plangebiet begrenzende Lokstedter Stein-damm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Geschoßwohnungen auf den freien Blockinnenflächen um den Lokstedter Wasserturm geschaffen werden. Diese Flächen sind erschlossen und liegen darüber hinaus im Einzugsbereich von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs.

4. Angaben zum Bestand

Am westlichen Plangebietsrand parallel zum Lokstedter Steindamm ist eine zwei- und dreigeschossige überwiegend in offener Bauweise errichtete Wohnbebauung vorhanden; die Erdgeschoßbereiche werden teilweise gewerblich genutzt. Im Erdgeschoß des Eckgebäudes Lokstedter Steindamm/Süderfeldstraße sind eine Sparkasse und ein Kosmetiksalon, in dem südlich anschließenden dreigeschossigen Gebäude Dienstleistungsunternehmen, Einzelhandelsgeschäfte und eine Gaststätte vorhanden. Im Gebäude Lokstedter Steindamm 61 befindet sich eine Zahnarztpraxis und in der rückwärtigen zweigeschossigen Bebauung ein Dental-Labor. Das Eckgrundstück an der Buchenallee wird außer zu Wohnzwecken von einem Gewerbebetrieb für Ölfeuerung und Tankschutz genutzt.

Das übrige Plangebiet mit seinen ein- und zweigeschossigen Gebäuden und gutem alleeartigen Baumbestand hat überwiegend Villencharakter. Einige Villen werden als Mehrfamilienhäuser genutzt. Im nordöstlichen Plangebiet stehen zwei Mehrfamilienhäuser; auf dem Flurstück 3584 an der Buchenallee befindet sich eine Reihenhauseinheit mit vier Wohneinheiten. Im Gebäude Süderfeldstraße 41 ist eine Praxis für Krankengymnastik eingerichtet. Eine zusätzliche rückwärtige Wohnbebauung ist auf den Flurstücken 1434 (nördlich Butenfeld) und 1398 (westlich Butenfeld) vorhanden.

Auf dem Flurstück 1376 zwischen Süderfeldstraße und Buchenallee steht im Blockinnenbereich der stillgelegte und inzwischen unter Denkmalschutz gestellte ehemalige Wasserturm Lokstedt; in Höhe der Umlaufbühne wurden zwei Wohnungen eingebaut. Die anschließenden Flurstücke des Innenbereiches befinden sich im Eigentum der Freien und Hansestadt Hamburg; davon wird das Flurstück 1377 kleingärtnerisch genutzt, die Flurstücke 1374 und 1375 sind unbebaut.

....

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Das Plangebiet ist durch zwei Buslinien und die Nähe zum Siemersplatz und zum U-Bahn-Haltepunkt Hoheluft gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Es liegt außerdem im Einzugsbereich von Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs. Um dieser verkehrsgünstigen Lage Rechnung zu tragen, soll der Blockinnenbereich zwischen Süderfeldstraße, Butenfeld und Buchenallee für zwei- und dreigeschossigen Wohnungsbau gesichert werden. Der geplanten und der überwiegend in den Randbereichen vorhandenen Nutzung entsprechend wird reines Wohngebiet festgesetzt. Im Rahmen der Abwägung wurde einer stadtwirtschaftlich sinnvollen Bebauung in verkehrsgünstiger Lage gegenüber dem Erhalt der Kleingartennutzung auf dem Flurstück 1377 die höhere Bedeutung zugemessen. Die Blockrandbereiche an den Straßen Butenfeld, Buchenallee und Süderfeldstraße werden mit der Ausweisung von reinem Wohngebiet zweigeschossiger Nutzung und offener Bauweise gesichert. Eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile wird mit Ausnahme des mit einem Wohngebäude bebauten Pfeifenstielgrundstücks Butenfeld 13 aus städtebaulichen Gründen nicht ermöglicht; für bereits vorhandene Bebauung besteht jedoch Bestandsschutz. Nördlich der Buchenallee ist die bebaubare Grundstücksfläche auf den Flurstücken 2315 und 1388 gegenüber den Nachbargrundstücken erweitert worden, um eine den Grundstücksgrößen angemessene Bebauungsdichte zu ermöglichen. Die hier festgesetzten drei Geschosse bilden den Anschluß an die parallel zum Lokstedter Steindamm zulässige ebenfalls dreigeschossige Bebauung.

Östlich des ehemaligen Lokstedter Wasserturmes ist der Bau von zwei nach Süden und Westen orientierten abgewinkelten Mehrfamilienhäusern in geschlossener Bauweise geplant. Eine Reihenhausbebauung ist hier wegen des unverhältnismäßig hohen

Erschließungsaufwandes nicht zu vertreten; außerdem wäre die Blockrandbebauung mit Abstandsflächen belastet worden. Die gewählte Form der Baukörperausweisung berücksichtigt den Grundstückszuschnitt, die erforderlichen Abstandsflächen, den Schattenwurf des Wasserturms und den Erhalt privater Freiflächen. Um eine der guten Nahverkehrsanbindung angemessene Bebauungsdichte zu erreichen, ist bei Geschoßflächen von 2000 m<sup>2</sup> und 2750 m<sup>2</sup> jeweils eine dreigeschossige Nutzung zulässig. Da die Gebäudehöhen der umgebenden, überwiegend zweigeschossigen älteren Randbebauung weitgehend denen heutiger dreigeschossiger Gebäude entsprechen, ist eine Überhöhung des Innenbereichs nicht zu befürchten.

Durch diese im Vergleich zum 51 m hohen Wasserturm geringere Höhe ist das von Einwendern befürchtete "Einmauern" des Turmes ausgeschlossen.

Westlich des Turms soll die abgewinkelte Form der zweigeschossigen Baukörperausweisung die Raumbildung um den Turm fortführen. Gegenüber der ursprünglich beabsichtigten eingeschossigen Bebauung ermöglichen die nunmehr festgesetzten zwei Vollgeschosse bei einer Geschoßfläche von 1950 m<sup>2</sup> akzeptable Grundrißzuschnitte.

Die Festsetzung läßt alternativ zum Geschoßwohnungsbau den Bau von Reihenhäusern zu. Eine zeitweise geringe Verschattung der rückwärtigen Gartenbereiche der nördlich angrenzenden Grundstücke ist als zumutbar einzustufen. Um eine kostensparende Bauweise zu ermöglichen, können auf dem Flurstück 1377 der Gemarkung Lokstedt eingeschossige Kellerersatzräume in den Abstandsflächen zugelassen werden, wenn eine ausreichende Belichtung und Belüftung für die Aufenthaltsräume der Wohngebäude gesichert ist. Ist ein direkter Anbau nicht vorgesehen, soll der Mindestabstand zum zugehörigen Wohngebäude 3 m betragen; soweit in den gegenüberliegenden Wänden Öffnungen vorhanden sind, ist ein Mindestabstand von 5 m erforderlich. Die Mindestdtiefe der Abstandsfläche zwischen Wänden mit not-

...

wendigen Fenstern des Wohngebäudes und der Kellerersatzgebäude soll 1,5 H bezogen auf die Wandhöhe des Kellerersatzgebäudes betragen. Die in § 2 Nummer 9 eröffnete Möglichkeit zum Bau von Kellerersatzräumen liegt im öffentlichen Interesse.

Da in den Kellerersatzräumen grundsätzlich keine störenden Nutzungen stattfinden, sind erhebliche Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke nicht zu erwarten.

Zur Sicherung einer in bezug zu den Stellplätzen angemessenen baulichen Ausnutzung der drei neuen Baukörper im Blockinnenbereich wurden nach der öffentlichen Auslegung Geschoßflächen festgesetzt, die auf der Grundlage von durchschnittlich 12 m Gebäudetiefe und 2/3 Dachausbau basieren. Diese Festsetzungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschriften des § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes wurden beachtet.

Im Plangebiet soll eine plastisch gestaltete Gliederung der Baukörper in Anlehnung an die hier vorhandene Bebauung erreicht werden. Deshalb werden Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen bis zu 1,5 m durch Treppenhausvorbauten, Erker, Balkone und Loggien zugelassen (vgl. § 2 Nummer 8).

Die Abstandsflächen im reinen Wohngebiet erstrecken sich teilweise auf die unbebaubaren Teile der Nachbargrundstücke, weil sonst eine wirtschaftliche Nutzung - insbesondere der Grundstücke am Einmündungsbereich der Straße Butenfeld in die Süderfeldstraße - nicht möglich ist.

## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

Unter Berücksichtigung der im nordwestlichen Plangebiet vorhandenen Wohn- und Gewerbenutzung wird am Lokstedter Steindamm zwischen Buchenallee und Süderfeldstraße dreigeschossiges allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die geschlos-

sene Bauweise soll die Voraussetzung für eine nicht unterbrochene Randbebauung an der Hauptverkehrsstraße Lokstedter Steindamm schaffen und auch die Verkehrslärmimmissionen im Blockinnenbereich reduzieren.

Im südlichen Bereich des Lokstedter Steindamms zwischen Buchenallee und Butenfeld wird ebenfalls dem Bestand entsprechend allgemeines Wohngebiet mit zwei Vollgeschossen in offener Bauweise ausgewiesen.

Die Errichtung von Tankstellen wird im Hinblick auf einen zügigen Verkehrsfluß sowie zur Vermeidung von Beeinträchtigungen für die Wohnbereiche ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch die Verkehrsbelastung des Lokstedter Steindamms werden an den im allgemeinen Wohngebiet liegenden Gebäuden Immissionsgrenzwerte von 62 dB(A) bei Tag und 52 dB(A) bei Nacht überschritten. Aufgrund der Funktion des Lokstedter Steindamms scheiden Maßnahmen zur Verkehrsverlagerung aus. Aktive Lärmschutzmaßnahmen können aus räumlichen und stadt- bildgestalterischen Gründen sowie wegen der erforderlichen Belegenheiten von Grundstücken am Lokstedter Steindamm nicht vorgenommen werden. Den nicht vermeidbaren Einwirkungen des Straßenlärms kann daher nur mit passiven Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden begegnet werden. Daher wird festgesetzt, daß im allgemeinen Wohngebiet entlang dem Lokstedter Steindamm 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 Türen, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 22 Absatz 1 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgi-

ches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) nicht berührt, nach welcher bei Errichtung, wesentlicher Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen ein ausreichender Schallschutz vorzusehen ist, und zwar in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die als technische Baubestimmungen -Schallschutz- erlassenen "Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm" vom 6. Mai 1981 mit der Änderung vom 21. Juni 1983 (Amtlicher Anzeiger 1981 Seite 1049, 1983 Seite 1109) maßgebend.

### 5.3

#### Denkmalschutz

Die Anordnung der neuen zwei- und dreigeschossigen Gebäude im Blockinnenbereich betont die Freistellung des ehemaligen Lokstedter Wasserturms. Der Turm ist zwischenzeitlich unter Denkmalschutz gestellt worden (vgl. Amtlicher Anzeiger 1985 Seite 2169); eine entsprechende Kennzeichnung ist im Plan vorgenommen worden. Der Turm stellt eine charakteristische Baumasse mit eigenwilliger Architektur dar, die im übrigen die höchsten Gebäude des südöstlich an das Plangebiet anschließenden Universitätskrankenhauses Eppendorf noch überragt. Er dient weithin als Orientierungspunkt und ist in seiner Form unverwechselbar.

Eine planungsrechtliche Sicherung des Turms durch die Ausweisung von Baugrenzen erfolgt nicht, weil sein Bestand durch die Unterschutzstellung ausreichend gesichert ist und ein Neubau in alter Form ausgeschlossen sein soll. Der Bebauungsplan hat zwar die Wasserturmfläche auch als Wohngebiet ausgewiesen, aber nicht als überbaubare Fläche (d.h. keine Neubauten). Die bereits genehmigten Wohnungen im Turm sind planungs- und bauordnungsrechtlich als "geduldete Nutzungen im Rahmen des Denkmalschutzes" anzusehen.

Zur Gewährung einer weitgehend freien Blickbeziehung vom Blockrandbereich zum ehemaligen Wasserturm werden Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung

vom 15. September 1977 (Bundesgesetzblatt I Seite 1764) in der Sichtschneise des Turms ausgeschlossen.

#### 5.4 Erschließung

Für die neue Bebauung im Blockinnenbereich erfolgt die Abwicklung des Fußgängerverkehrs über private Wege, die im Süden an die Buchenallee und im Norden an einen nicht befahrbaren 4,0 m breiten öffentlichen Wohnweg anschließen. Dieser Weg ist zugleich Belegenheit für das Flurstück 1377 und das Wasserturm-Grundstück, das gemäß Kaufvertrag nach der Feststellung des Bebauungsplans aus dem südlichen Teil des Flurstücks 1376 gebildet werden kann. Der Verzicht auf eine Befahrbarkeit des Blockinnenbereichs erfolgt aus Gründen der Wohnruhe, weil eine befahrbare Stichstraße mit Wendekehre zu erheblichen Belästigungen der Anwohner führen und auch das Flurstück 1376 in ungleich höherem Maße belasten würde. Dies betrifft sowohl die künftige Wohnbebauung als auch den Wasserturm. Das Flurstück 1376 wird in die Nutzung der Gemeinschaftsanlagen einbezogen. Die in Zusammenhang mit der Anfahrbarkeit des Turms stehenden Fragen müssen deshalb im privatrechtlichen Wege mit dem Investor des Wohnungsbaus geregelt werden. Eine schwerwiegende Beeinträchtigung in der Nutzung des Wasserturm-Grundstücks wird nicht gesehen.

Der Wohnweg soll so verlaufen, daß Beeinträchtigungen der Wohnruhe auf dem angrenzenden bebauten Flurstück 1378 auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Mit der Verschwenkung auf die östliche Seite der erhaltenswerten Kastanien kann eine weitgehende Abschirmung des Gartenbereiches von der Erschließung des Neubaugebietes erreicht werden. Außerdem verläuft dadurch der Wohnweg nur im Bereich der lärmunempfindlicheren Stirnseite neben dem auf dem Flurstück 1378 vorhandenen Wohngebäude. Eine weitergehende Verschwenkung des Wegs kann nicht erfolgen, weil dann eine geplante Gemein-

...



schaftsgaragenanlage auf ein nicht mehr funktionsgerechtes Maß eingeschränkt würde. Die zwischen dem Flurstück 1378 und dem Wohnweg vorhandene Fläche ist als unbebaubar ausgewiesen. Ein Anpflanzungsgebot konnte hier nicht festgesetzt werden, weil sonst die Sicht von der Süderfeldstraße auf den Turm erheblich beeinträchtigt würde.

Das östlich vom Wohnweg in 5,0 m Breite festgesetzte Leitungsrecht (vgl. § 2 Nummer 5) ist zum Einbringen der unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen notwendig, da die Verlegung unter dem Wohnweg den Erhalt der Kastanien gefährden würde.

Die Regenwasservorflut muß für den Blockinnenbereich erst erstellt werden. Im übrigen ist der Bau eines Regenwasser-sieles von der Süderfeldstraße 52 bis zur Lottestraße 35 erforderlich ; die Anlieger werden bei der Realisierung dieser Baumaßnahme nach den Vorschriften des Sielabgabengesetzes zu Sielbaubeiträgen veranlagt werden.

Die vorhandenen Straßen im Plangebiet werden mit Ausnahme der für öffentliche Parkplätze an der Süderfeldstraße und an der Buchenallee benötigten Aufweitungen bestandsgemäß übernommen. Die Belastung der umliegenden Straßen durch das Anlegen dieser öffentlichen Parkplätze ist gering einzustufen. In der Buchenallee können in Höhe der Flurstücke 2315, 1388 und 3584 keine öffentlichen Parkplätze eingerichtet werden, weil die zum Schutz des wertvollen Baumbestandes geplante Umgestaltung des Straßenraums keine Erweiterungsfläche mehr zuläßt.

#### 5.5 Stellplätze, Standplätze für Müllgefäße

Auf den schmal geschnittenen Grundstücksteilen an der Buchenallee und an der Süderfeldstraße sind für die Neubebauung im Blockinnenbereich zwei oberirdische Gemeinschaftsgaragenanlagen vorgesehen, denen Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße angegliedert sind. Um die Emissionen von der Garagenanlage Buchenallee auf die angrenzenden Wohngrund-

stücke zu mildern, sind 40 m breite Anpflanzungsgebote für dichtwachsende Bäume und Sträucher festgesetzt. Die Garagenanlage Süderfeldstraße soll lediglich mit Sträuchern abgepflanzt werden, weil die Anpflanzung weiterer Bäume das charakteristische Strukturmerkmal der auf den ehemaligen Wasserturm zuführenden Allee stören würde. Durch die Garagenanlagen wird der stadtgestalterisch störende Eindruck und die Lärmbelastigung offener Stellplatzanlagen vermieden. Die Anlage an der Buchenallee wird zudem um 1,0 m abgesenkt (vgl. § 2 Nummer 2). Ein Absenken der Gemeinschaftsanlage an der Süderfeldstraße ist wegen der erforderlichen Leitungsüberdeckung und der Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr-, Siedbetriebsfahrzeuge und Krankenwagen nicht möglich. Die Zufahrten zu den Gemeinschaftsanlagen und auch die vorgelagerten öffentlichen Parkplätze sind als leicht ansteigende Rampen auszubilden.

Die den Gemeinschaftsgaragen angegliederten Gemeinschaftsstandplätze für Müllgefäße haben den Vorteil, daß auf eine durchgängige Erschließung bzw. auf eine Stichstraße mit einer 18 m breiten Kehre verzichtet werden kann. Dadurch werden Lärmbelastungen im Blockinnenbereich auf ein Minimum reduziert. Die Müllstandplätze werden maximal 25 m entfernt von der Straße angelegt, eine Verlegung der Müllstandplätze an die Giebelseite des nördlichen dreigeschossigen Baukörpers im Blockinnenbereich ist deshalb nicht möglich. Die Anordnung der für die Müllgefäße vorgesehenen Flächen in Höhe der lärmunempfindlichen Gebäudeseiten der benachbarten Bebauungen ist im Hinblick auf eine ungestörte Gartenbenutzung und auf die Fensteranordnung der günstigste Standort. Zur reibungslosen Müllentsorgung sind die Standplätze für Müllgefäße in der Höhe der angrenzenden Gehwege zu errichten (vgl. § 2 Nummer 3).

Die auf dem Flurstück 1383 östlich des Lokstedter Steindamms vorhandene Tiefgarage wird gesichert. Der Bau weiterer Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken ist möglich, sofern Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden (vgl. § 2 Nummer 1).

...

## 5.7 Beheizung

Zur Verminderung von Schadstoffemissionen durch Heizungsanlagen werden nur Sammelheizwerke zugelassen, sofern nicht eine Beheizung durch Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Wärmeerzeuger mit elektrischer Energie, Sonnenenergie, Wärmepumpen oder Wärmerückgewinnungsanlagen erfolgt (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser dem Umweltschutz dienenden Vorschrift soll erreicht werden, daß durch die geplante Neubebauung keine zusätzliche Luftbelastung bewirkt wird. Es wurde nach der öffent-

lichen Auslegung auf einen Ausschluß fester und flüssiger Brennstoffe für Sammelheizwerke verzichtet, weil die Schadstoffbelastung im Plangebiet diesen Ausschluß nicht rechtfertigt. Hinsichtlich dieser Änderung war die Durchführung einer eingeschränkten Bürgerbeteiligung nach § 2a Absatz 7 des Bundesbaugesetzes entbehrlich, weil es sich um eine Regelung nach § 114 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 249) handelt, für deren Festsetzung nach § 5 des Gesetzes über die Feststellung von Bauleitplänen und ihre Sicherung in der Fassung vom 4. April 1978 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 89) die Vorschriften des Bundesbaugesetzes keine Anwendung finden.

## 5.8 Schutz der Bäume

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume (z.B. eine Kastanienbaumreihe südlich der Süderfeldstraße). Für die Bäume gelten Beschränkungen nach der 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). Unberührt von der Baumschutzverordnung bleiben Maßnahmen der zuständigen Behörde für Bäume und Hecken auf öffentlichem Grund. Zum Erhalt des wertvollen und einzigartigen Baumbestands an der Buchenallee mußte deshalb nach Abwägung mit sonstigen Belangen (insbesondere der Umgestaltung des Straßenraums) eine Festsetzung nach § 9 Absatz 1 Nummer 25b) des Bundesbauge-

setzes getroffen werden. Die Festsetzung eines Erhaltungsgebots ist in diesem besonderen Fall aus städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten erforderlich, um die als Straßenbäume im hamburgischen Stadtbild sehr selten gewordenen Buchen, die äußerst empfindlich auf Verdichtungen und Versiegelungen im Wurzelbereich reagieren, dauerhaft zu schützen. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung stimmt auch mit den Interessen des Naturschutzes überein und unterstützt dessen Belange. Es ist besonders bemerkenswert, daß sich in dieser Straße noch eine das Straßenbild prägende Ansammlung von 23 Blutbuchen mit beachtlichen Dimensionen - mit je ca. 80 cm Stamm- und 15 m Kronendurchmesser - gehalten hat; Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen der Bäume sind inzwischen eingeleitet worden. Von einer ursprünglich in Aussicht genommenen Festsetzung der Buchen als Naturdenkmale mußte abgesehen werden, weil damit jede Veränderung der dann als "Baumdenkmale" einzustufenden Bäume ausgeschlossen worden wäre. Eine so weitgehende unveränderliche Sicherung ist nicht zu begründen, da im Straßenraum und in der Umgebung der Bäume aus verkehrlichen Gründen oder zur Erschließung der Grundstücke zwangsläufig Maßnahmen vorgenommen werden müssen, die zu (vorübergehenden) Störungen im Wachstum der Bäume führen können.

6. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere Teile des Fluchtlinienplans für die Straßen Lokstedter Steindamm, Siemersplatz, Kollaustraße (bis zur Güterumgehungsbahn) und Grandweg bis Parzelle 17/2 vom 13. November 1951 (Amtlicher Anzeiger 1952 Seite 119) und des Baustufenplans Niendorf-Lokstedt-Schnelsen in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) aufgehoben.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 77 300 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 11 670 m<sup>2</sup> benötigt (davon neu etwa 620 m<sup>2</sup>).

Die Flächen sind unbebaut.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die noch nicht im Eigentum der Freien und Hansestadt befindlichen neuen Straßenflächen erworben werden.

Weitere Kosten werden durch den Siedebau, insbesondere durch die Herstellung der Regenwasservorflut für das geplante Wohnbauprojekt, entstehen. Außerdem ist für die auf dem Flurstück 1377 vorhandenen Kleingärten eine Ersatzlandbeschaffung vorgesehen.

8. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

9. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus soll durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen.

Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfe gewähren. Als solche Hilfen kommen z.B. beim Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. Soweit den durch Festsetzungen im Bebauungsplan Betroffenen kein Rechtsanspruch zusteht, beschränkt sich die Hilfe auf eine umfassende Beratung.

In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht (§§ 122a und 122b des Bundesbaugesetzes).

Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Eimsbüttel.