

Begründung

Eigentum der Plankammer zum Bebauungsplan Stellingen 19 / Lokstedt 49

Vom 07.07.2006

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Fassung des BauGB, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 i. V. mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan Klimaschutz- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 5/95 vom 22. Juni 1995 (Amtl. Anz. S. 1529) mit der Änderung vom 8. Juli 2004 (Amtl. Anz. S. 1442) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit der öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und drei öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 3. Juli 1995, 15. Januar 1997, 5. Juli 2000 und 4. April 2005 (Amtl. Anz. 1995 S. 1603, 1997 S. 169, 2000 S. 2362 und 2005 S. 690) stattgefunden.

Die Beteiligung der nach § 60 (alt: § 29) des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1827), anerkannten Verbände ist erfolgt.

2. Anlass der Planung

Im Nahbereich der U Bahn-Haltestelle Hagenbecks Tierpark soll eine hier städtebaulich und stadtwirtschaftlich sinnvolle verdichtete Bebauung auf nicht mehr benötigten Erweiterungsflächen des Tierparks an der Hagenbeckstraße ermöglicht werden. Des Weiteren sollen Grünflächen für den vorgesehenen "Stadtpark Eimsbüttel", der den Verbund und die Integration der vorhandenen Landschaftsteile (Niendorfer Gehege, Amsinckpark), des Tierparks und der Sport-, Grün- und Kleingartenflächen südlich der Koppelstraße vorsieht, gesichert werden.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) mit seiner 20. Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen sowie östlich der Hagenbeckstraße gemischte Bauflächen und westlich der Hagenbeckstraße Wohnbauflächen dar. Die Koppelstraße ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze sind Flächen für Bahnanlagen mit einer Schnellbahntrasse dargestellt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) mit seiner 26. Änderung stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend das Milieu „eingeschränkt nutzbare Grünanlage“ dar. Nördlich des Gazellenkamps ist das Milieu „Parkanlage“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Bezirkspark“ sowie östlich der Hagenbeckstraße das Milieu „verdichteter Stadtraum“, westlich der Hagenbeckstraße das Milieu „Etagenwohnen“ und südlich der Koppelstraße das Milieu „Kleingärten“ dargestellt.

Die oberirdische Gleisanlage östlich der Lokstedter Grenzstraße ist als Milieu „Gleisanlage, oberirdisch“ und die Koppelstraße als Milieu „Sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt fast vollständig innerhalb der Eimsbüttler Landschaftsachse. Beidseitig der Koppelstraße wird außerdem die milieu-übergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Großteil des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Parkanlage“ (10a) dar. Westlich der Hagenbeckstraße ist der Biotopentwicklungsraum „städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener, teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil“ (12), östlich der Hagenbeckstraße der Biotopentwicklungsraum „Geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil“ (13a) und südlich der Koppelstraße der Biotopentwicklungsraum „Kleingarten“ (10b) dargestellt. Die oberirdische Gleisanlagen östlich der Lokstedter Grenzstraße sind als Biotopentwicklungsraum „Gleisanlagen“ (14d) und die Koppelstraße als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) hervorgehoben.

Der Bereich nördlich des Gazellenkamps ist im Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm als Landschaftsschutzgebiet gekennzeichnet.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet gelten folgende Bebauungspläne:

- Baustufenplan Stellingen - Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61). Der Baustufenplan Stellingen - Langenfelde weist für den überwiegenden Bereich der Tierparkflächen Außengebiet - Grünfläche aus.
- Bebauungsplan Stellingen 24 vom 28. September 1965 (HmbGVBl. S. 180). Der Bebauungsplan Stellingen 24 setzt für die Flächen westlich der Hagenbeckstraße, zwischen Hagenbeckallee und Koppelstraße Wohnbauflächen, Stellplatzanlage und öffentliche Grünfläche fest.
- Bebauungsplan Stellingen 52 vom 26. Januar 1984 (HmbGVBl. S. 23), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506). Der Bebauungsplan Stellingen 52 trifft für die Flächen nördlich Gazellenkamp eine Ausweisung als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tierpark“.
- Bebauungsplan Lokstedt 45 vom 8. März 1994 (HmbGVBl. S. 66), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 509, 510). Der Bebauungsplan Lokstedt 45 setzt Straßenverkehrsflächen, oberirdische Bahnanlagen und Parkflächen sowie ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Tierheim“ fest.
- Bebauungsplan Stellingen 20 vom 6. April 1965 (HmbGVBl. S. 72) und
- Bebauungsplan Stellingen 25 vom 7. September 1965 (HmbGVBl. S. 145). Die Bebauungspläne Stellingen 20 und 25 weisen die Koppelstraße als Straßenverkehrsfläche aus.
- Bebauungsplan Lokstedt 7 vom 9. Oktober 1964 (HmbGVBl. S. 220), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497). Der Bebauungsplan Lokstedt 7 weist öffentliche Grünfläche und die Kollastraße als Straßenverkehrsfläche aus.

3.2.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.2.3 Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets stehen unter Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach 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-i), zuletzt geändert am 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 377).

3.2.4 Denkmalschutz

Die Gesamtanlage Hagenbecks Tierpark wurde am 10. Februar 1997 (Amtl. Anz. S. 386) in die Denkmalliste (Nummer 1111) eingetragen.

3.2.5 Fachinformationssystem Bodenverunreinigungen

Im Altlastenhinweiskataster sind für den Bereich des Bebauungsplans für folgende Flurstücke Verdachtsmomente verzeichnet:

- Ostseite des Flurstücks 2473 der Gemarkung Stellingen und angrenzend an das Flurstück 3173 (außerhalb des Plangebiets),
- Ostseite der Flurstücksgrenze 426 (ca. 190 m nördlich des Gazellenkamps, Nord-Süd-Ausdehnung ca. 90 m Ost-West-Ausdehnung ca. 15 m),
- auf dem Südteil des Flurstückes 428 (Wapiti-Parkplatz),
- Hagenbeckgelände unmittelbar nördlich angrenzend an die Koppelstraße auf den Flurstücken 4306, 4309 und 4368 (alt: 435, 436, 437 und 438),
- Flurstück 1172 (Koppelstraße 24),
- südliches Drittel des Flurstückes 4249, (zwischen der Hagenbeckstraße im Westen und der Trasse der U-Bahn im Osten),
- Flurstück 426 (Schwermetallmesspunkt des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariat für Bodenkunde der Universität Hamburg (Messpunkt 4099)),
- Flurstück 2841 (Schwermetallmesspunkt des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariat für Bodenkunde der Universität Hamburg (Messpunkt 4127)).

3.2.6 Kampfmittelverdacht

Eine Prüfung durch den Kampfmittelräumdienst hat ergeben, dass für das Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern nicht ausgeschlossen werden kann. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen, um zu prüfen, ob eine Untersuchung der Fläche notwendig ist. Sollte eine Untersuchung erforderlich sein, darf erst nach Abschluss der Untersuchung mit den Erdbauarbeiten begonnen werden.

3.2.7 Fluglärmschutz

Der nördliche Bereich des Plangebiets befindet sich innerhalb der Fluglärmschutzzone 3 nach dem Senatsbeschluss vom 2. April 1985 sowie im Lärmschutzbereich 2 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel) nach dem Senatsbeschluss vom 23. September 1996.

3.2.8 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.2.9 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände

Gutachten

Im April 1996 wurden die in Folge von Veranstaltungen im Bereich des Tierparkgeländes zu erwartenden Emissionen, die auf das Wohngebiet nördlich des Gazellenkamps einwirken würden, gutachterlich untersucht.

Im Oktober 2004 wurde zur Bebauung der Wohnbauflächen ein konkurrierendes Gutachterverfahren ausgelobt. Zu dem Gutachterverfahren wurden vier Architekturbüros eingeladen.

Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Wasserschutzgebietes Stellingen. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 i.V.m. § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S.377, 380) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung werden sich Verbote, Nutzungseinschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Städtebaulicher Bestand

Der überwiegende Teil des Plangebiets nördlich der Koppelstraße wurde bislang von Hagenbecks Tierpark eingenommen. Der Haupteingang mit dem sog. Elefantentor befand sich lange Zeit im Eckbereich Hagenbeckstraße/Hagenbeckallee und ist im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens nach Südosten verlegt worden, so dass er nun von der Koppelstraße aus sichtbar und folglich die Anlage für Besucher leichter auffindbar ist. Zudem ist so der Eingang näher an die Haltestelle der U-Bahn herangerückt.

Im Tierpark selbst sind ein weitverzweigtes Wegesystem überwiegend mit Granddecke, Sommer- und Wintergehege für die einzelnen Tierarten sowie die für den Betrieb eines Tierparks erforderlichen Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen vorhanden.

In der Tierparkallee befinden sich innerhalb der Tierparkfläche zwei eingeschossige Einfamilienhäuser (Flurstücke 2841 und 4007 der Gemarkung Stellingen).

Im südlichen Bereich der Tierparkfläche östlich der Hagenbeckstraße (Flurstück 4304 der Gemarkung Stellingen) befindet sich ein Privatparkplatz für Tierparkbesucher. Zur Koppelstraße schließen sich Freigehege sowie ein Fußweg von der U-Bahn-Station Hagenbecks Tierpark in Richtung des ehemaligen Haupteingangs an.

Südlich der Hagenbeckallee ist bis auf zwei viergeschossige Mehrfamilienhäuser (Flurstück 4167 der Gemarkung Stellingen) eine kleinteilige zweigeschossige Wohnbebauung sowie ein Handwerksbetrieb mit Ladengeschäft (Flurstück 1165 der Gemarkung Stellingen) vorhanden.

Westlich der Hagenbeckstraße sind im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens auf ehemaligen Kleingarten- und Stellplatzflächen insgesamt neun viergeschossige Stadtvillen (Flurstücke 4423 und 4310 der Gemarkung Stellingen) sowie ein vier- bis fünfge-

schossiges Wohnhaus mit kammartiger Gebäudestruktur (im Eckbereich Hagenbeckallee/Hagenbeckstraße) entstanden. Diese Wohngebäude wurden auf Grundlage von § 33 BauGB genehmigt. Hinter dem neuen Gebäude Hagenbeckstraße 167 hat eine Netzstation der Vattenfall Europe Hamburg AG ihren Standort.

Südlich der neuen Wohnbebauung (Flurstück 2447 der Gemarkung Stellingen) befinden sich entlang der Hagenbeckstraße bis zur Koppelstraße nach wie vor einige Kleingartenparzellen. Westlich davon befinden sich an der Koppelstraße eine Tankstelle (Flurstück 2219 der Gemarkung Stellingen), zwei eingeschossige Wohngebäude sowie ein Restaurant in einem ebenfalls eingeschossigen Gebäude (Koppelstraße 24-28).

Südlich der Koppelstraße östlich der Hagenbeckstraße sind eine Kleingartenanlage (Flurstück 4249 der Gemarkung Stellingen) sowie ein Rückhaltebecken der Hamburger Stadtentwässerung mit Zu- und Ablaufsiedel (Flurstück 4248 der Gemarkung Stellingen) vorhanden. Entlang des U Bahn-Grabens befindet sich ein öffentlicher Fußweg.

Östlich der Einmündung Lokstedter Grenzstraße in die Koppelstraße liegt der Nordausgang der U Bahn-Station Hagenbecks Tierpark, nördlich daran anschließend der U Bahn-Graben mit Stellwerk und U Bahn-Abstellanlage.

Östlich der Lokstedter Grenzstraße / nördlich der Buskehre befindet sich eine zweigeschossige Parkpalette mit 275 Stellplätzen. Daran anschließend eine ebenerdige P+R-Anlage und mehrere Kleingartenparzellen (Flurstück 4835 der Gemarkung Lokstedt) sowie ein Tierheim in einem ein- bis zweigeschossigen Gebäudekomplex (Flurstück 4539 der Gemarkung Lokstedt).

Nördlich des Gazellenkamps liegt der Wirtschaftshof von Hagenbecks Tierpark mit den entsprechenden Wirtschaftsgebäuden sowie einem Wohngebäude, einer Mähweide und einer Feuchtwiese mit Gehölzrand. Östlich des Wirtschaftshofs (Flurstück 429 der Gemarkung Stellingen) befindet sich ein Brunnen der Hamburger Wasserwerke GmbH (HWW) sowie ein stark eingegrünter Parkplatz für Tierparkbesucher (Flurstück 428 der Gemarkung Stellingen).

Nördlich des Parkplatzes am Gazellenkamp verläuft ein Regenwassersiedel; ein weiteres Regenwassersiedel verläuft quer zur U-Bahntrasse. Der Tierpark wird von einem Schmutzwassersiedel gequert. Durch die Lokstedter Grenzstraße und die Koppelstraße zwischen Lokstedter Grenzstraße und Hagenbeckstraße verläuft ein 110-kV-Hochspannungskabel.

3.4.2 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt in der Eimsbüttler Landschaftsachse. Diese führt von den Wallanlagen der Hamburger Innenstadt über kleinere Parkanlagen und baumbestandene Straßen des Kerngebietes, über die Hagenbeckstraße, in der sie durch umfangreiches Kleingartengelände ihre erste, wahrnehmbare Ausdehnung erfährt, die Stellingener Schweiz, das Niendorfer Gehege und die Eidelstedter Feldmark bis in die freie Landschaft des Stadtrands.

Innerhalb des Plangebiets wird die Landschaftsachse im südlichen Teil durch Kleingärten, nördlich der Koppelstraße durch den Tierpark und am nördlichen Rand durch die Eingangssituation zur Stellingener Schweiz geprägt.

Die Bodenverhältnisse des Gebiets sind nördlich des Gazellenkamps durch Talsande, südlich durch anstehende Geschiebelehm- und -mergelschichten mit eingeschlossenen Sandlinsen oder flächenhaften Sandlagen gekennzeichnet.

Im Folgenden werden die Biotoptypen kurz beschrieben:

Südlich der Koppelstraße befindet sich eine Kleingartenanlage. Eine dicht mit Bäumen und Sträuchern bewachsene Böschung bildet einen Lärm- und Sichtschutz zur Koppel-

straße. Innerhalb der Kleingartenanlage werden die mit Grand versehenen Erschließungswege durch Hainbuchen- und Schneebeerenhecken abgegrenzt. Auf den überwiegend mit Ziergärten genutzten Parzellen prägen Obst- und Ziergehölze neben wenigen Großbäumen das Landschaftsbild.

Das Rückhaltebecken südlich der Koppelstraße besteht aus einer grasbewachsenen Mulde, in der ein flacher Graben zu einer Vertiefung führt, deren Vegetation feuchtigkeitsliebender Arten, wie z.B. Flutender Schwaden und Glanzgras, auf eine häufige Überflutung hinweist. Innerhalb des Rückhaltebeckens befinden sich stellenweise niedrige, einheimische Gehölze. Am Rande des Beckens stehen große Silberweiden. Zur Koppelstraße wird das Becken durch eine mit dichtem Baum- und nitrophilem Krautbewuchs bestandene Böschung abgeschirmt.

Nördlich der Koppelstraße/westlich der Hagenbeckstraße befindet sich eine Grundstückszeile mit eingeschossiger Bebauung. Zum Teil sind Ziergärten mit Baumbestand vorhanden.

Der Parkplatz nördlich der bebauten Grundstückszeile an der Koppelstraße sowie Teilbereiche der daran angrenzenden Kleingartenanlage sind bereits aufgegeben worden. Die entsprechenden Flächen sind mittlerweile einer Wohngebietsnutzung zugeführt worden. Die Ziergärten dieser erst im Zuge des Bebauungsplanverfahrens errichteten Wohnhäuser sowie der älteren Wohngebäude entlang der Hagenbeckallee sind teilweise mit Obst-, Nadel- und Laubgehölzen bestanden. Vor Errichtung der neuen Wohnhäuser war der Parkplatz flächendeckend asphaltiert. Die Kleingartenanlage wurde von einer asphaltierten Parkplatzzufahrt von der Hagenbeckstraße zerschnitten und überwiegend durch Ligusterhecken, die auch die mit Grand versehenen Erschließungswege säumen, umgrenzt. Im Westen wurden die Parzellen durch größere, einzeln stehende Laubbäume abgeschirmt. Im übrigen Teil des Geländes wechselten sich überwiegend Obst- und Nadelgehölze bei einem geringen Bestand an großen Laubbäumen ab.

Der Parkplatz östlich der Hagenbeckstraße ist mit Grand versehen, die ehemalige Wendeschleife der Straßenbahn ist mit Granit-Kleinpflaster eingefasst. Zur Hagenbeckstraße ist eine Gehölzreihe (u.a. bestehend aus Schwarzkiefern) vorhanden.

Der Tierpark wird von einem verzweigten Wegenetz erschlossen. Die überwiegend mit Grand versehenen Gehwege führen an meist unbewachsenen Gehegen mit Stallgebäuden, künstlich angelegten Felsgruppen sowie an zahlreichen Nebengebäuden vorbei. Aufgelockert wird der Tierpark durch zahlreiche kleinere und größere Rasenflächen und Grünstreifen mit Ziersträuchern und Altbaumbestand unterschiedlicher Qualität.

Eine Krautschicht ist durch die Beweidung mit Präriehasen und Mulchen mit Gehölzhäckseln kaum existent. Vorhandene, künstlich angelegte Gewässer sind durch den Besatz mit Ziergeflügel meist nur gering bewachsen. Insbesondere die Randbereiche des Tierparks sind durch eine dichte Baumkulisse von den umgebenden Straßen abgeschirmt.

Der südliche, für die Bebauung vorgesehene Teil des Tierparks, wird geprägt durch großflächige Tiergehege, die z.T. mit einer schütterten Rasendecke begrünt sind. Zwischen den Gehegen und einzelnen Gebäuden stehen auch hier Altbaumbestände aus Laubgehölzen und Ziersträuchern. Erwähnenswert ist die sog. "Elefantentallee", eine aus 15 alten Sommerlinden bestehende Doppelreihe.

Der Untergrund besteht aus 0,4 - 3,2 m starken Auffüllungen aus Sanden mit geringen Anteilen Bauschutt oder Schlacke oder aus Geschiebelehm und Geschiebemergel. Unter der Auffüllung steht eine Wechsellagerung aus Sanden, Geschiebelehm und -mergel an.

In den im Geschiebemergel eingelagerten Sanden größerer Schichtstärke liegen Grundwasserstände in einer Tiefe von rund 8 m unter Geländeoberkante. Im nördlichen Teil des Baugebiets liegt in den oberen Sanden ein niederschlagsbeeinflusster Grundwasserstand zwischen ca. 2,4 und 2,8 m Tiefe unter Geländeoberkante.

Die Hagenbeckstraße führt vom Bahnhof Lutterothstraße bis zum ehemaligen Hauptingang Hagenbecks Tierpark. Mit einer Länge von über 1.300 m ist die vorhandene Lindenallee die längste Allee im Bezirk Eimsbüttel.

Die Lokstedter Grenzstraße ist im Anschluss an die Koppelstraße dreispurig mit Verkehrsinsel ausgebaut, der Gehweg ist mit Platten belegt. Es schließt sich eine etwa 100 m lange Buskehre mit einer mit Eschen bepflanzten Verkehrsinsel an.

Nördlich der Buskehre in der Lokstedter Grenzstraße schließt zunächst eine im Laufe des Bebauungsplanverfahrens errichtete Parkpalette und daran ein mit Betonpflaster und Rasengitterstein belegter, vierreihiger Parkplatz an. Die Parkbuchten sind in unterschiedlichen Abständen durch Pflanzstreifen untergliedert. Neben gepflanzten Arten wie Roteiche, Stieleiche und Spitzahorn ist ein natürlicher Gehölzanflug mit Feldahorn, Bergahorn und Hainbuche vorhanden. Eine Krautschicht ist ebenfalls gut ausgebildet.

Die Lokstedter Grenzstraße ist zweispurig ausgebaut, Gehwege und Stellplätze sind mit Grand versehen. Nördlich des Tierheims säumt ein ca. 100 m langer Knick mit Laubgehölzen und zwei alten Eichen die Straße. Als Straßenbäume sind Ahorne angepflanzt.

Zwischen Tierheim und Parkplatz befinden sich wenige Kleingartenparzellen, die durch Ziergärten mit Obst-, Nadel- und Laubbäumen genutzt werden.

Auf der Böschung zur U-Bahn ist teils eine dichte Grasflur mit wenigen Kräutern vorhanden, teils stehen dort Laubgehölzgruppen.

Der Parkplatz am Gazellenkamp wird nur an wenigen Tagen im Jahr als Parkplatz genutzt. Aus diesem Grunde hat sich die mit Grand befestigte Oberfläche mit Rasen begrünt. Alle Seiten des Parkplatzes sind durch Büsche und Bäume wie z.B. Feldahorn, Weißdorn, Traubenkirsche, Schliehe eingefasst.

Zwischen der Straße Deelwisch und dem Parkplatz Gazellenkamp befindet sich der im Landschaftsschutzgebiet liegende Eingang in die Stellingener Schweiz. Ein schmaler, von Bäumen, Sträuchern und Brennnesselflur gesäumter Weg führt zwischen Parkplatz und Zaun des Brunnengrundstücks in die dahinter liegende Parkanlage Stellingener Schweiz.

Auf dem nördlich des Gazellenkamps liegenden Wirtschaftshof Hagenbecks stehen das Wirtschaftshaus und mehrere Remisen. Die Fläche wird als Parkplatz für Busse und PKW mitgenutzt. Der südliche Teil ist mit Asphalt versiegelt, der nördliche mit Grand versehen. Bäume und Sträucher stehen in Gruppen am Rand. Hinter dem Wirtschaftshof liegt ein Grundstück mit Wohnhaus und Garten. Der Garten ist mit Rasen angelegt und wird von Großbäumen umgeben.

Zwischen Parkplatz Gazellenkamp und Wirtschaftshof Hagenbeck liegt ein Brunnengrundstück der HWW. Es liegt ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet. Es ist mit Laubbäumen und einer dichten Grasflur bewachsen und gehört mit den angrenzenden Wiesen zu einer strukturreichen Landschaft.

Vom Wirtschaftshof führt ein Weg mit begleitendem Knick auf die Wiesenfläche. Die Sträucher (Weißdorn) des Knicks stehen lückig, in der Krautschicht sind Knäuelgras, Giersch und Weiße Taubnessel vorhanden, als Überhälter stehen überwiegend Eichen.

In der Fläche befindet sich eine Ansaat mit Futterpflanzen, z.B. Topinambur und Saat-Luzerne, einige Wildkräuter wie Krauser Ampfer, stehen dazwischen. Weiter im Norden liegt eine mäßig feuchte, nährstoffreiche Wiese. Es dominieren Wolliges Honiggras und Wiesenfuchsschwanz. Als Kräuter sind Scharfer Hahnenfuß, Gewöhnliche Schafgarbe und Ackerfrauenmantel vertreten. Im Norden geht das mesophile Grünland in Feuchtgrünland über.

Der feuchte, zeitweise sogar nasse Bereich mit Flatterbinse, Flutendem Schwaden, Wiesenschaumkraut und Kriechendem Hahnenfuß erstreckt sich über die gesamte Breite und endet an der Grundstücksgrenze mit einem feuchten Gehölzbestand aus Weiden, Pappeln und Erlen. Am östlichen Rand der Maßnahmenfläche befindet sich ein Feldgehölz mit Traubenkirschen, Silberpappel sowie Bittersüßem Nachtschatten, Echter Nelkenwurz und Gemeinem Hopfen, an der westlichen Grenze stehen große und kleine Laubbäume, z.B. Eiche, Hainbuche, Weide.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeits- bzw. Umweltprüfung sind nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.2.9).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem städtebaulichen Konzept soll im Nahbereich der Schnellbahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark eine angemessene bauliche Verdichtung ermöglicht werden.

Der Haupteingang des Tierparks wird von der Ecke Hagenbeckstraße / Hagenbeckallee nach Südosten in die Nähe der U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark verlegt. Damit ist eine optimale Anbindung an die Schnellbahnhaltestelle und eine bessere Erreichbarkeit für den motorisierten Individualverkehr verbunden.

Die bislang private Grünfläche im Eckbereich Koppelstraße/Lokstedter Grenzstraße wird zur Sicherung und Stärkung der Eimsbüttler Landschaftsachse als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Die Parkanlage ist Bestandteil des Eimsbüttler Stadtparks und stellt ein angemessenes Vorfeld für den neuen Haupteingang des Tierparks da.

Die Stellplatzsituation soll durch eine Parkpalette östlich der Lokstedter Grenzstraße verbessert werden.

Die Flächen westlich und östlich der Hagenbeckstraße werden neu geordnet. Dem städtebaulichen Kontext angemessen ist ein Wechsel von offener und geschlossener Bebauung vorgesehen. Östlich der Hagenbeckstraße ist im Eckbereich Koppelstraße / Hagenbeckstraße geplant, ein Tierparkhotel zu errichten. Der geplante Baukörper ermöglicht eine angemessene räumliche Fassung der neuen Parkanlage und schafft zugleich eine Öffnung der Grünfläche zur Koppelstraße hin. Die gewählte Lage und Ausrichtung des Baukörpers lässt einen grundsätzlichen Erhalt der Eimsbüttler Landschaftsachse zu.

Nördlich des Hotels ist ein Wohnquartier vorgesehen. Entlang der Hagenbeckstraße ist eine Reihe von Stadtvillen geplant, an die nord-südorientierte Zeilenbauten anschließen und so eine aufgelockertes, durchgrüntes Quartier bilden. Das städtebauliche Konzept wurde über ein Gutachterverfahren entwickelt.

Die aus der geplanten Bebauung östlich der Hagenbeckstraße resultierende Einengung der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Eimsbüttler Landschaftsachse ist planerisch vertretbar, da durch die neu angelegte Parkanlage eine Nord-Süd gerichtete

Grünverbindung planerisch gesichert wird. Dadurch wird ein Verbund der großen Grünräume in diesem Bereich erreicht.

Westlich der Hagenbeckstraße sieht das Konzept auf bisherigen Stellplatz- und Kleingartenflächen die Realisierung von Geschosswohnungsbau in Form von viergeschossigen Stadtvillen sowie vier- bis fünfgeschossiger geschlossener Bebauung in den Eckbereichen der Hagenbeckallee und der Koppelstraße vor. Die Wohngebäude als Teil des städtebaulichen Konzepts wurden bereits realisiert. Mit der differenzierten Struktur der vier- bis fünfgeschossigen Riegelbebauung, der offenen viergeschossigen Stadtvillenbebauung und der fünfgeschossigen geschlossenen Bebauung im Eckbereich Hagenbeckstraße/Koppelstraße, wird zusammen mit der geplanten Wohnbebauung östlich der Hagenbeckstraße ein städtebauliches harmonisches Quartier und ein angemessener Übergang zur westlich angrenzenden Bebauung außerhalb des Plangebiets geschaffen.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan je nach Wohnungsgemeinde ca. 400 Wohneinheiten ermöglicht.

5.2 Reines Wohngebiet

Die bereits vorhandene Bebauung südlich der Hagenbeckallee entspricht in ihrem Charakter einer reinen Wohngebietsnutzung. Auch der im Gebäude Hagenbeckallee 26 vorhandene Handwerksbetrieb mit Ladengeschäft ist als Ausnahme im reinen Wohngebiet zulässig. Dementsprechend wird reines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3 und die Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,6 begrenzt. Zudem wird eine offene Bauweise ausgewiesen. Das festgesetzte Bebauungsmaß und die festgesetzte Bauweise entsprechen der entlang der Hagenbeckallee dominierenden Struktur einer aufgelockerten Bebauung, die dort, wo sie vorhanden ist, gesichert, bzw. dort, wo eine dichtere oder geschlossene Bebauung besteht, langfristig entwickelt werden soll. Auf den Grundstücken Hagenbeckallee 24 bis 30 (Flurstücke 1164, 1165, 1166 (teilw.) und 1167 der Gemarkung Stellingen) darf eine zweigeschossige Bebauung errichtet werden, womit der vorhandene bauliche Bestand planungsrechtlich gesichert wird. Auf dem östlich angrenzendem Flurstück 4167 ist eine dreigeschossige Bebauung zulässig, um einen städtebaulichen Übergang zur angrenzenden, höhergeschossigen Bebauung in den zentraler gelegenen Bereichen der Hagenbeckstraße zu schaffen.

Für die Bebauung an der Hagenbeckallee soll durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche ein ausreichender Vorgartenbereich gesichert werden. Daher ist die Baugrenze 3 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt worden. Die etwa 28 m tiefe Flächenausweisung erlaubt großzügigere Spielräume bei der baulichen Nutzung der Grundstücke, sichert aber zugleich eine Gartenzone zur südlich angrenzenden Bebauung. Lediglich für das Flurstück 4167 wird im rückwärtigen Grundstücksbereich die überbaubare Fläche nochmals deutlich vergrößert, um den baulichen Bestand planungsrechtlich zu sichern. Zudem korrespondiert die rückwärtige Bebauung städtebaulich mit den östlich angrenzenden Neubauten an der Hagenbeckstraße.

Im Bereich der ehemaligen Stellplatz- und Kleingartenflächen an der Hagenbeckstraße wird ebenfalls ein reines Wohngebiet ausgewiesen. Entsprechend dem inzwischen realisierten städtebaulichen Konzept wird im überwiegenden Teil für die Stadtvillen eine Viergeschossigkeit in offener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie eine Baukörperausweisung festgesetzt. Die Gebäude müssen eine Höhe von 11,5 bis 12,5 m über Gehweg als Mindest- und Höchstmaß aufweisen. Dadurch wird zum Einen sichergestellt, dass sich die Bebauung hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in das städtebauliche Umfeld einfügt. Zum Anderen wird erreicht, dass die Stadtvillen jeweils in etwa die gleiche Gebäudehöhe aufweisen, so dass ein städtebaulich harmonisches Ensemble entsteht. Die für die Stadtvillen ausgewiesenen Baukörper weisen Ausmaße von 20 m x 20 m auf. Diese Baufenster er-

möglichen die Errichtung von Stadtvillen mit einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Grundrissorganisation.

Für den nördlich angrenzenden Teil im Eckbereich Hagenbeckstraße / Hagenbeckallee ist eine zwingende Vier- bzw. Fünfgeschossigkeit in geschlossener Bauweise ebenfalls mit einer Grundflächenzahl von 0,4 sowie einer Baukörperausweisung vorgesehen. Die Baukörperfestsetzung sichert hier eine kammartige Bebauungsstruktur. So wird entlang des nördlichen Abschnitts der Hagenbeckstraße eine klare Bebauungskante definiert, an der drei Querriegel anschließen. Die Querriegel dürfen jeweils eine Gebäudetiefe von 14 m aufweisen. Durch dieses Maß wird einerseits eine noch günstige Wohnraumbelichtung gesichert und andererseits bleiben großzügige Spielräume bei der Grundrissorganisation gewahrt.

Die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit im Bereich Hagenbeckallee / Hagenbeckstraße ist erforderlich, um in diesem markanten Eckbereich und Endpunkt der städtebaulichen Neuordnung entlang der Hagenbeckstraße ebenso wie im Eckbereich Hagenbeckstraße / Koppelstraße die Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzepts mit seinem Wechsel von fünfgeschossiger geschlossener und viergeschossiger offener Bebauung zu gewährleisten. Die Bebauung ist bereits auf Grundlage des § 33 BauGB realisiert worden.

Im nordöstlichen Bereich des reinen Wohngebiets kann durch die zwingenden Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der getroffenen Baukörperfestsetzung die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung in reinen Wohngebieten gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466, 479) überschritten werden.

Besondere städtebauliche Gründe hierfür sind die planerisch gewollte Umsetzung des beschriebenen städtebaulichen Konzepts mit einer Verdichtung im unmittelbaren Umfeld einer Schnellbahnhaltestelle gemäß dem Hamburger Dichtemodell, ein schonender Umgang mit Grund und Boden durch eine erhöhte Nutzungsdichte sowie die im Stadtteil bereits vorhandene Infrastruktur.

Die mögliche Überschreitung der in § 17 Absatz 1 BauNVO für reine Wohngebiete definierten Obergrenze kann durch bestehende Umstände wie

- die unmittelbare Nachbarschaft zum Stadtpark Eimsbüttel innerhalb der Landschaftsachse sowie
- eine gute Verkehrsanbindung und leistungsfähige Verkehrsbedienung über den Ring 2 und die Schnellbahnhaltestelle „Hagenbecks Tierpark“

ausgeglichen werden.

Darüber hinaus erfolgt ein Ausgleich durch folgende planungsrechtlich festgesetzten Maßnahmen:

- die inzwischen realisierte neue öffentliche Parkanlage im Eckbereich Lokstedter Grenzstraße/Koppelstraße,
- Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig (siehe § 2 Nummer 12),
- Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 2 Nummer 14),
- Begrünung von flachen Dächern und nicht überbauten Tiefgaragen (§ 2 Nummer 16 und 18),
- Sicherung des Tierparks nördlich der Koppelstraße und der Kleingartenflächen südlich der Koppelstraße sowie
- Ausformung, Lage und Ausrichtung der zulässigen Baukörper.

Die genannten ausgleichenden Umstände und Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Der Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen an der Hagenbeckstraße erfolgt, um eine der geplanten Neubebauung angemessene gärtnerische Vorgartengestaltung zu gewährleisten.

5.3 Allgemeines Wohngebiet

Östlich der Hagenbeckstraße wird auf der ehemaligen Stellplatzanlage des Tierparks ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Anders als die gegenüberliegende, als reines Wohngebiet ausgewiesene Fläche, ist dieser Bereich nicht nur - im begrenztem Maße - dem Verkehrslärm der Koppelstraße, sondern zudem dem von der Lokstedter Grenzstraße ausgehenden Verkehrsimmissionen ausgesetzt. Ferner liegt das Wohngebiet unmittelbar neben dem Haupteingang des Tierparks, vor dem an Sommertagen mit gutem Wetter mit einem starken Besucherandrang gerechnet werden muss. Aufgrund der dadurch zu erwartenden Unruhe und der etwas größeren Verkehrslärmbelastung lässt das östlich der Hagenbeckstraße liegende Wohngebiet nicht die gleiche Wohnruhe wie das Wohngebiet westlich der Hagenbeckstraße erwarten. Andererseits grenzt das Wohngebiet östlich der Hagenbeckstraße nicht direkt an ein im Bestand vorhandenes reines Wohngebiet an. Östlich der Hagenbeckstraße sind somit im begrenzten Umfang auch wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen möglich, da Störungen von solchen Nutzungen auf eine benachbarte reine Wohnnutzung nicht zu erwarten sind.

Im allgemeinen Wohngebiet werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Im allgemeinen Wohngebiet werden die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen generell ausgeschlossen, da sie die gewünschte Art der Nutzung gefährden könnten. Gartenbaubetriebe und Tankstellen würden aufgrund der mit diesen Nutzungen typischerweise einhergehenden Bebauungsformen zu einer städtebaulichen Beeinträchtigung des Quartiers führen. Tankstellen sind zudem geeignet, die Wohnruhe der Wohnnutzung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden über Gebühr zu beeinträchtigen. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollen ausgeschlossen werden, da ein solcher Betrieb bereits unmittelbar südlich des allgemeinen Wohngebiets entstehen soll. Eine Konzentration solcher Betriebe im Plangebiet stünde dem gewünschten Gebietscharakter entgegen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, einer Geschossfläche und durch die Begrenzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

Die baulichen Nutzungen sollen im verkehrlich gut erschlossenen, relativ zentral gelegenen Plangebiet konzentriert werden. Die Grundflächenzahl ist daher für das Baugebiet mit 0,4 und die Geschossfläche mit 24.000 m² als Höchstmaß festgesetzt. Damit wird die Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO in allgemeinen Wohngebieten zulässige bauliche Dichte ausgeschöpft. Die festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gewährleisten einerseits, dass ein angemessener Grundstücksanteil für die Gartennutzung verbleibt und der Charakter des Quartiers als durchgrüntes innenstadtnahes Quartier gewahrt bleibt. Zugleich wird bei begrenzter Bodenversiegelung eine der zentralen Lage angemessene bauliche Dichte ermöglicht.

Die städtebauliche Eigenart der Planung im Plangebiet und die gewünschte bauliche Dichte der Bebauung erfordern eine detaillierte Baukörperausweisung, um die wesentlichen Elemente des städtebaulichen Konzepts sicherzustellen. Durch die Ausweisung

der überbaubaren Flächen wird die Anordnung von Stadtvillen entlang der Hagenbeckstraße planungsrechtlich festgeschrieben. Diese Bebauungsform korrespondiert mit dem westlich der Hagenbeckstraße liegenden Baufeld, wo bereits eine Bebauung überwiegend mit Stadtvillen erfolgt ist.

In den von der Hagenbeckstraße aus betrachtet hinteren Grundstücksbereichen sind durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen insgesamt vier Gebäuderiegel zulässig. Die Gebäuderiegel werden so ausgerichtet, dass sich eine für die Wohnnutzung vorteilhafte Südorientierung ergibt. Zudem wird durch diese Gebäudeausrichtung sichergestellt, dass zur östlich angrenzenden Grünfläche keine geschlossene Bauungskante ausgebildet wird und so der Eindruck eines durchgrünten Wohnquartiers mit aufgelockerter Bebauung entsteht. Im nördlichen Bereich des Wohngebiets sind die Flächenverhältnisse beengt. Hier ist es nicht möglich, hintereinander eine Stadtvilla und einen Gebäuderiegel anzuordnen. Auf eine freistehende Stadtvilla wird daher verzichtet. Der vorgesehene Gebäuderiegel weist jedoch im vorderen Grundstücksbereich die gleiche Gebäudekubatur wie die Stadtvillen auf, so dass sich vom Straßenraum aus betrachtet eine homogene Bebauungsstruktur ergibt.

Die für die Stadtvillen ausgewiesenen Baukörper entlang der Hagenbeckstraße weisen Ausmaße von 20 m x 20 m auf. Diese Baukörper ermöglichen die Errichtung von Stadtvillen mit einer zeitgemäßen und wirtschaftlichen Grundrissorganisation. Für die hinteren Gebäuderiegel sind Baukörper in einer Tiefe von 16 m bzw. 18 m ausgewiesen. Durch diese Maße wird einerseits eine noch günstige Wohnraumbelichtung gesichert und andererseits bleiben großzügige Spielräume bei der Grundrissorganisation gewahrt. Für den nördlichen Gebäuderiegel ist zwecks Wahrung eines ausreichenden Abstandes zur nördlichen Baugebietsgrenze im rückwärtigen Bereich nur eine Baukörpertiefe von 14 m festgesetzt. Bei beengteren Spielräumen im Rahmen der Feinplanung ermöglicht aber auch dieses Maß hochwertigen Wohnungsbau.

Im allgemeinen Wohngebiet dürfen maximal vier Vollgeschosse errichtet werden. Damit wird eine homogene und städtebaulich vertretbare Höhenentwicklung sichergestellt, da sich dieses Maß an der im Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung orientiert.

5.4 Kerngebiet

Die Flächen nördlich der Koppelstraße, östlich und westlich der Hagenbeckstraße werden aufgrund der Nähe zur Haltestelle der U-Bahn und der Lage an einer stark befahrenen Magistrale als Kerngebiet festgesetzt. Das Kerngebiet wird aus besonderen städtebaulichen Gründen gegliedert.

östlich der Hagenbeckstraße

Östlich der Hagenbeckstraße (südlich des allgemeinen Wohngebiets) soll ein Hotel mit etwa 150 Zimmern errichtet werden. Das Hotel soll mit einer fernöstlichen Anmutung eine Verbindung zum neuen Eingang zu Hagenbecks Tierpark mit dem Nepal-Tempel herstellen und sich somit auch gestalterisch auf die benachbarte Tierparknutzung beziehen. Das Hotel stellt somit sowohl eine städtebauliche als auch eine funktionale Ergänzung zum Tierpark dar. Es soll als Veranstaltungs- und Familienhotel Synergieeffekte, die sich aus der unmittelbaren Nachbarschaft zum Tierpark ergeben, ausschöpfen. Das Hotel stellt somit auch ein bisher nicht vorhandenes, zusätzliches touristisches Angebot dar.

Um dieses Vorhaben planungsrechtlich zu ermöglichen und zugleich die dafür benötigten Flächen für dieses Vorhaben zu sichern, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Im Kerngebiet östlich der Hagenbeckstraße sind nur Betriebe des Beherbergungsgewerbes zulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Durch diese Festsetzung werden auch die zu einer Hotelnutzung üblicherweise zugehörigen Nutzungen, wie insbesondere gastronomische Einrichtungen, Souvenirshops, Veranstaltungsräume etc. planungsrechtlich gesichert.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung wird in diesem Teil des Kerngebiets durch die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6, der Geschossfläche von 14.000 m² sowie die Begrenzung auf fünf Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt. Die festgesetzte Grundflächenzahl sichert dabei einen noch ausreichenden Freiflächenanteil. Durch die als Höchstmaß festgesetzte Zahl der Vollgeschosse wird sichergestellt, dass sich das Vorhaben städtebaulich harmonisch in das Quartier einfügt. Sie orientiert sich an dem in der Nachbarschaft zulässigen bzw. bereits vorhandenem Maß.

Das ausgewiesene Maß der baulichen Nutzung ermöglicht ferner im Zusammenspiel mit der überbaubaren Grundstücksfläche die Realisierung eines Hotels mit etwa 150 Zimmern. Eine solche Größenordnung ermöglicht einem Hotelbetrieb eine adäquate wirtschaftliche Basis und stellt die nachhaltige Funktions- und Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans sicher.

Die ausgewiesene überbaubare Fläche als Flächenausweisung ermöglicht die Umsetzung des bereits vorliegenden Bebauungskonzepts bei Wahrung großzügiger Spielräume für die Ausführungsplanung. Das wirtschaftlich erforderliche Bauvolumen muss aus betriebsorganisatorischen Gründen in einem zusammenhängenden Gebäudekomplex untergebracht werden, so dass hier eine zusammenhängende überbaubare Fläche ausgewiesen wird, die auch Gebäudekörper mit einer Länge von über 50 m zulässt, so dass hier vorsorglich eine geschlossene Bebauung festgesetzt wird.

Im Beherbergungsgewerbe ist es heute allgemeiner Standard, dass der Eingangsbereich des Hotels großzügig überdacht wird. Die genaue Lage des Hotelzugangs ist noch im Rahmen der hochbaulichen Feinplanung zu ermitteln. Da die Zufahrt des Hotels nur über die Hagenbeckstraße erfolgen kann, wird die Überdachung an die westliche Gebäudeseite anschließen. Um eine Überdachung des Hoteleingangs mit angemessener, ortsbildverträglicher Dimensionierung zu sichern und dafür ausreichende Planungsspielräume für die Ausführungsplanung zu wahren, wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung getroffen: Im Kerngebiet östlich der Hagenbeckstraße ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Überdachungen zur Hagenbeckstraße bis zu 6 m auf einer Länge von höchstens 13 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 5).

westlich der Hagenbeckstraße

Für das Kerngebiet westlich der Hagenbeckstraße wird eine zwingend fünfgeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise festgesetzt, um hier insgesamt ein homogenes, dem zentralen Standort angemessenes Erscheinungsbild und einen angemessenen Lärmschutz für die im Blockinneren geplante Wohnbebauung durch die lärmunempfindlichere Kerngebietsnutzung sicherzustellen. Der fünfgeschossige Gebäuderiegel darf eine Gebäudetiefe von 13 m aufweisen. Dieses Maß ermöglicht die Schaffung zweckmäßiger Grundrisse bei Wahrung günstiger Belichtungsbedingungen.

Für die Bebauung entlang der Koppelstraße kann nach Norden zusätzlich an den fünfgeschossigen Riegel eine zweigeschossige Bebauung angebaut werden, um Flächenspielräume für gewerbliche Nutzungen zu schaffen. Die zweigeschossigen Gebäudeteile dürfen eine Tiefe von 17m, im Bereich der Baugrenzen des nördlich angrenzenden Wohngebiets jedoch nur eine Tiefe von 7 m aufweisen, um zur Wohnbebauung einen ausreichenden Abstand zu sichern und dort eine hohe Wohnqualität zu gewährleisten.

Im Übergang zu dem nördlich anschließenden durchgrünten reinen Wohngebiet ist ein Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen festgesetzt, um hier zusätzliche grün bestimmte Flächen zu sichern. Ebenso wird zur Hagenbeckstraße ein Ausschluss von Nebenanlagen festgesetzt, um – wie im nördlich angrenzenden Wohngebiet (siehe unten) – gärtnerisch angelegte Vorgärten zu sichern.

Die mit 0,4 festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den ausgewiesenen Bebauungsmöglichkeiten. Sie sichert eine wirtschaftliche Grundstücksnutzung bei Wahrung einer quartierstypischen Bebauungsdichte.

Zur Verhinderung einer unerwünschten Nutzungsstruktur trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Im Kerngebiet westlich der Hagenbeckstraße sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der BauNVO unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2). Hier ist es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, auszuschließen. Eine Zulassung der angesprochenen Branchen steht im Gegensatz zur Schaffung eines Angebots von qualitativ hochwertigen Büroflächen für arbeitsplatzintensive Betriebe. Aufgrund der Lage in unmittelbarer Nähe einer Schnellbahn-Station ist die Kerngebietsfläche für die ausgeschlossene Nutzung von besonderer Bedeutung. Die genannten Nutzungen müssen ausgeschlossen werden, um sicherzustellen, dass im Kerngebiet keine einseitige Nutzungsstruktur und damit einhergehende "Trading-down" Effekte entstehen können. Da die Betreiber der angesprochenen Branchen wegen geringer Personalkosten und der Ungebundenheit an die Ladenschlusszeiten in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Unternehmen, ist ein Verdrängungsprozess und ein Attraktivitätsverlust zu befürchten.

Die Folge wäre eine einseitige Entwicklung der Kerngebietsnutzung. Dieser nachteiligen und unerwünschten Strukturveränderung soll durch den Nutzungsausschluss entgegengewirkt werden. Insgesamt stellt der Ausschluss dieser Nutzung eine städtebauliche notwendige Regelung dar, die unter Beachtung von Belangen der Wirtschaft und den Bedürfnissen der Bevölkerung gerechtfertigt und notwendig ist.

Ebenfalls unzulässig sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung. Bei Zulassung von Einzelhandelsbetrieben jeglicher Art in dem von den Stadtteilzentren Stellingen und Lokstedt an der Grelckstraße nur etwa 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.

Entlang der Hagenbeckstraße sind auf dem nördlichen Teil des Flurstücks 2447 der Gemarkung Stellingen oberhalb des 2. Vollgeschosses Wohnungen allgemein zulässig. Im Übergang zu dem nördlich angrenzenden reinen Wohngebiet an der Hagenbeckstraße ist wegen der großen Nachfrage nach Wohnraum an diesem zentralen Standort eine Mischung von Wohnnutzung mit Büronutzung vertretbar und angemessen. Ergänzend wird mit der sog. „Lärmschutzklausel“ (siehe § Nummer 4) den Erfordernissen an gesunde Wohnverhältnisse Rechnung getragen.

5.5 Sondergebiet

Die Festsetzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Tierheim“ östlich der Lokstedter Grenzstraße sichert das vorhandene Tierheim (Lokstedter Grenzstraße 7). Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 und die mit ein bis zwei festgesetzten Vollgeschosse entsprechen dem Bestand. Auch die Ausweisung der überbaubaren Flächen erfolgt weitgehend bestandskonform, da durch die Ausweisung der überbaubaren Fläche Gebäudetiefen von 17 m (im Süden), 19 m (im Norden) und 25 m (mittig) zuge-

lassen werden, wodurch sich aber auch geringfügige Möglichkeiten der baulichen Erweiterung ergeben.

Im Sondergebiet Tierheim sind nur bauliche Anlagen für die Unterbringung von Tieren, Büroräume sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung wird die Bestandsnutzung planungsrechtlich gesichert und eine zweckfremde Nutzung der Flächen ausgeschlossen.

Im Norden, Westen und Süden werden Flächen mit einem "Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen" belegt, um eine gärtnerische Anlage der Randbereiche und damit eine Eingrünung des Sondergebiets zu ermöglichen.

5.6 Versorgungsfläche

Mit der Ausweisung einer Versorgungsfläche nördlich des Gazellenkamps (Flurstück 429 der Gemarkung Stellingen) mit der Zweckbestimmung „Brunnen“ wird eine durch die Hamburger Wasserwerke GmbH betriebene unterirdische Brunnenanlage zur Förderung von Trinkwasser gesichert.

5.7 Fläche für die Abwasserbeseitigung

Mit der Ausweisung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung südlich der Koppelstraße mit der Zweckbestimmung „Rückhaltebecken“ wird ein vorhandenes oberirdisches Rückhaltebecken der Hamburger Stadtentwässerung planungsrechtlich gesichert.

5.8 Fläche für den besonderen Nutzungszweck

5.8.1 Veranstaltungshalle

Die in der privaten Grünfläche - Tierpark - liegende sogenannte Dressurhalle - eine bauliche Anlage aus der Entstehungszeit des Tierparks - wurde über Jahrzehnte für Veranstaltungen und Darbietungen aller Art genutzt.

Im Rahmen der beabsichtigten Investitionen zur Erhaltung der Attraktivität der Gesamtanlage wurde auch die sogenannten Dressurhalle wieder in Betrieb genommen. Abweichend von dem früheren Nutzungszweck ist für diese Anlage ein den heutigen Anforderungen entsprechendes breites Spektrum an Veranstaltungen aller Art vorgesehen. Die betreffende Fläche wird als Fläche für den besonderen Nutzungszweck mit der Zweckbestimmung „Veranstaltungshalle“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzung: Auf der als Veranstaltungshalle festgesetzten Fläche für den besonderen Nutzungszweck ist innerhalb der überbaubaren Fläche nur eine Ausstellungs- und Veranstaltungshalle mit gastronomischen Einrichtungen zulässig. Die für diese Nutzung notwendigen Stellplätze sind auf der mit „(A)“ bezeichneten Stellplatzfläche nördlich des Gazellenkamps zulässig (vgl. § 2 Nummer 8).

Um ggf. nicht mehr nachbarschaftsverträgliche Vergrößerungen der Veranstaltungshalle zu verhindern, entsprechen die Ausweisung der überbaubaren Fläche, die Zulässigkeit von nur einem Vollgeschoss und die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 dem baulichen Bestand. Der Veranstaltungshalle sind Stellplätze auf der Stellplatzanlage nördlich Gazellenkamp zugeordnet.

Im Rahmen der Abwägung wurden die von einer Nutzung als Veranstaltungshalle zu erwartenden Emissionen, die auf das Wohngebiet nördlich des Gazellenkamps (außerhalb des Plangebiets) einwirken würden, gutachterlich untersucht. In diesem Gutachten werden die Rahmenbedingungen zum Parkplatzbenutzungskonzept für Besucher, zur Fußgängerführung, zur Dressurhalle und die erforderlichen bauakustischen Maßnahmen an der Halle selbst dargestellt. Bei der zugrunde gelegten planerischen Konzeption mit einer von der Veranstaltungshalle nach Osten verschwenkten Führung der Fuß-

gängerverkehre durch den Tierpark in Richtung der Stellplatzanlagen nördlich der Straße Gazellenkamp, der Abschirmung der hier an die Stellplatzanlagen direkt angrenzenden Wohnbebauung durch entsprechende Maßnahmen auf dem Flurstück 466 der Gemarkung Stellingen (Errichtung einer Lärmschutzwand) und bei entsprechenden bauakustischen Verbesserungen an der Halle selbst ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht eine Nutzung der Dressurhalle als Veranstaltungshalle ohne zeitliche Einschränkungen zulässig.

5.8.2 Troparium

Unmittelbar nördlich des Zugangs zum Tierpark soll ein Troparium neu angelegt werden. Die Einrichtung soll zu einer Attraktivitätssteigerung des Tierparks beitragen und die Auslastung insbesondere in den Wintermonaten verbessern.

Das Troparium soll darüber hinaus auch eine Erlebnisgastronomie beherbergen, die unabhängig von einem Tierparkbesuch aufgesucht werden kann. Ferner soll das Troparium auch für Eventveranstaltungen zur Verfügung stehen und dementsprechend Veranstaltungs- und Ausstellungsräume beherbergen. Somit ist es planungsrechtlich nicht mehr durch die sonst für den Tierpark geltende Ausweisung als private Grünfläche mit entsprechender Zweckbestimmung gedeckt und wird daher als Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Troparium“ mit folgender konkretisierender Festsetzung festgesetzt: Auf der als Troparium festgesetzten Fläche für den besonderen Nutzungszweck ist innerhalb der überbaubaren Fläche ein Troparium für die Unterbringung und Zurschaustellung von Tieren einschließlich gastronomischer Einrichtungen, Souvenirverkauf sowie Räume für Veranstaltungen und Ausstellungen aller Art zulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Das Troparium wird auf der Westseite höher gelegene Außenterrassen anbieten. Die genaue Lage der Zugangstreppen ist im Rahmen der Hochbauplanung zu ermitteln. Um dafür ausreichenden Planungsspielraum zu wahren, wird im Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung getroffen: Auf der als Troparium festgesetzten Fläche ist auf der Westseite der überbaubaren Fläche eine Überschreitung der Baugrenzen für eine äußere Erschließungstreppe um bis zu 1,5 m und auf einer Länge von höchstens 9,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 10).

Immissionskonflikte mit der benachbarten Wohnnutzung sind durch das Troparium nicht zu erwarten, da die zusätzlich zur Zurschaustellung von Tieren zugelassenen Nutzungen, wie Gastronomie, Eventveranstaltungen etc., überwiegend innerhalb des Gebäudes stattfinden werden. Zudem sind die für tierparkfremde Nutzungen vorgesehenen Räume zur Lokstedter Grenzstraße angeordnet, von der auch eine Zugangsmöglichkeit zum Troparium besteht. Zur Wohnbebauung hin wird es lediglich eine Außenterrasse geben, die ggf. auch für Eventveranstaltungen mitgenutzt werden soll. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind gegebenenfalls Auflagen bezüglich der zu erwartenden Lärmimmissionen aus Betriebs- und anlagenbezogenem Verkehrslärm auf Grundlage der TA-Lärm festzulegen. Eine sachgerechte Lösung ist insofern im Rahmen der Feinplanung außerhalb des Bebauungsplans auf der Stufe der Verwirklichung der Planung möglich und sichergestellt. Die Ansiedlung von Nutzungen, die eine für die benachbarte Wohnnutzung unverträgliche zusätzliche Lärmbelastung aufgrund von Betriebslärm sowie Zu- und Abgangsverkehr hervorrufen können, ist daher nicht zu befürchten.

Für das Troparium liegt bereits eine konkrete hochbauliche Planung vor, die sich gut in das städtebauliche Umfeld einfügt und durch die Ausweisung der überbaubaren Flächen planungsrechtlich festgeschrieben wird. Die festgesetzte Grundfläche von 3.400 m² als Höchstmaß entspricht der ausgewiesenen überbaubaren Fläche. Die zulässige Gebäudehöhe wird auf 15 m über Gehweg begrenzt. Durch dieses Maß kann einerseits die Schaffung eines städtebaulich nicht gewünschten Hochpunktes innerhalb der Tierparkfläche verhindert werden. Andererseits ermöglicht die zulässige Gebäudehöhe die Unterbringung von hoch gewachsenen tropischen Pflanzen und die Schaffung

mehrerer Nutzungsebenen zur Sicherstellung einer hinreichenden wirtschaftlichen Tragfähigkeit für das Vorhaben.

Beide Flächen mit besonderem Nutzungszweck ermöglichen, dass das in Hamburg einmalige Ambiente des Tierparks gerade von Firmen für z.B. Präsentationen und Feiern oder auch für Ausstellungen zunehmend nachgefragt wird. Auch für private Veranstaltungen wie Hochzeiten oder Geburtstage bietet der Tierpark einen geeigneten Rahmen. Diese Weiterentwicklung und Anpassung der ursprünglichen Nutzung als Ergänzungsangebot innerhalb eines Tierparks ist vor dem Hintergrund des veränderten Freizeitverhaltens und zusätzlicher Anforderungen und Ansprüche an derartige Einrichtungen sinnvoll.

Die getroffenen Ausweisungen von Flächen für besonderen Nutzungszweck – Veranstaltungshalle bzw. Troparium - in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Tierpark eröffnet für vorhandene bauliche Anlagen in einen definierten Bereich adäquate Nutzungsmöglichkeiten. Die Zweckbestimmung und der Charakter des Tierparks werden durch die Ausweisung Tierpark sichergestellt. Somit wird auch einer nicht gewünschten Ausweitung von weiteren tierparkfremden Nutzungen durch diese planungsrechtliche Konstruktion entgegengewirkt.

5.8.3 Parkpalette

Östlich der Lokstedter Grenzstraße ist eine Fläche für den besonderen Nutzungszweck „Parkpalette“ ausgewiesen. In Zusammenhang mit dem verlagerten Haupteingang des Tierparks ist in unmittelbarer Zuordnung zu diesem die Errichtung einer zweigeschossigen Parkpalette mit Dachstellplätzen und hier insgesamt etwa 275 Stellplätzen für Besucher ermöglicht und bereits realisiert. Eine Aufstockung um weitere 115 Stellplätze ist möglich. Die ausgewiesene überbaubare Fläche sichert die bereits errichtete Anlage planungsrechtlich ab und ermöglicht zusätzlich eine Überbauung der Bahnfläche. Die zulässige Grundfläche von 6.400 m² als Höchstmaß entspricht der ausgewiesenen Fläche. Durch die Begrenzung der Gebäudehöhe auf 9 m über Gehweg als Höchstmaß wird einerseits eine wirtschaftliche Anlagengröße ermöglicht, andererseits sichergestellt, dass sich das Bauwerk gut in die nachbarliche Umgebung einfügt. Die Anlage ist erforderlich, da trotz des guten Anschlusses des Tierparks an den ÖPNV insbesondere im Sommerhalbjahr damit gerechnet werden muss, dass zahlreiche Bewohner mit dem Kfz anfahren werden.

5.9 Private Grünfläche

5.9.1 Tierpark

Bis heute ist Hagenbecks Tierpark von überregionaler Bedeutung und erfüllt in vielerlei Hinsicht nach wie vor eine Vorbildfunktion in Gestaltung und Präsentation im Vergleich mit anderen Tierparks.

Der Tierpark liegt seit 1907 in Stellingen. Das Gelände wird begrenzt von den Straßen Hagenbeckstraße, Hagenbecksallee, Tierparkallee, Gazellenkamp, Lokstedter Grenzstraße und Koppelstraße. Die Geländeform resultiert aus zweifachen großen Erweiterungen. Der älteste Teil liegt im Westen; im Ursprung umfasste das Tierparkgelände ein von den heutigen Straßen Hagenbecksallee, Tierparkallee und Gazellenkamp sowie der damaligen Kaiser-Friedrich-Straße (Verlängerung der heutigen Hagenbeckstraße nach Norden) begrenztes Geviert Ackerfläche. Eine erste Erweiterung des Geländes nach Osten bis zur Lokstedter Grenzstraße erfolgte 1909.

Die Parkteile waren durch die damalige Kaiser-Friedrich-Straße getrennt und mit einer Brücke verbunden. Eine ebenerdige Verbindung zwischen dem alten Teil und der ersten Erweiterung gelang mit der Aufhebung der Kaiser-Friedrich-Straße 1936/37. Zu jener Zeit erfolgten neben Umgestaltungen im Ostteil auch ein weiterer Ausbau und die Ausdehnung des Tierparks nach Süden. Ein Attraktivitätsverlust für den Tierpark durch

die Bebauung der Flächen ist nicht zu erwarten, vielmehr wird durch die Verlagerung des Haupteingangs an die Lokstedter Grenzstraße und die davor liegende öffentliche Parkanlage eine neue attraktive Eingangssituation mit sehr guter Auffindbarkeit erreicht.

Der durch die Flächenaufgabe resultierende Verlust des Kinderspielplatzes wird durch die Neuanlage eines Spielplatzes südlich des Gazellenkamps kompensiert. Die übrigen aufgegebenen Flächen dienen als Koppel und sind entbehrlich. Demgemäß sind diese Flächen bis auf die südliche Teilfläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Tierpark“ ausgewiesen.

Um die bestehende Tierparknutzung planungsrechtlich abzusichern, ausreichende Spielräume im Rahmen dieser Nutzung zu sichern und eine Zweckentfremdung auszuschließen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung: Auf der privaten Grünfläche „Tierpark“ sind nur bauliche Anlagen zulässig, die dem Betrieb des Tierparks dienen. Wohnungen für Betriebsinhaber sowie für Mitarbeiter können ausnahmsweise zugelassen werden. Auf dem Flurstück 466 der Gemarkung Stellingen dürfen bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 3.000 m² nur innerhalb der überbaubaren Flächen realisiert werden. Die festgesetzte Grundfläche von 3000 m² kann auf diesem Flurstück für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung um bis zu 5.700 m² überschritten werden. Auf den Flurstücken 426 und 2473 der Gemarkung Stellingen sind bauliche Anlagen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Somit sind innerhalb der Tierparkfläche nur bauliche Anlagen zulässig, die im Zusammenhang mit dem Betrieb des Tierparks stehen. Hierzu gehören insbesondere Gehege und Stallungen aller Art mit den zugehörigen Frei- und Auslaufflächen, aber auch bauliche Anlagen wie z.B. der erforderliche Betriebshof. Wohnungen für die Betriebsinhaber können ausnahmsweise zugelassen werden. Darüber hinaus sind auch Wohnungen für betriebsgebundenes Personal (Aufsichts-, Bereitschafts- und Pflegepersonen) ausnahmsweise zulässig. Jedoch sind auf den Flurstücken 426 und 2473 bauliche Anlagen unzulässig. Die nördlichen Tierparkflächen sind Bestandteil einer weiträumigen Landschaftsraumes. Das Landschaftsbild soll hier nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt, sondern in seiner derzeitigen Gestalt erhalten werden. Die Fläche können durch den Tierpark weiterhin als Futterweide genutzt werden.

Zum Schutz des Landschaftsbilds wird auf dem Flurstück 466 nördlich des Gazellenkamps für den bestehenden Betriebshof mit Erweiterungsflächen eine überbaubare Fläche festgesetzt. Eine weitere bauliche Ausweitung des Betriebshofs soll damit verhindert werden. Zur Begrenzung der Grundfläche für hochbauliche Anlagen setzt der Bebauungsplan daher für das Flurstück 466 eine Grundfläche von 3.000 m² als Höchstmaß fest.

Die Freiflächen sollen weiterhin als Abstellfläche für Busse und Betriebsfahrzeuge genutzt werden können. Deshalb ist ergänzend geregelt, dass auf diesem Flurstück die festgesetzte Grundfläche für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO um bis zu 5.700 m² überschritten werden darf.

5.9.2 Dauerkleingärten

Flächen südlich der Koppelstraße sind zur Ergänzung des durchgrüntes Umfelds und als Bestandteil des Konzeptes Stadtpark Eimsbüttel als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Dauerkleingärten" festgesetzt. Durch die Ausweisung kann die vorhandene Kleingartenanlage in die vorhandenen und geplanten Stadtteilgrünzüge integriert werden, so dass die Attraktivität für eine weitere dauerhafte Nutzung gegeben ist.

Die bestehende Kleingartenanlage ist Element der Eimsbütteler Landschaftsachse und wird in ihrem Fortbestand planungsrechtlich gesichert. Allerdings wird die Anlage um die Flächen der Parzellen, die an den parallel zur Bahntrasse verlaufenden Fuß- und Radweg angrenzen, verkleinert.

Die Nähe der ungeschützten Förderbrunnen 11 und 12 der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie die auf sie gerichtete Grundwasserströmung erfordern Auflagen zur Minderung des Gefährdungspotentials für das Grundwasser, wie eine geregelte Abwasserentsorgung innerhalb der Kleingartenflächen.

5.10 Öffentliche Grünflächen

Zur Schaffung einer Nord/Süd-Wegeverbindung im Grünen überwiegend abseits öffentlicher Straßen aus dem Eimsbütteler Kerngebiet zum Amsinckpark außerhalb des Plangebiets und darüber hinaus zum Niendorfer Gehege, werden nördlich der Straße Gazellenkamp sowie nördlich und südlich der Koppelstraße öffentliche Parkanlagen ausgewiesen.

Durch diese Ausweisung werden wichtige Elemente des Stadtparks Eimsbüttel planungsrechtlich gesichert und die Voraussetzung geschaffen, die Attraktivität bestimmter landschaftsräumlicher Elemente (Eingang Stellingener Schweiz; Wegeverbindung zum "Sportpark") zu erhöhen.

5.11 Straßenverkehrsflächen / vorhandene unterirdische Leitungen

Über die Hauptverkehrsstraße Koppelstraße sowie die Sammel- und Anliegerstraßen Gazellenkamp, Hagenbeckstraße und Hagenbeckallee ist das Plangebiet auch im Hinblick auf die Neubebauung ausreichend erschlossen. Die geplante Bebauung der südlichen Tierparkfläche sowie die Überbauung der Kleingartenflächen westlich Hagenbeckstraße erfordern aber zusätzliche erschließende und verkehrsregulierende Maßnahmen, insbesondere um eine ausreichend leistungsfähige Anfahrbarkeit der vorgesehenen Tiefgarage für das geplante Hotel sowie der Tiefgarage für die geplante Wohnbebauung zu gewährleisten und gleichzeitig Parksuch- und Schleichverkehre zu reduzieren

In der Lokstedter Grenzstraße soll zu Lasten vorhandener Stellplätze auf der Westseite durch Baum- und Strauchpflanzungen die Führung der wichtigen Nord-Süd Fußwegeverbindung in einer angemessen gestalteten Form ermöglicht werden.

Im Kreuzungsbereich Gazellenkamp/Lokstedter Grenzstraße sind die für einen optionalen Ausbau eines Kreisverkehrs erforderlichen Flächen (jeweils 3 m) gesichert worden. Die Tierparkfläche musste dafür geringfügig verkleinert werden.

Die bestehenden Regenwassersiele nördlich Gazellenkamp und südlich der Parkpalette sowie das Schmutzwassersiel von der Hagenbeckallee zur Koppelstraße werden dem Bestand entsprechend als „vorhandene unterirdische Wasser- bzw. Abwasserleitungen“ gekennzeichnet.

5.12 Geh- und Fahrrecht

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, für den Anschluss des Rückhaltebeckens (Flurstück 4248 der Gemarkung Stellingen) eine Zufahrt von der Koppelstraße anzulegen und zu unterhalten (vgl. § 2 Nummer 11). Dadurch ist die Erreichbarkeit des Rückhaltebeckens planungsrechtlich gesichert.

5.13 Stellplätze

Im Kerngebiet und in den Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können im Kerngebiet auf den nicht überbaubaren Flächen ebenerdige Stellplätze für den Besucher- und Wirtschaftsverkehr zugelassen werden, wenn die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 12).

Um bei der geplanten baulichen Verdichtung westlich und östlich der Hagenbeckstraße ausreichend Stellplätze für den ruhenden Verkehr zu schaffen und gleichzeitig einen möglichst hohen Grünanteil zu erhalten, ist die Unterbringung der Fahrzeuge nur in Tiefgaragen mit einer zu begrünenden Überdeckung erforderlich.

Um den spezifischen Anforderungen eines Hotelbetriebs bzw. gewerblicher Nutzungen im Kerngebiet zu entsprechen, können hier im Vorfeld des geplanten Hotels an der Hagenbeckstraße bzw. im Vorfeld der zulässigen Gebäude an der Koppel- oder Hagenbeckstraße ausnahmsweise offene Stellplätze für Besucher- und Wirtschaftsverkehr zugelassen werden.

Durch die Überbauung von bisherigen ebenerdigen Stellplatzflächen auf Flurstück 4304 der Gemarkung Stellingen entfallen etwa 275 Stellplätze in unmittelbarer Zuordnung zum jetzigen Haupteingang.

Wegen der überregionalen Bedeutung des Tierparks ist es erforderlich, trotz der vorhandenen U-Bahn-Haltestelle in unmittelbarer Nähe zum neuen Haupteingang für auswärtige Besucher ein gewisses Kontingent an Stellplätzen planungsrechtlich zu sichern.

Hierfür sind insbesondere folgende Flächen vorgesehen:

- Unmittelbar östlich des Haupteingangs ist eine zweigeschossigen Parkpalette mit Dachstellplätzen und insgesamt etwa 275 Stellplätzen für Besucher realisiert worden. Eine Aufstockung um weitere 115 Stellplätze ist möglich.
- Des Weiteren wird im Verlauf der Lokstedter Grenzstraße im Bereich der vorhandenen P+R-Anlage hin Parkraum für etwa 200 Kraftfahrzeuge gesichert.
- Darüber hinaus wird nördlich der Straße Gazellenkamp in Zuordnung zum Nordausgang von Hagenbecks Tierpark ein Parkplatz mit etwa 100 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert.
- Auf dem Flurstück 466 der Gemarkung Stellingen nördlich Gazellenkamp gibt es weitere 200 Stellplätze.

5.14 Bahnanlagen

Die entlang der Lokstedter Grenzstraße in Nord/Süd-Richtung verlaufende U-Bahn-Trasse mit der Haltestelle Hagenbecks Tierpark wird nachrichtlich als oberirdische Bahnanlage übernommen. Unterhalb der Koppelstraße befindet sich ein Zugang zum Bahnsteig, der als unterirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen wurde.

5.15 Denkmalschutz

Die Gesamtanlage Hagenbecks Tierpark zwischen Gazellenkamp und Koppelstraße ist als Ensemble denkmalrechtlich geschützt. Der am 10. Februar 1997 (Amtl. Anz. S. 386) unter der Nummer 1111 in die Denkmalschutzliste eingetragene Denkmalbereich wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Durch die Überplanung bisheriger Tierparkflächen sind auch denkmalrechtlich geschützte Bereiche betroffen, insbesondere der nördliche Bereich des allgemeinen Wohngebiets. Die Planung des Wohnquartiers wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt. Es wurden aus denkmalfachlicher Sicht nur unkritische Bereiche überplant.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden baulichen Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S. 466), zuletzt geändert am 4. April 2006 (HmbGVBl. S. 143).

5.16 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.16.1 Baum- und Landschaftsschutz

Teile des Plangebiets unterliegen dem Landschaftsschutz. Hier gelten die Beschränkungen nach 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 5. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 375, 376, 377). Die Baumschutzverordnung findet keine Anwendung.

Außerhalb des Landschaftsschutzgebiets gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Das Ziel ist es, möglichst viele Bäume im Plangebiet in die Freiflächengestaltung einzubinden. Nicht alle Bäume konnten bzw. können erhalten werden, da einige Gehölze im Bereich von geplanten Gebäuden stehen.

5.16.2 Begrünungsmaßnahmen

Auf den Baugrundstücken des Kerngebiets, des reinen Wohngebiets und des allgemeinen Wohngebiets sind mindestens 30 vom Hundert (v.H.) der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen sind mindestens ein großkroniger Baum oder für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 14).

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 17).

Durch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen kann eine Ergänzung des vorhandenen Lebensraumgefüges erreicht und der Gebietscharakter als durchgrüntes Quartier gesichert werden. Die geforderten einheimischen Laubgehölze stellen unter anderem mit ihren Blüten- und Fruchtbeständen eine essentielle Nahrungsquelle und damit Lebensgrundlage für die einheimische Tierwelt dar und sind auch kleinklimatisch günstiger. Die geforderten Pflanzgrößen sollen dazu beitragen, dass ohne lange Entwicklungszeit landschaftsbildwirksame Strukturen und Lebensraumfunktionen hergestellt werden.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 18). Mit diesen Festsetzungen wird die Bodenfunktion z.B. in Bezug auf Wasserrückhaltung zum Teil erhalten, Leben von Pflanzen und Tieren wird teilweise möglich, eine bessere gestalterische Einbindung in das Umfeld erreicht.

Auf allen Grundstücken wird eine Dachbegrünung für flache Dächer und ein luft- und wasserdurchlässiger Aufbau für Geh- und Fahrwege festgesetzt: Dächer von Gebäuden mit einer Neigung bis zu 15 Grad, Dächer von Garagen und Schutzdächer von Stellplätzen sind flächendeckend mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 16). Auf den privaten Grundstücksflächen und im Bereich der festgesetzten Stellplätze auf der privaten Grünfläche nördlich des Gazellenkamps sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 15). Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich Dachflächen weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und

Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 8 cm vorgeschrieben. Das Festsetzen luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus für Geh- und Fahrwege trägt zur Sicherung von Grundwasserreserven bei. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig

5.17 Lärmschutz

5.17.1 Verkehrslärm

Die Koppelstraße ist eine Hauptverkehrsstraße mit entsprechend hoher Verkehrsbelastung. Im Rahmen der Abwägung wurde geprüft, welche Lärmschutzmaßnahme für das Kerngebiet nördlich Koppelstraße getroffen werden kann. Aus städtebaulichen, stadtgestalterischen und erschließungstechnischen Gründen scheidet sowohl Veränderungen in der Trassierung der Verkehrswege als auch Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes - etwa die Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden - aus. Insoweit verbleiben für die geplanten Gebäude nur passive Lärmschutzmaßnahmen. Für die Bebauung an diesem Straßenzug wird im Bebauungsplan daher folgende Festsetzung getroffen: In den Kerngebieten sind die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung 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 (vgl. § 2 Nummer 4). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 15. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 166) 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 dabei die Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

5.17.2 Fluglärm

Der nördliche Teilbereich des Plangebiets liegt in der Lärmschutzzone 3 nach dem Senatsbeschluss vom 2. April 1985. Für schutzbedürftige Anlagen sowie Wohnungen gelten erhöhte bauliche Schallschutzanforderungen. Hiernach sind bei Errichtung, wesentlichen Änderungen oder Nutzungsänderungen von Bauvorhaben Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen zu stellen, die mindestens den Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) entsprechen.

Gleichzeitig liegt das Plangebiet nach dem Senatsbeschluss vom 23. September 1996 im Lärmschutzbereich 2 für den Verkehrsflughafen Hamburg (Fuhlsbüttel). Dabei handelt es sich um einen fluglärmbelasteten Bereich, für den hinsichtlich der Beurteilung von lärmempfindlichen Nutzungen, Einschränkungen gelten. Planungsrechtlich abgesicherte Wohngebiete können im Bestand gesichert werden. Ferner ist auch eine maßvolle Arrondierung - unter Berücksichtigung des prägenden Bestandes - möglich.

5.18 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkende Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. I S. 1223).

5.19 Energieversorgung

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für leicht-

tes Heizöl sowie gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 13). Diese Festsetzung erfolgt im Interesse einer wirtschaftlichen und effizienten Wärmeversorgung. Mit dieser Maßnahme kann die Umsetzung der energiepolitischen Vorgaben des Senats auf der Grundlage des § 81 Absatz 2 der HBauO gewährleistet werden. Gemäß § 4 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes in der Fassung vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), geändert am 16. November 1999 (HmbGVBl. S. 255) hat der Anschluss der Neubebauung an die Fernwärme aus Gründen des Klimaschutzes zu erfolgen.

5.20. Bodenverunreinigungen

Im Altlastenhinweiskataster sind für den Bereich des Bebauungsplans folgende Verdachtsmomente verzeichnet:

- Geländeänderung an der Ostseite der Flurstücksgrenze 2473 der Gemarkung Stellingen und angrenzend an das Flurstück 3173 (außerhalb des Plangebiets). Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.
- Geländeänderung an der Ostseite der Flurstücksgrenze 426 der Gemarkung Stellingen (ca. 190 m nördlich des Gazellenkamps, Nord-Süd-Ausdehnung ca. 90 m Ost-West-Ausdehnung ca. 15 m). Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.
- Geländeänderung auf dem Südteil des Flurstücks 428 der Gemarkung Stellingen (Wapiti-Parkplatz) Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.
- Geländeänderung auf dem Hagenbeckgelände unmittelbar nördlich angrenzend an die Koppelstraße auf den Flurstücken 4306, 4309 und 4368 der Gemarkung Stellingen (alt: 435, 436, 437 und 438). Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.
- Das Flurstück 1172 (Koppelstraße 24) wurde bis 1972 durch verschiedene Gewerbebetriebe genutzt. Vor ca. 1944-45 vermutlich durch eine Wäscherei, ab 1944-45 bis 1954 durch einen Hersteller von Reinigungsmaschinen, ab 1954 durch einen Hersteller von Zuggabeln, Anhängerstützen und Anhängerkupplungen und ab 1960 bis längstens 1971 durch eine Firma, die Badezusätze lagerte, mischte und verpackte. Bodenverunreinigungen sind nicht bekannt.
- Auf dem südlichen Drittel des Flurstücks 4249 der Gemarkung Stellingen (zwischen der Hagenbeckstraße im Westen und der Trasse der U-Bahn im Osten) liegt der nördliche Teil eines ehemaligen Flakstandorts aus dem 2. Weltkrieg. Die Fläche wird im Hamburgischen Altlasteninformationssystem als altlastverdächtig geführt. Vor Baumaßnahmen oder größeren baulichen Eingriffen in den Untergrund muss die Fläche vom Kampfmittelräumdienst der Behörde für Inneres abgesucht und freigegeben werden. Des Weiteren sind alle Erdarbeiten, die über die normale Bearbeitungstiefe bei Gartenarbeiten hinausgehen, dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirks Eimsbüttel vor Arbeitsbeginn mitzuteilen.
- Auf dem Flurstück 426 der Gemarkung Stellingen befindet sich ein Schwermetallmesspunkt des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg (Messpunkt 4099). An diesem Punkt wird der Prüfwert (n. Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung Anhang 2 vom 16.07.1999) Blei: 200mg/Kg TM für den Wirkungspfad Boden –Mensch überschritten (Messwert: 274 mg/Kg TS). Sollten im Einflussbereich des Messpunktes (Radius 100m) Kinderspielflächen errichtet werden, so sind im Zuge der Planungen vorsorglich Oberbodenuntersuchungen, Bodenaufträge oder Bodenabträge erforderlich.

Hinsichtlich der Nutzung der im Einflussbereich des Messpunktes liegenden Grünlandflächen sind keine Einschränkungen oder Untersuchungen erforderlich, da der Maßnahmenwert n. Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung Anhang 2 vom 16.07.1999 für Grünlandflächen (Blei: 1200 mg/Kg TM) nicht erreicht wird.

Auf dem Flurstück 2841 der Gemarkung Stellingen befindet sich ein Schwermetallmesspunkt des im Jahre 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Oberbodenuntersuchungsprogramms des Ordinariats für Bodenkunde der Universität Hamburg (Messpunkt 4127). An diesem Punkt wird der Prüfwert (n. Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung Anhang 2 vom 16.07.1999) Blei: 200mg/Kg TM für den Wirkungspfad Boden – Mensch überschritten (Messwert: 217 mg/Kg TS) Sollten im Einflussbereich des Messpunktes (Radius 100m) Kinderspielflächen errichtet werden, so sind im Zuge der Planungen vorsorglich Oberuntersuchungen, Bodenaufträge oder Bodenabträge erforderlich.

Geplante Oberbodenuntersuchungen sind mit dem Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirksamts Eimsbüttel abzustimmen. Allgemein gilt für das Plangebiet, dass bei Auffälligkeiten im Untergrund, die den Verdacht auf eine Bodenverunreinigung aufkommen lassen, die zuständige Dienststelle des Bezirks einzuschalten ist. Belastetes Bodenmaterial ist im Rahmen von Bauarbeiten nach den abfallrechtlichen Bestimmungen zu entsorgen.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Maßgaben bestehen keine Bedenken gegen die geplante Gebietsausweisung.

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern ist nicht auszuschließen. Alle Aushub- und Baumaßnahmen sind deshalb im Vorfeld mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

5.21 Oberflächenentwässerung / geplantes Wasserschutzgebiet

Es ist vorgesehen, das von den Baugrundstücken abfließende Niederschlagswasser durch ein offenes Oberflächenentwässerungssystem abzuleiten. Die dafür erforderlichen Rückhalteflächen sollen naturnah gestaltet werden. Für das Wohn- und Kerngebiet östlich der Hagenbeckstraße sollen die erforderlichen Rückhalteflächen auf den Grundstücken oder auf der östlich angrenzenden öffentlichen Parkanlage als private Entwässerungsanlage angelegt werden. Die Einzelheiten sowie die verbindliche Zulassung des erforderlichen Gewässerausbaus bleiben gesonderten wasserrechtlichen Verfahren vorbehalten.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Grenzen des geplanten Wasserschutzgebietes Stellingen. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 i.V. mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S.377, 380) festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisung werden sich Verbote, Nutzungseinschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

6. Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft

6.1 Eingriffsbeschreibung

Durch das Festsetzen von zusätzlicher Bebauung in Kern- und Wohngebieten wird ein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt vorgenommen:

Erstens erfolgt östlich der Hagenbeckstraße ein erheblicher Eingriff durch die Versiegelung jetzt nur schwach versiegelter Tierparkflächen. Der Eingriff durch die Versiegelung von jetzigem Kleingartengelände westlich der Hagenbeckstraße mit der bereits entstandenen Wohnbebauung ist ebenfalls erheblich. Ein geringerer Eingriff durch Versiegelung erfolgt in den bestehenden Baugebieten nördlich Koppelstraße (als geschlossene Bebauung festgesetzt) und südlich Hagenbeckallee. Hier ergeben sich in Folge des Bebauungsplans geringe Erweiterungsmöglichkeiten für eine Bebauung und Versiegelung.

Zum Zweiten erfolgt ein Eingriff in die vorhandene Tier- und Pflanzenwelt, z.B. in Baum- und Gehölzbestände. Am stärksten ist der Eingriff in den vorhandenen Vegetationsbestand auf dem südlichen Tierparkgelände. Das Parkgelände mit altem Baumbestand weicht einer Wohnbebauung sowie einem Hotelbau. Weiterhin findet ein starker Eingriff in vorhandene Vegetation auf dem Kleingartengelände westlich der Hagenbeckstraße statt, Gartengelände mit Obst- und Ziergehölzen ist bereits durch die Wohnbebauung zerstört worden.

In wesentlich geringerem Umfang erfolgt ein Eingriff in private Gartenanlagen mit Gehölzen nördlich der Koppelstraße und südlich Hagenbeckallee bei einer Erweiterung der vorhandenen Bebauung. Ein ebenfalls geringer Eingriff in vorhandene Gartenvegetation ist durch die Erweiterung der Parkanlage südlich der Koppelstraße auf vorhandenes Kleingartengebiet und durch die bereits vollzogene Umwandlung von privatem Tierparkgelände in öffentliche Parkanlage zu erwarten.

Drittens erfolgt ein Eingriff in das vorhandene Landschaftsbild. Westlich der Hagenbeckstraße ist der bisherige Freiflächen-Charakter mit einer niedrigen, nicht einmal vollständigen Straßenrandbebauung, mit Parkplätzen und Kleingärten verloren gegangen. Durch die bereits umgesetzte Wohn- und zusätzlich noch mögliche Kerngebietsbebauung nimmt die Fläche einen städtischen, sogar zentrumsähnlichen Charakter an.

Die Landschaftsachse wird um diese Flächen schmaler. Auf der östlichen Seite der Hagenbeckstraße wird dieser Zentrumscharakter durch den geplanten Hotel- und Wohnungsbau noch gesteigert. Auch hier erfährt die freie Fläche des Tierparks mit eingeschossigen Stallgebäuden u.ä. eine radikale Umwandlung. Die Landschaftsachse wird um diese Flächen schmaler. Darüber hinaus dominieren die hohen Gebäude den Rest der Freifläche bis zur Lokstedter Grenzstraße. Auch langfristig kann die in die Landschaftsachse ragende Gebäudekante nur teilweise durch eine Grüneinfassung gemildert werden. Insgesamt wird die Breite der Landschaftsachse an dieser Stelle von ehemals 360 m auf 90 m eingeschnürt.

Durch diese starke Einschnürung erfolgt viertens ein Eingriff in die für den Naturhaushalt der Stadt positiven Wirkungen der Landschaftsachse: Es wird z.B. ihre Leitfunktion für den großflächigen Luftaustausch vom Kerngebiet bis in die freie Landschaft und umgekehrt unterbrochen oder stark vermindert. Kleinerer wird die Pufferfunktion dieses Grüngelands für extreme Temperaturen und den Wasserhaushalt stark eingeschränkt bis ganz aufgehoben. Damit sinkt auch die Filterfunktion dieses grünen Bereichs für seine verstädterte Umgebung.

6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen und der Begrünungsmaßnahmen

Durch die Anordnung der Bauflächen im Plangebiet erfolgt eine Begrenzung des Eingriffs und ein teilweiser Erhalt der Landschaftsachse:

Nördlich der Koppelstraße wird die Bebauung durch Hotel und Wohnnutzung auf der westlichen Seite des Tierparkgeländes konzentriert. Im östlichen Teil wird durch das Festsetzen einer Parkanlage ein Teil der Landschaftsachse erhalten und öffentlich zugänglich gemacht. Die Stellung des Hotelbaus ermöglicht eine Fortführung der öffentlichen Parkanlage bis zur Kreuzung Hagenbeckstraße und damit eine Gehwegeverbindung abseits der Straße von der Hagenbeckstraße bis zur Lokstedter Grenzstraße und zum neuen Haupteingang Hagenbecks Tierpark. Der Parkplatz Gazellenkamp wird auf der Ostseite um 5 bis 20 m zurückgebaut, um damit die Eingangssituation in die Stellingener Schweiz zu verbessern.

Innerhalb der Bauflächen sind Minderungsmaßnahmen festgesetzt: Auf den Bauflächen sind eine offene Oberflächenentwässerung und Festsetzungen zur Bepflanzung (vgl. § 2 Nummern 13 und 15 bis 17) vorgesehen. Durch die offene Oberflächenentwässerung wird die Vielfalt der Biotope gesteigert, die Luftfeuchtigkeit in den bebauten Gebieten erhöht und durch Verzögerung des Abflusses und Versickerung werden

Grundwasserreserven gebildet. Offene Wasserflächen, wie das geplante Rückhaltebecken in der Parkanlage nördlich der Koppelstraße, tragen zudem zum klimatischen Ausgleich für die Bodenversiegelung bei. Das Festsetzen der Dachbegrünung ist eine Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in den Boden und die Tier- und Pflanzenwelt. Das Festsetzen luft- und wasserdurchlässigen Aufbaus für Geh- und Fahrwege trägt zur Sicherung von Grundwasserreserven bei.

6.3 Eingriffsbilanzierung und naturschutzrechtliche Bilanzierung

Die unter 6.2 aufgeführten Maßnahmen tragen zur Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushalts bei.

Darüber hinaus sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten, der Eigentumsverhältnisse und der planerischen Zielvorstellungen weitere Ausgleichsmaßnahmen nur in Form von Maßnahmen zur Verbesserung bzw. Wiederherstellung des Landschafts- und Ortsbilds wie durch die Herstellung der Parkanlage Ecke Koppelstraße innerhalb des Plangebiets bzw. im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit diesem möglich.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanung

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Stellingen - Langenfelde in der Fassung seiner Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61),
- Bebauungsplan Stellingen 24 vom 28. September 1965 (HmbGVBl. S. 180),
- Bebauungsplan Stellingen 52 vom 26. Januar 1984 (HmbGVBl. S. 23), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 505, 506),
- Bebauungsplan Lokstedt 45 vom 8. März 1994 (HmbGVBl. S. 66), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 509, 510),
- Bebauungsplan Stellingen 20 vom 6. April 1965 (HmbGVBl. S. 72),
- Bebauungsplan Stellingen 25 vom 7. September 1965 (HmbGVBl. S. 145),
- Bebauungsplan Lokstedt 7 vom 9. Oktober 1964 (HmbGVBl. S. 220), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 497).

Für die Oberflächenentwässerung ist der erforderliche Flächenbedarf teilweise im Plan unverbindlich vorgemerkt. Er wird verbindlich festgesetzt in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I. S. 1746, 1756) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380). Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 440.500 m² groß. Hiervon werden für Straßenverkehrsflächen etwa 45.100 m² (davon neu etwa 300 m²), für Parkanlagen neu etwa 15.800 m², für die Versorgungsfläche (Brunnen) etwa 1.900 m², für die Entsorgungsfläche (Regenrückhaltebecken) etwa 2.700 m², für die Dauerkleingärten etwa 32.000 m², für die Straßen-

verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung etwa 6.100 m² und für die Bahnanlagen etwa 17.300 m² benötigt.

Kosten entstehen durch den Erwerb und die Anlage neuer Straßenverkehrsflächen, den Erwerb und die Errichtung der Parkanlagen und der Grünflächen einschließlich der darin befindlichen öffentlichen Wege. Es entstehen Sielbaukosten.