

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Barmbek-Süd 29

1. Grundlage und Verfahrensablauf

07.12.1994

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seite 2324). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss N 2/91 vom 14. August 1991 mit Ergänzung vom 2. Juni 1992 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 1721, 1992 Seite 1042) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. September 1991 und 24. August 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 2006, 1993 Seite 1713) stattgefunden.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner fünfundneunzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans westlich Schleidenstraße/Biedermannplatz Wohnbauflächen, nördlich der Weidestraße gewerbliche Bauflächen und im zentralen Bereich gemischte Bauflächen dar. Der Osterbekkanal ist als Wasserfläche und ein Flächenstreifen parallel zum Kanal als Grünfläche dargestellt. Der Straßenzug Schleidenstraße/Biedermannplatz ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3. Anlaß der Planung

Wegen des erheblichen Wohnungsbedarfs ist es erforderlich, bei den im innerstädtischen Bereich liegenden Flächen mit guter Infrastruktur zu prüfen, in welchem Umfang Flächen sowohl für die bauliche Verdichtung vorhandener Wohnbaugebiete als auch für den Wohnungsneubau bereitgestellt werden können. Durch das Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch hat der öffentliche Belang, dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung zu decken, eine städtebaurechtlich neue Qualität erhalten und stellt eine hervorgehobene gesetzgeberische Zielvorgabe dar, der schon bei der Bauleitplanung verstärkt Rechnung getragen werden muß. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan werden für den Bereich zwischen Spohrstraße, Osterbekstraße, Weberstraße und Lohkoppelstraße weitere Wohngebietsflächen als Ergänzung der vorhandenen Wohngebiete südlich Lohkoppelstraße/Volkmannstraße planungsrechtlich gesichert. Die Einrichtung eines Kindertagesheims soll innerhalb des neuen Wohngebiets südlich Lohkoppelstraße/westlich Weberstraße erfolgen. Des weiteren werden durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche die Voraussetzungen zur Realisierung eines Amtsgerichts im Bereich zwischen Brucknerstraße (südlich des Arbeitsgerichts), Schleidenstraße, Lohkoppelstraße und Weberstraße geschaffen. Diesen Planungszielen, insbesondere dem Wohnungsbau, ist ein Vorrang vor dem Erhalt von Kleingartennutzungen einzuräumen, die sich nach dem Zweiten Weltkrieg im Bereich des durch das alte Straßenraster vorgegebenen Stadtgrundrisses entwickelt haben; auch der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen zur Abrundung vorhandener Wohngebiete dar. Die vorhandenen Kleingärten sind an dieser Stelle nicht in einen konzeptionellen Zusammenhang mit einem größeren landschaftsplanerisch oder städtebaulich wirksamen Freiflächenbereich eingebunden, so daß für die Kleingärten keine Ersatzflächen im Plangebiet angeboten werden können. Die Überprüfung des stadträumlichen Nahbereichs

...

hat ergeben, daß ortsnahe Ersatzflächen für die durch die neu geplanten Nutzungen verdrängten Kleingärten im Plangebiet nicht nachgewiesen, sondern nur außerhalb des Plangebiets bereitgestellt werden können. Für die Jugendbetreuungseinrichtung Spohrstraße 1 wird ein Ersatzstandort im Westen des Plangebiets im Bereich der Osterbekstraße durch die Festsetzung einer Gemeinbedarfsfläche gesichert. Zur Sicherung von öffentlichen Grünflächen werden Parkanlagen festgesetzt, die der Realisierung eines stadtteilverbindenden Grünzuges zwischen "Jarrestadt" und Barmbek-Süd sowie von Fußwegverbindungen im Bereich der Osterbekstraße und Spohrstraße dienen. Im Bereich nördlich Volkmannstraße/westlich Weberstraße wird ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen. Durch die Festsetzungen von Gewerbegebietsflächen entlang der Weidestraße werden Nutzungen im Bestand gesichert und geplante Erweiterungen ermöglicht. Die Wohnnutzungen im südöstlichen Teil des Plangebiets, die Einrichtungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG, der Hamburger Gaswerke GmbH, des Arbeitsgerichts und der Bugenhagenkirche werden durch bestandsorientierte Festsetzungen planungsrechtlich gesichert. Zudem wird ein vorhandener maximal 17-geschossiger Bürohauskomplex auf der Grundlage der erteilten Baugenehmigung und des Erschließungsbescheides im Bestand festgeschrieben.

4. Angaben zum Bestand

Innerhalb einer viergeschossigen geschlossenen Blockrandbebauung steht im Eckbereich Osterbekstraße/Schleidenstraße das Arbeitsgericht; im rückwärtigen Bereich der Bebauung sind Stellplätze untergebracht. Ebenfalls im rückwärtigen Bereich ist eine eingeschossige Sporthalle aus der Jahrhundertwende vorhanden, die als Leistungszentrum der Hamburger Gewichtheber ge-

nutzt wird. Westlich und südlich an das Arbeitsgericht anschließend werden die Flächen bis zur Spohrstraße, Volkmannstraße, Weberstraße, Lohkoppelstraße durch 43 Kleingärten und sieben Grabelandparzellen genutzt.

Südlich Osterbekstraße/östlich Spohrstraße wird ein eingeschossiges Gebäude von mehreren Trägern genutzt, und zwar vom Amt für Jugend "Medienreferat" sowie den freien Träger "Laßt 1000 Steine rollen" mit dem Veranstaltungscafé "Trockendock" und der Beratungsstelle "Kompaß - Hilfe für alkoholgefährdete Kinder, Jugendliche und deren Eltern".

Die drei Baublöcke südlich der Lohkoppelstraße entlang der Straße Biedermannplatz sowie der Block südlich Volkmannstraße/westlich Weberstraße werden von viergeschossiger Wohnbebauung geprägt, die sowohl geschlossene Blockstruktur als auch Zeilenstruktur aufweist. Auf den Bauflächen ist eine geringe Anzahl von Stellplätzen und Garagen vorhanden. In dem Wohngebiet befinden sich südlich Volkmannstraße/westlich Biedermannplatz die Bugenhagenkirche mit Pastorat am Biedermannplatz sowie Kindergarten und Altentagesstätte an der Weberstraße.

Westlich Spohrstraße/südlich Osterbekstraße steht ein Bürohauskomplex mit bis zu 17 Geschossen und ca. 1.700 Stellplätzen in zwei oberirdischen Garagengeschossen. Erschlossen wird der Bürohauskomplex von der Osterbekstraße und der Weidestraße.

Entlang der Weidestraße ist eine sechsgeschossige, gewerblich genutzte Blockrandbebauung mit einem nördlich daran anschließenden fünfgeschossigen Gewerbeneubau vorhanden; Stellplätze sind oberirdisch im Blockinneren und westlich der Bebauung untergebracht und werden von der Weidestraße und der Lachnerstraße erschlossen. In dem fünfgeschossigen Gebäude Weberstraße 5 und 7 ist Wohnnutzung vorhanden.

Im nordwestlichen Teil des Plangebiets sind südlich der Osterbekstraße ein- bis dreigeschossige Versorgungseinrichtungen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Hamburger Gaswerke GmbH vorhanden. Die Fläche zwischen diesen Einrichtungen und dem Bürohauskomplex ist mit einigen Bäumen bestanden.

Das Plangebiet wird im Norden vom Osterbekkanal und der parallel zum Kanal verlaufenden Osterbekstraße (Teilstück des Alsterwanderwegs) begrenzt. Der Kanal wird von der Fußgängerbrücke Großheidesteg überspannt.

Im östlichen und westlichen Plangebiet ist erhaltenswerter Baumbestand vorhanden.

Insbesondere in der Osterbekstraße, der Brucknerstraße, der Weidestraße und der Flotowstraße liegen wichtige überörtliche Ver- und Entsorgungsleitungen, die teilweise in ihrem weiteren Verlauf die Schleidenstraße und den Biedermannplatz kreuzen. In den Wohn-, Gewerbe-, Büro- und Versorgungsnutzungen befinden sich mehrere Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG .

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

Im östlichen Plangebiet zwischen Osterbekstraße und Lohkoppelstraße wird in Ergänzung zur südlich vorhandenen Wohnbebauung reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Damit soll im Rahmen einer Flächenausweisung und im Zusammenhang mit der Festsetzung von vier Vollgeschossen, der Geschoßflächenzahl von 1,4 und der Grundflächenzahl von 0,4 die Fortsetzung der reinen Wohnnutzung und der Struktur der südlich angrenzenden

Wohnblöcke ermöglicht werden. Der bei den neuen Wohngebietsflächen gegebene Spielraum einer Flächenausweisung kann erst im Baugenehmigungsverfahren auf Grund konkreter Bauabsichten detailliert werden, um eine Optimierung aller Nutzungsansprüche zu ermöglichen. Um ein Höchstmaß an Wohnraum bei sparsamem Umgang mit dem Bauland zu erreichen, ist in § 2 Nummer 1 auf der Grundlage des § 20 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479), geregelt, daß auf den Flurstücken 5698, 259, 2848, 1596 und 2880 der Gemarkung Barmbek die Flächen von Aufenthaltsräumen in Dachgeschossen nicht auf die festgesetzten Geschößflächenanzahlen anzurechnen sind. Diese Festsetzung wird für vertretbar gehalten, da es sich um gut erschlossene, innenstadtnahe Flächen in günstiger Zuordnung zu vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen handelt. Auch im Zusammenhang mit der in § 2 Nummern 3 und 4 vorgeschriebenen Schaffung von Stellplätzen in Tiefgaragen und den Begrünungsmaßnahmen kann ein angemessen gestaltetes Wohnumfeld hergestellt werden. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 kann ein erheblicher Anteil offener Bodenflächen erhalten bleiben. Die somit in dem viergeschossigen Block erreichbare Baumassenkonzentration wird in ihrer städtebaulichen Wirkung auch durch die auf dem Flurstück 2880 geplante öffentliche Spielplatzfläche gemindert, die als gliederndes stadträumlich zentrales Bindeelement zwischen vorhandener und neuer Wohnbebauung zu betrachten ist.

Die Wohnbebauung zwischen Lohkoppelstraße, Biedermannplatz, Weidestraße und Spohrstraße wird durch eine viergeschossige, geschlossene, bestandsorientierte Ausweisung gesichert. Die über der Obergrenze des baulichen Nutzungsmaßes festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 berücksichtigen sowohl den Bestand als auch die beabsichtigte Erhaltung der städtebaulichen Situation. Die sich mit der Bestandssicherung ergebenden

Geschoßflächenzahlen zwischen 1,8 (Block Lohkoppelstraße/Biedermannplatz/Volkmannstraße/Weberstraße) und 2,6 (südlicher Teil des Blocks Biedermannplatz/Lachnerstraße/Weberstraße/Volkmannstraße) sind im Hinblick auf die günstige Lage und Infrastrukturausstattung vertretbar.

Insgesamt sind die Überschreitungen der in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung enthaltenen Nutzungsmaße aus städtebaulichen Gründen erforderlich. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden dabei nicht beeinträchtigt; sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung der Obergrenzen des Nutzungsmaßes nicht entgegen.

In § 2 Nummer 10 ist geregelt, daß die im reinen Wohngebiet festgesetzten Geh- und Leitungsrechte die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg umfassen, allgemein zugängliche Wege sowie unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Hamburger Wasserwerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Damit sollen der Gehweg auf der Trasse der Brucknerstraße als wichtige Verbindung von der Bushaltestelle Schleidenstraße zum Bürohauskomplex sowie zu Versorgungsleitungen in ihrem Bestand gesichert werden. Das Leitungsrecht umfaßt auch die Anfahrbarkeit durch Versorgungsfahrzeuge.

In § 2 Nummer 3 ist geregelt, daß in den Wohngebieten mit Ausnahme des Flurstücks 2955 an der Weidestraße Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Diese Vorschrift soll gewährleisten, daß die durch eine dichte Blockbebauung eingeengten wohnumfeldrelevanten Freiflächen nicht durch offene Stellplätze weiter eingeschränkt werden. Dabei kann auf den bebauten Wohngebietsflächen eine Realisierung von Tiefgaragen mit Überdeckung nur

jeweils bei größeren Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen erreicht werden. Der auf dem Flurstück 2955 vorhandene Stellplatz soll erhalten bleiben und wird als Gemeinschaftsstellplatz der Wohnbebauung südlich Lachnerstraße/östlich Weberstraße zugeordnet, um bei eigentumsmäßiger Umorientierung das Stellplatzangebot für diesen Baublock zu verbessern. Im Bereich der neuen viergeschossigen Wohnbebauung sind zur Erhaltung eines vom Fahrzeugverkehr weitgehend ungestörten Wohnumfeldes alle sich aus der neuen Wohnnutzung ergebenden notwendigen Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen, die allerdings zu einer Inanspruchnahme eines Anteils offener Bodenflächen in einem mit teilweise erhaltenswerten Baumbestand bewachsenen Areal führen wird. Bei Ausschöpfung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4, die nach § 19 Absatz 4 der Baunutzungsverordnung durch Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu 50 vom Hundert überschritten werden kann, wird dennoch die Erhaltung eines bis zu 40 vom Hundert betragenden Anteils offener Vegetationsflächen ermöglicht.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

In westlicher Verlängerung der Lohkoppelstraße ist auf den Flurstücken 2880 und 1596 allgemeines viergeschossiges Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. In § 2 Nummer 2 ist bestimmt, daß im Erdgeschoß dieser Bebauung auch ein Kindertagesheim zulässig ist. Mit der Festsetzung soll sowohl die Wohnbebauung des nördlich angrenzenden reinen Wohngebiets ergänzt, als auch die planungsrechtliche Grundlage für die Integration eines Kindertagesheims innerhalb einer viergeschossigen Wohnbebauung in günstiger Lage zu öffentlichen Spielflächen geschaffen werden. Da die vorhandenen Einrichtungen der Bugenhagenkirche (Kindertagesstätte und Spielplatz) nicht ausbaufähig sind, ist auf Grund des Wohnungszuwachses im Plangebiet und der Versorgungsengpässe in Winterhude-Süd und Barmbek-Süd die Schaffung eines Kindertagesheims erforderlich. Die Grundflächenzahl

...

wird mit 0,4 und die Geschößflächenzahl mit 1,0 bestimmt. Mit der festgesetzten Geschößflächenzahl wird die in § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung festgelegte Obergrenze von 1,2 nicht ausgeschöpft, weil die Einrichtung eines Kindertagesheims einen erweiterten Freiflächenanteil erfordert.

Für ein Kindertagesheim ist auf Grund des geplanten Wohnungszuwachses ein Platzbedarf von 37 Plätzen ermittelt worden, außerdem soll auch ein Bedarf für die umliegenden Wohngebiete in Barmbek-Süd und Winterhude-Süd berücksichtigt werden. Deshalb soll im Baugenehmigungsverfahren darauf hingewirkt werden, daß hier ein Kindertagesheim für 80 Plätze mit einer Bruttogeschößfläche bis zu etwa 1.000 m² im Erdgeschoß und einer nach Süden vorgelagerten Freifläche von mindestens 1.000 m² mit direktem Zugang zum angrenzenden Spielplatz realisiert werden kann. Bei der Herrichtung der Spielplatzfläche ist außerdem zu beachten, daß durch Anpflanzung von Gehölzen und Maßnahmen in der Gestaltung dieser Fläche auf die umgebende Bebauung Rücksicht zu nehmen ist.

5.3 Kerngebiet

Der Bürohauskomplex an der Osterbekstraße wird auf der Grundlage einer 1986 erteilten Baugenehmigung und eines Erschließungsbescheides als bis zu 17-geschossige geschlossene Bebauung im Kerngebiet gesichert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,6, die Anzahl der Vollgeschosse und die enge Baukörperausweitung sollen einen Entwicklungsspielraum über die vorhandene Gebäudehöhe hinaus ausschließen. Die unteren zwei Vollgeschosse

im Bereich der überbaubaren Fläche sind als Garagengeschosse eingerichtet worden. Mit der nach der öffentlichen Auslegung aufgenommenen Regelung in § 2 Nummer 7, daß im Kerngebiet die Nutzung der unteren zwei Geschosse nur als Garagengeschosse zulässig ist und ein Staffelgeschoß oder Dachgeschoß über dem 17. Vollgeschoß ausgeschlossen wird, wird die Realisierung weiterer Geschoßflächen durch Aufstockung bzw. Umnutzung in den unteren zwei Geschossen verhindert und damit die Höhenentwicklung des Gebäudekomplexes auf den vorhandenen Umfang begrenzt.

In § 2 Nummer 8 werden im Kerngebiet Nutzungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 und nach § 11 Absatz 3 Nummer 1 bis 3 der Bau-nutzungsverordnung ausgeschlossen. Durch den Ausschluß von Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, Einkaufszentren sowie großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben soll die Ansiedlung von Betrieben mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr vermieden werden, die in der Abwicklung des Erschließungs- und Anlieferungsverkehrs belastend sind und damit im Kerngebiet und insbesondere im angrenzenden öffentlichen Straßennetz die allgemein angespannte Verkehrssituation verschärfen.

Die Zufahrten zu den ca. 1.700 Garagenplätzen in zwei Ebenen, den offenen Stellplätzen und einer Garage südlich des Gebäudes (= ca. 340 Stellplätze) werden auf der Grundlage des Erschließungsbescheides an der Osterbekstraße im Nordosten und an der Weidestraße im Südwesten festgesetzt. Im Zusammenhang mit der Festsetzung des nördlichen Teils der Spohrstraße als Parkanlage und des Ausschlusses von Gehwegüberfahrten im südlichen Teil der Spohrstraße kann die Wohnbebauung vom Erschließungsverkehr der Kerngebietsnutzung freigehalten und die Erschließung ausschließlich über Osterbekstraße und Weidestraße vorgenommen werden.

5.4 Gewerbegebiet

Die fünfgeschossige geschlossene Bebauung entlang der Weidestraße dient der Sicherung der vorhandenen Gewerbebebauung parallel zur Weidestraße und der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten entlang der Lachnerstraße sowie nach Westen bis zur Kerngebietszufahrt. Mit der Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschößflächenzahl von 2,4 können im Gewerbegebiet die Obergrenzen des baulichen Nutzungsmaßes nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung ausgeschöpft werden. Durch die Festsetzung von fünf Vollgeschossen sowie der teilweise zurückgesetzten Baugrenze nördlich der Weidestraße wird die Belastung der südlich an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung, deren Wohnräume teilweise nach Norden orientiert sind, auf ein zumutbares Maß beschränkt und die Bildung einer "engen Straßenschlucht" verhindert.

Nach § 2 Nummer 9 Satz 1 sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Hier soll die Möglichkeit eröffnet werden, eine Vielzahl von gewerblichen Betrieben anzusiedeln und dabei zum Schutz der vorhandenen Wohnnutzung in der Nachbarschaft durch die Nutzungsgliederung im Gewerbegebiet eine bessere Verträglichkeit zwischen Gewerbe und angrenzender Wohnnutzung zu erreichen. Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuweisen, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die benachbarte Wohnnutzung ausgeschlossen sind. Durch den Ausschluß von Tankstellen soll insbesondere erheblicher Zu- und Abfahrtsverkehr im Bereich der angrenzenden Straßen vermieden werden. Weiterhin werden Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet

ist, ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 9 Satz 2). Dieser Ausschluß ist notwendig, weil die angestrebte vielfältige Entwicklung von gewerblichen Nutzungen durch die Ansiedlung von Spielhallen u.ä. Einrichtungen stark gefährdet wäre. Da insbesondere die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Unternehmen und sich auch das äußere Erscheinungsbild von Spielhallen und ähnlichen Einrichtungen nicht in den Rahmen der vorgesehenen Nutzungen einfügt, ist ein Verdrängungsprozeß und ein Attraktivitätsverlust zu befürchten. Weiterhin ist ein Ausschluß derartiger Einrichtungen notwendig, um Beeinträchtigungen für die südlich angrenzende Wohnnutzung zu vermeiden.

In Teilbereichen der Spohrstraße, Lachnerstraße, Weberstraße und Weidestraße sind bauliche Nebenanlagen nach § 14 der Bau-nutzungsverordnung, Stellplätze, Garagen sowie Gehwegüberfahr-ten nicht zulässig. Damit soll die angrenzende Wohnbebauung vor gewerblichem Erschließungsverkehr geschützt und für die Gewerbenutzung eine Vorgartengestaltung (mit Ausnahme der Zugänge und Zufahrten) durch Bepflanzung ermöglicht werden. Insgesamt soll die straßenräumliche Situation für die der Gewerbenutzung gegenüberliegenden Wohnbebauung gestalterisch verbessert werden.

Im westlichen Plangebiet auf dem Flurstück 5734 (Flotowstraße) ist Gewerbegebiet ohne nähere Nutzungen festgesetzt. Die Fläche wird dem im westlich angrenzenden Bebauungsplan Barmbek-Süd 28 vom 8. Juni 1993 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 103) ausgewiesenen Gewerbegebiet zugeschlagen und kann z.B. teilweise als zusätzliche private Erschließung genutzt werden. Außerdem ist auf dieser Gewerbefläche ein 6 m breites Fahr- und Leitungsrecht ausgebracht. Dazu ist in § 2 Nummer 11 geregelt, daß das im Gewerbegebiet festgesetzte Fahr- und Leitungsrecht die Befugnis der Hamburgischen Electricitäts-

...

Werke AG umfaßt, eine Zu- und Abfahrt zum Abspannwerk anzulegen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Hamburger Gaswerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Damit sollen die vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen dauerhaft gesichert und eine Anfahrbarkeit zum Abspannwerk erreicht werden.

5.5 Flächen für den Gemeinbedarf

5.5.1 Jugendbetreuung

Im Westteil des Plangebiets mit der Erschließung von der Kehre Osterbekstraße ist eine zweigeschossig überbaubare Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Jugendbetreuung" festgesetzt. Die Fläche ist als Ersatzstandort für die durch die neu geplante Wohnbebauung verdrängte Jugendbetreuungseinrichtung im Gebäude Spohrstraße 1 (Flurstück 2848) vorgesehen, die vom Amt für Jugend "Medienreferat" sowie den freien Trägern "Laßt 1000 Steine rollen" mit dem Veranstaltungscafé "Trockendock" und der Beratungsstelle "Kompaß - Hilfe für alkoholgefährdete Kinder, Jugendliche und deren Eltern" genutzt wird. Ein Erhalt dieser Einrichtung am jetzigen Standort wäre nur unter Einhaltung ausreichender Abstandsflächen gegeben und würde zu einer erheblichen Reduzierung der geplanten Wohnnutzung führen. Eine Unterbringung innerhalb der neuen Wohnbebauung ist auf Grund der mit der Nutzung (Rock-Café) verbundenen Belastungen nicht zu vertreten. Deshalb bietet sich eine Verlegung der Jugendbetreuungseinrichtung auf die östlich der Gaswerksfläche an der Osterbekstraße ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche in Nachbarschaft zur Kerngebietsnutzung und zu öffentlichen Grünflächen.

an. Der Standort der Jugendbetreuungseinrichtung wurde nach der öffentlichen Auslegung von der Weidestraße an die Osterbekstraße verlegt, um Konflikte mit der nahen Büronutzung und ihren Zufahrtbereichen an der Weidestraße zu entschärfen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 und der Geschößflächenzahl von 0,8 ermöglicht die Realisierung einer Bruttogeschößfläche von etwa 1.900 m². Die überbaubare Fläche bietet ausreichenden Spielraum für eine Gebäudeanordnung, bei der auch eine Anlieferung mit Lastkraftwagen, Stellflächen für mehrere Fahrzeuge sowie Mitarbeiterstellplätze berücksichtigt werden können. Mit der Festsetzung eines Flachdachs sollen die konstruktiven Grundlagen für eine extensive Dachbegrünung geschaffen werden (vgl. Pkt. 5.9 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen).

In § 2 Nummer 12 ist nach der öffentlichen Auslegung geregelt worden, daß das festgesetzte Leitungsrecht auf dem Flurstück 5832 die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH umfaßt, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Damit sollen die auf der Zufahrt vorhandenen Gasleitungen gesichert werden.

5.5.2 Arbeitsgericht

Auf dem Flurstück 5742 südlich Osterbekstraße/westlich Schleißenstraße befindet sich das Arbeitsgericht. Für diese Fläche ist eine viergeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt, um das bestehende Gebäude in Maß und Nutzung planungsrechtlich zu sichern und im Rahmen einer Flächenausweisung eine Erweiterungsmöglichkeit nach Westen zu ermöglichen. Aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes wird eine Grundflächenzahl von 0,8 und eine Geschößflächenzahl von 2,0 festgesetzt. Damit wird der Versiegelungsgrad einer vergleichbaren Kerngebietsnutzung erreicht.

...

5.5.3 Amtsgericht

Südlich der Fläche für das Arbeitsgericht auf dem Flurstück 2877 und auf Teilflächen des Flurstücks 259 ist eine zwei- bis viergeschossige Bebauung in geschlossener Bauweise auf einer Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Amtsgericht" festgesetzt. Die Standortentscheidung für ein Amtsgericht ergab sich aus der Notwendigkeit, das heutige Amtsgericht Mitte zu dezentralisieren und neue Außenstellen in den Bezirken Eimsbüttel und Hamburg-Nord mit Größenordnungen von jeweils etwa 8.000 m² Bruttogeschosßfläche zu errichten. Die Notwendigkeit eines eigenen Gerichtsgebäudes ergibt sich aus einer bundesweiten Organisationsuntersuchung der Amtsgerichte. Die zukünftigen Räumlichkeiten müssen zugleich einem wachsenden Aufgabenumfang (Verfahrenszunahme in der freiwilligen Gerichtsbarkeit, ansteigende Verfahrensdauer in Strafsachen usw.) und neuen Ansprüchen (schneller Ausbau von Bildschirmarbeitsplätzen, ansteigende Zahl von Teilzeitbeschäftigten, Erweiterung von Aus- und Fortbildung, Einrichtung von Besprechungszimmern für Rechtsanwälte und ihre Mandanten, Besucherzonen und Aufenthaltsräume für Zeugen) gerecht werden. Die funktionsgerechte architektonische Form dieses neuen Gerichtsprinzips ist für den Standort Hamburg-Nord über einen Hochbau-Realisierungswettbewerb gefunden worden. Eine Unterbringung in leerstehenden Büroräumen läßt sich damit nicht realisieren. Das Gebäude setzt sich aus einem viergeschossigen Teil parallel zur Schleidenstraße, der die Lärmimmission zur westlichen Wohnnutzung abschirmen soll, je einem nördlichen und südlichen dreigeschossigen Teil und einem zweigeschossigen westlichen Teil zusammen. Die Erschließung er-

folgt von der Schleidenstraße zwischen Arbeitsgericht und Amtsgericht, so daß eine Belastung der Wohnnutzung durch Erschließungsverkehr weitgehend ausgeschlossen wird. Mit der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 und der Geschoßflächenzahl von 2,0 wird der Versiegelungsgrad einer vergleichbaren Kerngebietsnutzung erreicht. Mit der Festsetzung Flachdach sollen die konstruktiven Grundlagen für eine extensive Dachbegrünung geschaffen werden (vgl. Pkt. 5.9 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen).

5.5.4 Kirche

Die denkmalgeschützte Gesamtanlage um die Bugenhagenkirche westlich Biedermannplatz auf den Flurstücken 5502 und 5435 ist durch enge bestandsorientierte Baukörperausweisung auf einer Gemeinbedarfsfläche der Nordelbischen Ev.-Luth. Kirche Hamburg mit der Zweckbestimmung "Kirche, Pastorat, Kindergarten, Altentagesstätte" und einer Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt. Mit der viergeschossigen Ausweisung wird die besondere historische und städtebauliche Bedeutung des Gebäudekomplexes berücksichtigt. Der 1927 bis 1929 errichtete Kirchenkomplex besteht aus Pastorat (Biedermannplatz 15), Pastoratsergänzung (Biedermannplatz 17), Bugenhagenkirche mit Kindergarten und Altentagesstätte (Biedermannplatz 19) und dem Wohnhaus Weberstraße 18. Das Kirchengebäude mit dem rechteckigen zum Biedermannplatz orientierten Vorplatz bildet den städtebaulichen Mittelpunkt des Biedermannplatzes.

5.6 Straßenverkehrsflächen

Für die Erschließung der auf den Bauflächen ausgewiesenen Nutzungen reichen die vorhandenen Straßen aus. Deshalb kann durch eine bestandsorientierte Ausweisung von Straßenverkehrsflächen das vorhandene Straßennetz weitgehend erhalten bleiben.

...

Der Straßenzug Saarlandstraße/Schleidenstraße/Biedermannplatz ist zur Zeit mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke von etwa 30.000 Kraftfahrzeugen/Tag belastet. Für das Jahr 2010 ist nach der Verkehrsprognose eine Verkehrsdichte von täglich 38.000 Fahrzeugen zu erwarten. Der im Zusammenhang mit der Kerngebietenutzung ermittelte Verkehrszuwachs wird sich jedoch nur in relativ geringem Maße auf die prognostizierte Verkehrsmenge auswirken, da die Zu- und Abfahrten des Kerngebieten auf zwei Stellen (im Norden Osterbekstraße, im Süden Weidestraße) verteilt sind. Die aus der Zahl von etwa 2.000 Stellplätzen zu erwartenden Fahrbewegungen liegen bei etwa 8.000. Um diese Verkehrsbeziehungen weitgehend konfliktfrei abwickeln zu können, ist (ohne Inanspruchnahme zusätzlicher Verkehrsflächen) der Knotenpunkt Osterbekstraße/Saarlandstraße/Schleidenstraße mit einer Lichtsignalanlage ausgerüstet und in der Weidestraße eine Linksabbiegespur für den Zielverkehr aus Richtung Westen angelegt. Ferner ist davon auszugehen, daß durch die Nutzungen überwiegend aus dem Dienstleistungsbereich mit ausgeprägten Berufsverkehrsspitzen bei der Zu- und Abfahrt nicht zu rechnen ist und der Spitzenverkehr sowohl morgens als auch abends auf Grund flexibler Arbeitszeiten über einen Zeitraum von jeweils zwei bis drei Stunden sich relativ gleichmäßig verteilen wird. Im Rahmen der für den Straßenzug Saarlandstraße/Schleidenstraße/Biedermannplatz langfristig prognostizierten allgemeinen Verkehrszunahme stellt der durch die Kerngebietenutzung verursachte Ziel- und Quellverkehr somit nur einen geringen Anteil dar.

Aus den östlich der Spohrstraße geplanten Gemeinbedarfsnutzungen können sich Beeinträchtigungen für die Wohnbevölkerung ergeben, die aber durch die weitgehend von den vorhandenen Wohngebäuden abgewandten geplanten Anordnungen der Tiefgaragenzufahrten zu den Bauflächen in einem vertretbaren Rahmen gehalten

werden. Dementsprechend ist von der Schleidenstraße die Zufahrt zur Tiefgarage des Amtsgerichts an der Nordseite der Fläche vorgesehen. Darüber hinaus ist vorgesehen, daß für etwa die Hälfte der neu geplanten Wohnbebauung die Zufahrt zu Tiefgaragen von der Osterbekstraße erfolgen soll; lediglich für die südliche Hälfte der Wohngebietsfläche ist die Zufahrt über die Lohkoppelstraße beabsichtigt. Der Teilabschnitt der Spohrstraße zwischen Osterbekstraße und Volkmannstraße wird zukünftig für die Erschließung der Wohngebietsflächen nicht mehr benötigt und soll zugunsten von öffentlichen Grünflächen aufgehoben werden. Zusammen mit der Aufgabe dieses Straßenteils und mit dem Ausschluß von Gehwegüberfahrten zu der Kern- und Gewerbegebietsfläche von der Spohrstraße (südlicher Teil), Lachnerstraße und Weberstraße kann die zukünftige Verkehrsbelastung der Wohngebiete im angemessenen Rahmen gehalten werden.

Von der Lohkoppelstraße ausgehend wird zwischen der neuen Wohngebietsfläche und der Gemeinbedarfsfläche "Amtsgericht" eine neue Straßenverkehrsfläche mit einer Breite von 12 m bis 19 m festgesetzt, die als verkehrsberuhigter Bereich (sog. Wohnhof) gestaltet werden soll und insbesondere einer besseren Erschließung der Wohngebäude dienen soll. Innerhalb dieser Verkehrsfläche ist auch die Anlage von etwa 20 Besucherparkplätzen vorgesehen. Mit der im nördlichen Bereich ausgewiesenen Aufweitung soll das Befahren durch Müllfahrzeuge ermöglicht werden. Abzweigend von dieser Aufweitung ist auf dem parzellierten östlichen Teilstück der Trasse der Brucknerstraße zwischen Arbeitsgericht und Amtsgericht eine 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, die als Teil einer Fußwegverbindung zwischen der Kerngebietsfläche und einer geplanten Bushaltestelle an der Schleidenstraße dienen soll. Mit der Ausweisung wird zudem die Lage des vorhandenen unterirdischen Siels und eines Teilstücks der vorhandenen unterirdischen 110 kV-Leitung gesichert. Der Fußweg soll von Betriebsfahrzeugen der Stadtentwäs-

...

serung befahren werden. Um die Fortsetzung der Wegeverbindung nach Westen und zum Grünzug entlang des Osterbekkanals zu sichern, ist ein 6 m bis 10 m breites Geh- und Leitungsrecht auf der Wohngebietsfläche festgesetzt.

Die in der Schleidenstraße nördlich der Einmündung Lohkoppelstraße ausgewiesene Straßenerweiterung um 2,5 m ist im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bushaltestelle erforderlich. Bei Berücksichtigung der hier vorhandenen Bäume kann die Rad- und Fußwegführung sowie die Aufstellung des Fahrgastunterstandes verbessert werden.

Die Weidestraße ist eine wichtige Hauptverkehrsstraße und ein Teilstück des Hauptradwegenetzes in Hamburg. Um auf der Nordseite der Straße den getrennt zu führenden Rad- und Fußweg zu verbessern, wird hierfür eine Straßenerweiterung von 2,4 m festgesetzt, die zum Schutz erhaltenswerter Bäume in Teilbereichen (Flurstücke 5859 und 5870) zusätzlich bis auf 6 m aufgeweitet oder eingeschränkt wird (vor dem Gebäude Weidestraße 118). Der alleearartige Baumstreifen entlang der Weidestraße soll als Grünfläche hergerichtet und gegen das Abstellen von Kraftfahrzeugen gesichert werden.

Die nicht mehr als öffentliche Straßenverkehrsfläche benötigten Straßenabschnitte der Spohrstraße und der Osterbekstraße werden als öffentliche Parkanlagen ausgewiesen; das bisherige Straßenflächenteilstück Flotowstraße wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Vorhandene Abwasserleitungen werden gekennzeichnet und auf privaten Bauflächen durch die Festsetzung von Leitungsrechten gesichert.

Die Nahverkehrsversorgung des Plangebiets erfolgt über mehrere Buslinien mit drei Haltestellen (Großheidestraße, Brucknerstraße und Biedermannplatz). Verknüpfungen der Buslinien mit U-/S-Bahnhaltestellen (Dehnhaide, Barmbek) sollen verbessert werden. Zur Abwicklung des erhöhten Verkehrsaufkommens sollen Ausbaumaßnahmen (z. B. Verlängerung und Verlegung von Busbuchten, Busabbiegespuren, Fußwegverbesserung) durchgeführt werden.

5.7 Versorgungsflächen

Im nordwestlichen Plangebiet sind Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung "Abspannwerk", Begünstigter: Hamburgische Electricitäts-Werke AG (Flurstück 5586) und "Gasdruckstation", Begünstigter: Hamburger Gaswerke GmbH (Flurstück 5832) festgesetzt. Damit sollen die vorhandenen Einrichtungen gesichert werden. Festgesetzt werden für das Abspannwerk die Grundflächenzahl von 0,7, die Baumassenzahl von 9 und eine Traufhöhe (= Höhe von Außenwänden des Gebäudes zwischen dem höchsten Punkt und der Geländeoberfläche) von 17,6 m über Normalnull (= 12 m tatsächliche Höhe über Gelände). Für die Gasdruckstation wird die Grundflächenzahl von 0,3 bestimmt. Zur Erschließung des Abspannwerkes für Schwertransport- und Einsatzverkehr bestehen Überfahrtsmöglichkeiten auf benachbarten Flächen (Osterbekstraße und Flotowstraße). Zur Aufrechterhaltung aller im Plangebiet durch die Hamburgischen Electricitäts-Werke AG betriebenen Versorgungsfunktionen (Strom- und Fernwärmeleitungen) soll die Aufstellung von Containern zum Zwecke eines Blockheizkraftwerks auf der Fläche der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Fläche ermöglicht werden, wenn betriebsnotwendige Entwicklungen dieses erfordern und mit den Belangen benachbarter Eigentümer in Einklang gebracht werden kann.

...

5.8 Grünflächen

Westlich, nördlich und östlich der Kerngebietsfläche ist ein Grüngürtel als öffentliche Parkanlage festgesetzt, um die starke räumliche Dominanz des Gebäudekomplexes zu mindern und stadtgestalterisch verträglich zu fassen.

- Die Grünfläche im Westteil des Plangebiets zwischen Osterbekstraße und Weidestraße soll der Versorgung der südlich angrenzenden dichten Wohnbebauung mit Erholungs- und Spielflächen dienen. Innerhalb der Parkanlage sind ein Spielplatz und ein Bolzplatz festgesetzt. Bedingt durch die Verlegung des zukünftigen Standorts der Jugendbetreuungseinrichtung (vgl. Pkt. 5.5.1) wurden diese Flächen nach der öffentlichen Auslegung in Lage und Zuschnitt verändert. Durch die Einrichtung einer Wegeverbindung in der Parkanlage kann das städtebauliche Ziel der "großstädtischen Wanderwege" realisiert werden. In diesem Zusammenhang kann ein neues Teilstück der Verbindung zum Stadtpark mit neuer Querung des Osterbekkanals und Anbindung an den vorhandenen Osterbekgrünzug ausgebaut werden; hierzu wird eine Fußgängerbrücke festgesetzt.

- Der Teilbereich der Osterbekstraße zwischen Abspannwerk und Spohrstraße ist als öffentliche Parkanlage festgesetzt; damit wird der unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Osterbekgrünzug erweitert. Mit der Umwandlung des Straßenabschnitts in eine Grünfläche soll zudem ein "Schleich- und Parkplatzsuchverkehr" vom Osterbek-Wanderweg ferngehalten werden. Die Befahrbarkeit dieser Grünfläche soll nur noch ermöglicht werden, soweit dies der Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen sowie der Notfallversorgung dient und dabei die Grünflächenfunktion nicht eingeschränkt wird. Es ist vorgesehen, den

Straßenbelag aus Kopfsteinpflaster zu entfernen. Ein 4 m breiter Weg soll "fahrrädgerecht" hergerichtet und zugleich so befestigt werden, daß er für die vorgenannten Schwertransporte befahrbar ist. Auf der Südseite soll auf einem ca. 6,5 m breiten Streifen eine Baumreihe aus großkronigen Bäumen gepflanzt werden, unter der sich ein artenreicher und naturnaher Wildstaudensaum entwickeln kann. Die auf der Nordseite vorhandene Baumreihe soll einen ca. 5 m breiten Rasenstreifen erhalten. Die Unterhaltung der hier vorhandenen 110 kV-Leitung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden. In Höhe des bis zu 17-geschossigen Bürohauskomplexes führt vom Osterbek-Wanderweg aus eine Brücke ("Großheidesteg") über den Osterbekkanal mit Anschluß an die Großheidestraße nördlich des Kanals.

- Der Ostteil des Grüngürtels soll im wesentlichen auf einem Teilstück der bisherigen Spohrstraße hergerichtet werden; das Kopfsteinpflaster und die wassergebundene Decke sollen entfernt werden. Der größte Teil der neuen Parkanlage wird als Pflanz- oder Rasenfläche angelegt, in der Mitte soll ein ca. 3 m breiter Fußweg entstehen, fehlende Alleebäume sollen ergänzt werden. Die Grünfläche soll zudem die räumliche Distanz zwischen der Kerngebietsbebauung und der Wohnbebauung erhalten und durch einen Freiraum verbessern. Eine Fläche nördlich der Volkmannstraße zwischen Spohrstraße und Weberstraße wird als Spielplatz festgesetzt. Diese Fläche dient auch als "quartiersorientierter" Grünbereich zwischen vorhandener und geplanter Wohnbebauung. Dadurch wird erreicht, daß sowohl der Erschließungsverkehr zur Kerngebietsfläche auf den östlichen Teil der Osterbekstraße und die Weidestraße beschränkt bleibt als auch eine Verkehrsberuhigung für die vorhandene und geplante Wohnbebauung zwischen Biedermannplatz und Spohrstraße angestrebt wird. Der Spielplatz soll auch als Spielfläche für die

vorhandene Kindertagesstätte der benachbarten Bugenhagenkirche und der im nördlich angrenzenden allgemeinen Wohngebiet geplanten Kindertagesheimnutzung dienen. Der Spielplatz im Straßenraum Biedermannplatz (außerhalb des Plangebiets) ist aufgrund des starken Verkehrsaufkommens für Kinder nicht ohne Gefahr erreichbar.

5.9 Baumschutz, Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gelten die Vorschriften 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). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt. Es handelt sich dabei überwiegend um Linden, Eichen, Birken und Kastanien mit Kronendurchmessern zwischen 7 m und 14 m.

Alle Kronenbereiche der zu erhaltenden Bäume sollen von Zufahrten und Leitungsrechten freigehalten werden. Nach § 2 Nummer 17 sind für diese Bäume bei Abgang Ersatzpflanzungen mit einheimischen großkronigen Laubholzarten, die einen Stammumfang von mindestens 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen müssen, vorzunehmen. Weiterhin sind außerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.

In § 2 Nummer 13 ist festgesetzt, daß auf Stellplatzflächen für je vier Stellplätze ein einheimischer großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm (in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen) zu pflanzen und im Kronenbereich jedes Baumes eine offene Vegetationsfläche von mindestens

12 m² und mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen ist. Mit dieser Festsetzung soll sichergestellt werden, daß auch bei einer Stellplatzanlage ein Mindestmaß an Begrünung erfolgt.

§ 2 Nummer 4 schreibt vor, daß die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen und gärtnerisch anzulegen sind. Soweit Bäume angepflanzt werden, muß auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen. Damit soll sichergestellt werden, daß die Versiegelung offener Bodenflächen durch eine ausreichend starke Bodenschicht als Überdeckung der Tiefgarage ausgeglichen wird und auf der Freifläche des Blockinnenraums ausreichende Wachstumsbedingungen für größere Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen hergestellt werden können.

In § 2 Nummer 15 ist vorgeschrieben, daß im Gewerbe- und Kerngebiet die nicht überbauten Grundstücksflächen mit standortgerechten einheimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden zu bepflanzen sind. Mit der Vorschrift wird erreicht, daß Flächen ökologisch wirkungsvoll bepflanzt werden. Es sind standortgerechte einheimische Bäume, Sträucher und Stauden zu verwenden, da diese Pflanzenarten in besonderem Maße der einheimischen Tierwelt Lebensraum bieten. Zudem ist die flächenhafte Bepflanzung der Vorgärten erforderlich, um durch eine intensive Eingrünung Belastungen der Wohngebiete zu vermindern.

In § 2 Nummer 16 ist festgesetzt, daß auf den Gemeinbedarfsflächen des Amtsgerichts und der Jugendbetreuung Flachdächer von bis zu dreigeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen mit einer extensiven Begrünung auf einer mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen sind. Die Festset-

zung dient als ökologischer Ausgleich für die Bodenversiegelung sowie zur Verbesserung der "Draufsicht" aus der teilweise höheren, gegenüberliegenden neuen und vorhandenen Wohnnutzung.

In § 2 Nummer 6 ist bestimmt, daß in den Wohngebieten und auf den Gemeinbedarfsflächen für jede 150 m² der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder für jede 300 m² mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Der Stammumfang muß bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden betragen. Diese Bestimmungen sichern eine ökologische und optisch wirkungsvolle Bepflanzung der Freiflächen, die dazu beiträgt, den durch die Bebauung eintretenden Verlust an Gehölzsubstanz auszugleichen. Auch die Freiflächen auf den Tiefgaragen müssen entsprechend intensiv bepflanzt werden, da sie auf den Wohnungsbaugrundstücken den bestimmenden Teil der Freiflächen bilden werden.

Nach § 2 Nummer 14 sind auf den privaten Grundstücksflächen Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Damit wird eine Verbesserung der Versickerungsmöglichkeit in den Baugebieten erreicht.

5.10 Zuordnung von Grünfestsetzungen

Die Festsetzungen in § 2 Nummern 6, 13, und 16 erfolgen in Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 21. Dezember 1990 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 283). Die Festsetzungen in § 2 Nummern 4, 14, 15 und 17 erfolgen ausschließlich nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes.

5.11 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich drei Altlastflächen:

- Das Gelände Osterbekstraße 90 (Flurstück 5870) wurde bereits vor der Jahrhundertwende als Standort des ehemaligen Gaswerkes Barmbek genutzt. Auf dem Gelände befindet sich heute ein Bürohauskomplex.

Das Untersuchungsgebiet hat eine durchschnittliche Geländehöhe von ca. 5,2 m über Normalnull (NN) und liegt im ehemaligen Niederungsbereich der Osterbek. Der erste Grundwasserleiter liegt bei etwa 3 m über NN und unterliegt jahreszeitlichen Schwankungen von ca. 0,5 m. Durch unregelmäßig eingelagerte Torfe, Torfmudden u. ä. ist die Wasserwegsamkeit im gesamten ersten Grundwasserleiter stark eingeschränkt. Eine Nutzung des Grundwassers als Trinkwasser findet nicht statt.

Auf dem ehemaligen Gaswerksgelände wurde belasteter Boden mit mehr als 500 mg/kg Cyanid gefunden. Auch andere gaswerkspezifische Stoffe wie Aromate, Phenole und Ammonium wurden gefunden, waren aber von der Cyanidverunreinigung überlagert. In den Jahren 1981 bis 1983 wurde das ehemalige Gaswerksgelände saniert (Aushub von 88.000 m³ Boden, davon 38.000 m³ auf Deponien verbracht; gering belasteter Boden wurde wiedereingebaut). 1989 wurden im Bereich des ehemaligen Kondensationsgebäudes ca. 430 t Steinkohlenteeröle in vier Kellergewölben entdeckt und ausgehoben. Bei der Sanierung wurde aus Standsicherheitsgründen ein ca. 150 m langer und 2,5 m breiter Randstreifen zum Nachbargrundstück durch eine Spundwand abgetrennt. Der Boden im Bereich des Grundstücks Osterbekstraße 90 ist als saniert zu betrachten.

- Das Grundstück Weidestraße 118 (Flurstück 5859) wurde seit 1898 gewerblich genutzt. Im Norden des ehemaligen Betriebsgeländes befindet sich eine ca. 100 m lange und 20 m breite Cyanidverunreinigung im Boden (max. 90.000 mg/kg); der Anteil an leicht freisetzbarem Cyanid ist sehr gering. In diesem Bereich wurden auch hohe Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und polycyclische aromatisierte Kohlenwasserstoffe (PAK) gefunden. Schwermetalle und Arsen liegen im Bereich der Referenzwerte. Unmittelbar angrenzend im Bereich einer Rohrleitung existiert eine teerartige Verunreinigung. Diese Kontaminationen wurden 1990/91 detailliert nach Art und Ausmaß erkundet. Die Sanierung (Bodenaushub mit Bodenreinigung) soll durch die Freie und Hansestadt Hamburg erfolgen.

Im Süden des Grundstücks, direkt an der Weidestraße, befindet sich unter einer asphaltierten Parkplatzfläche eine Untergrundverunreinigung mit chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW) und untergeordnet Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW). Die Sanierung soll durch Entnahme von Bodenluft und deren Reinigung erfolgen. Nach heutigem Kenntnisstand und aufgrund der Grundwasserfließrichtung ergeben sich keine Restriktionen für andere Flächen des Bebauungsplans. Deshalb konnte nach der öffentlichen Auslegung die Kennzeichnung der Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, auf die unbebaute westliche Teilfläche des Flurstücks 5859 begrenzt werden.

- Im Rahmen einer Untersuchung im Bereich des geplanten Kinderspielplatzes in der zukünftigen öffentlichen Grünfläche auf Flurstück 5870 ist eine leichte Belastung mit polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) festgestellt worden. Unter vorbeugenden gesundheitlichen Maßnahmen sollen die

Oberflächenbefestigung und die Vegetationsflächen ausreichend stark (mindestens 50 cm) abgedeckt werden; dabei darf nur einwandfreies Deckenbaumaterial bzw. Mutterboden verwendet werden.

5.12 Denkmalschutz

Die auf dem Flurstück 5502 vorhandenen Baulichkeiten der Bugenhagenkirche und Freiflächenbereiche sind in die Denkmalliste eingetragen und werden als Gesamtanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Im einzelnen besteht die Gesamtanlage Bugenhagenkirche aus dem Pastorat Biedermannplatz 17, der Kirche mit dem Gemeindesaal und Nebenräumen Biedermannplatz 19 und dem Wohnhaus Weberstraße 18 sowie verbindenden Zwischentrakten. Die Anlage umfaßt neben den genannten Gebäuden als Freiflächen den Vorgarten vor dem Pastorat Biedermannplatz 17, den Garten Ecke Weberstraße/Volkmannstraße mit der Mauereinfriedigung, den Hofraum an der Südseite der Kirche und den Vorhof am Biedermannplatz mit der Freitreppenanlage sowie der Begrenzungsmauer Ecke Biedermannplatz/Volkmannstraße.

Für die dem Denkmalschutz unterliegenden Anlagen gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

5.13 Lärmschutz

Auf Grund der starken Verkehrsbelastungen auf der Schleidenstraße, dem Biedermannplatz und der Weidestraße sowie durch Erschließungsverkehr für die Kerngebietsnutzung auf der Osterbekstraße muß mit Lärmimmissionen für die angrenzenden Wohnbauflächen gerechnet werden. Nach einer für das Plangebiet erstellten lärmtechnischen Untersuchungen vom Juli 1993 werden die vorhandene, die neue sowie die an das Plangebiet angrenzende Bebauung durch den Ziel- und Quellverkehr nicht wesentlich mehr als durch die bereits vorhandene Verkehrssituation beeinträchtigt. Nach der lärmtechnischen Untersuchung ergeben sich bei den für das Jahr 2010 prognostizierten Verkehrsbelastungen Lärmerhöhungen an der Schleidenstraße/Biedermannplatz um etwa 1,1 dB(A) auf 71,5 dB(A), an der Weidestraße um etwa 1,2 dB(A) auf 70,3 dB(A) und an der Osterbekstraße um etwa 3,9 dB(A) auf 64,6 dB(A). Das sind, bis auf die Osterbekstraße, kaum wahrnehmbare Verkehrslärmerhöhungen. Die prognostizierte Belastung von 64,6 dB(A) an der Osterbekstraße, die vergleichsweise wenig vorbelastet ist, liegt noch deutlich unter den Werten der Schleidenstraße/Biedermannplatz und Weidestraße; eine akute Gesundheitsgefährdung ist nicht erkennbar. An den Gebäudefronten entlang Weidestraße, Biedermannplatz und Schleidenstraße werden die für die Planung heranzuziehenden Orientierungswerte bereits durch die vorhandene Verkehrssituation erheblich überschritten. Im Rahmen der Abwägung ist geprüft worden, welche Schutzmaßnahmen für die angrenzende Bebauung geeignet sind, um zu einem unter Berücksichtigung der Vorbelastung zumutbaren Lärmwert zu gelangen. Danach ist eine Veränderung in der Trassenführung dieser verkehrlich bedeutenden Straßen nicht möglich. Auch aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) sind wegen der in diesen räumlich begrenzten Abschnitten nicht verfügbaren Flächen sowie aus Gründen der Stadtbildgestaltung

...

nicht zu vertreten. Insofern besteht nur die Möglichkeit, entlang der Weidestraße, der Schleidenstraße und des Biedermannplatzes eine geschlossene Randbebauung festzusetzen, um für die rückwärtigen Bauflächen eine Verminderung der verkehrlichen Beeinträchtigungen zu erreichen. Um Mehrfachreflexionen im Bereich Weidestraße zu reduzieren, sollte eine Fassadenbegrünung angestrebt werden.

In der Spohrstraße, Weberstraße, Lohkoppelstraße, Volkmannstraße und Lachnerstraße wird durch die beabsichtigte Änderung der Verkehrsführung und durch die strikte Trennung des Verkehrs zum Kerngebiet vom Wohngebietsverkehr eine leichte Verbesserung der Lärmsituation erreicht. Hier werden die Orientierungswerte insgesamt eingehalten. Durch die geplante Kindertagesheimnutzung im allgemeinen Wohngebiet werden keine überhöhten Werte auftreten. Im Bereich der geplanten Wohnbebauung an der Osterbekstraße werden durch die Kerngebieterschließung die Orientierungswerte wesentlich überschritten. Ein wirksamer Schutz gegen Straßenverkehrslärm kann somit nur durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden entlang der Osterbekstraße, der Schleidenstraße, des Biedermannplatzes und der Weidestraße erreicht werden.

In § 2 Nummer 5 wird daher festgesetzt, daß entlang Weidestraße, Biedermannplatz, Schleidenstraße und Osterbekstraße im Wohngebiet die Wohn- und Schlafräume sowie auf den Gemeinbedarfsflächen die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrißgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Durch diese im Bebauungsplan getroffene Festsetzung wird die bauordnungsrechtli-

...

che Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 20. Juli 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt; danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

5.14 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes in der Fassung vom 14. Januar 1981 (Bundesgesetzblatt I Seite 62), zuletzt geändert am 14. September 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2325, 2384 und 2396). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung wurden durch die getroffenen planerischen Festsetzungen berücksichtigt.

5.15 Oberflächenentwässerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser soll mit Ausnahme der Kern- und Gewerbegebiete zur Entlastung der Mischwassersiele und zur Anreicherung des Grundwassers auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden; Überschusswasser kann verzögert ins Mischwassersiel abgegeben werden. Das auf den Kern- und Gewerbegebieten anfallende Oberflächenwasser soll in den Osterbekkanal abgeleitet werden. Damit kann der Grundwasserhaushalt verbessert und das vorhandene

...

Sielsystem entlastet werden. Wenn eine Versickerung nicht möglich ist, sollte durch andere geeignete Maßnahmen - z. B. Brauchwassernutzung - eine Abflußverzögerung zur Entlastung der Mischwassersiele bewirkt werden.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind folgende, die Stadtlandschaft prägende begrünte Freiflächen und Landschaftselemente vorhanden:

- Kleingartenflächen einschl. der Freiflächen am Jugendzentrum,
- Grünverbindung entlang des Osterbekkanals mit Lindenreihe und gehölzbewachsenem Böschungsbereich,
- Baumreihen an den Straßen und
- Baumbestand in der Freifläche zwischen Flotowstraße und Bürokomplex.

Die Kleingärten verfügen über umfangreichen Tier- und Pflanzenbestand. Die Grünstruktur der Kleingärten besteht aus Gehölzen, Bäumen und Stauden, die als wichtige Lebensgrundlage für Insekten und als Nahrung für Vögel dienen. Die südlich des Jugendzentrums (Spohrstraße 1) liegenden Grabelandgärten zeichnen sich durch zahlreiche Großbäume aus und werden extensiv bzw. teilweise gar nicht genutzt und gepflegt. Dadurch konnten sich waldähnliche Bestände und Pflanzengemeinschaften entwickeln, die in intensiv genutzten Anlagen nicht vorkommen. Ein zum Teil dichter Kraut- und Strauchbestand bildet eine Rückzugsmöglichkeit für zahlreiche Tierarten und Nist- und Lebensmöglichkeiten für viele Singvögel, die sonst im weiteren Umkreis nicht mehr vorzufinden sind. Die Bodenflächen des Kleingartengeländes und der Freifläche hinter dem Jugendzentrum sind unversiegelt, mit

Vegetation bedeckt und aufgrund der gärtnerischen Bearbeitung durch reiches Bodenleben gekennzeichnet. Kleinklimatisch haben die Gartenflächen einen abkühlenden und schadstofffilternden Effekt und erhöhen die Luftfeuchtigkeit.

Als prägende Bäume sind die an den Straßen stehenden alten Linden bedeutsam, die ein zum Teil beträchtliches Alter mit entsprechendem Kronenvolumen haben. Die Spohrstraße wird von zwei Reihen alter Linden (über 100 Jahre alt) eingefasst, so daß sie Alleecharakter hat. Die Osterbekstraße ist auf der Uferseite von einer Lindenreihe bestanden. Die Freifläche östlich der Flotowstraße ist weitgehend unbegrünt, nur an den Rändern und insbesondere im nördlichen Teil mit Gehölzen und Bäumen bestanden.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen geschaffen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigen:

- Beeinträchtigung des Naturhaushalts

Auf den bislang als Gärten bzw. Kleingärten genutzten Flächen mit bewachsenem und belebtem Boden kommt es zu Ganz- und Teilversiegelungen durch den Bau von Gebäuden, Tiefgaragen, Straßen und Fußwegen. Der Standort für die Vegetation geht weitgehend verloren. Das Niederschlagswasser kann auf diesen Flächen nicht mehr versickern. Neben dem Verlust von wertvollen Biotopflächen wird alter Baumbestand (ca. 46 Großbäume) beseitigt werden müssen. Der Verlust von Grünflächen und Grünvolumen sowie die starke Zunahme von versiegelten Flächen verschlechtern das Kleinklima. Geringere Staubbindung, Luftfilterung und Sauer-

...

stoffproduktion sowie höhere Temperaturschwankungen sind die Folge durch die Errichtung von ausgedehnten Gebäuden. Windströmungen und der Luftaustausch verringern sich. Die klimatische Ausgleichsfunktion wird gemindert.

- Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Die Bauvorhaben im Plangebiet führen zu einem veränderten Landschaftsbild. Der Charakter der ausgedehnten Kleingartenflächen mit naturnahen und vielfältigen Strukturen geht verloren. Neben dem Verlust von Identifikationsmöglichkeiten und Orientierung werden auch Blickbeziehungen verstellt und die Erlebnisvielfalt eingeschränkt.

Im Rahmen der beabsichtigten Nutzung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen. Hierzu zählen:

- Erhaltungsgebot für Einzelbäume,
- Gebot, die privaten Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (§ 2 Nummer 12).

Zusätzlich enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen. Hierzu zählen:

- Bodenauftrag und Bepflanzung der Tiefgaragen (§ 2 Nummer 4),
 - Durchgrünung der Wohn- und Gemeinbedarfsflächen mit Bäumen (§ 2 Nummer 6),
 - Durchgrünung der Gewerbe- und Kerngebiete (§ 2 Nummer 13),
 - Stellplatzbegrünung (§ 2 Nummer 11),
 - Dachbegrünung des Amtsgerichts und der Jugendbetreuungseinrichtung (§ 2 Nummer 14),
 - Entsiegelung von Teilen der Spohrstraße und der Osterbekstraße und Herrichtung zu öffentlichen Grünflächen.
- ...

Zur naturschutzrechtlichen Eingriffsbilanzierung:

- Boden

Die mit der Bebauung einhergehenden Zerstörungen der Bodenfunktionen werden teilweise durch die Entsiegelung der Spohrstraße und der Osterbekstraße sowie durch den Bodenauftrag auf Dächern und Tiefgaragen ausgeglichen. Ein vollständiger Ausgleich kann dadurch aber nicht erreicht werden.

- Tier- und Pflanzenwelt

Lebensräume für Tiere und Pflanzen werden im Rahmen der Begrünung von Bauflächen (einschließlich Dachbegrünung) und der Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen geschaffen. Insbesondere wird die Begrünung der aufzuhebenden Straßenabschnitte mit weiteren Straßenbäumen zum Ausgleich der Biotopverluste beitragen. Zwar kann der Ausgleich für die Beeinträchtigungen im Bereich Tiere und Pflanzen weitgehend erreicht werden, qualitativ jedoch ist der Verlust der Kleingartenflächen (einschl. Spohrstraße 1) im Hinblick auf die Vielfalt ihrer Strukturen, ihren Artenreichtum, ihre Großflächigkeit und die in Teilen geringe Nutzungsintensität nicht gleichwertig ersetzbar.

- Grünvolumen

Die für die Bauvorhaben zu fällenden Großbäume (ca. 46) können mangels Fläche nicht im Plangebiet ersetzt werden.

- Landschaftsbild

Es ist vorgesehen, durch die Herrichtung der Parkanlagen, die Begrünung der Bauflächen und durch Baumpflanzungen an den Straßen ein durch Freiräume gegliedertes, intensiv durchgrüntes neues Stadtquartier zu schaffen. Die Dachbegrünung auf dem Amtsgericht und der Jugendbetreuungseinrichtung verschafft den vorhandenen und zukünftigen Anwohnern einen angenehmen und interessanten Ausblick auf die Dachlandschaft. Die Fläche westlich des Hochhauskomplexes wird durch die Herrichtung einer Parkanlage optisch erheblich aufgewertet.

Insgesamt ist festzustellen, daß die Bebauung einer großen, zusammenhängenden, strukturreichen Garten- und Kleingartenfläche, die im Baustufenplan als Außengebiet ausgewiesen ist, durch die vorgesehenen ausgleichenden Maßnahmen nicht vollständig kompensiert werden kann. Bei der Abwägung dieser Belange gegenüber der Notwendigkeit, Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen, ist dem Wohnungsbau der Vorrang eingeräumt worden. Die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege konnten dabei in erheblichem Maße berücksichtigt werden. Die Flächen des Bürokomplexes und des Gewerbegebiets sind nicht in die Gesamtbewertung des Plangebiets aufgenommen worden. Dieses Areal war über Jahrzehnte durch Industrienutzungen (Gaswerk und Gummifabrik) besetzt und ist im Bebauungsplan Barmbek-Süd 13 als Industrie- bzw. Versorgungsfläche ausgewiesen. Nach Nutzungsaufgabe und durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden diese Flächen inzwischen weitgehend auf der Grundlage von Baugenehmigungen, die vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens Barmbek-Süd 29 erteilt wurden, bebaut. In diesem Bereich konnte die

...

Freiflächenqualität durch die Herrichtung der Außenanlagen des Bürokomplexes deutlich verbessert werden. Weitere Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ergeben sich hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden die bisherigen Festsetzungen des Baustufenplans Barmbek-Süd und Uhlenhorst vom 10. September 1954 (Amtlicher Anzeiger Seite 809) sowie des Bebauungsplans Barmbek-Süd 13 vom 4. April 1967 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 131) aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 256.160 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 31.435 m² (davon neu etwa 2.740 m²), auf Gemeinbedarfsflächen etwa 19.190 m² (Jugendbetreuung neu etwa 2.500 m², Amtsgericht neu etwa 6.880 m², Arbeitsgericht etwa 4.945 m², Kirche etwa 1.410 m²), öffentliche Grünflächen etwa 38.860 m² (Parkanlage neu etwa 28.360 m², Spielplätze neu etwa 9.450 m², Bolzplatz neu etwa 1.050 m²), Wasserflächen etwa 15.995 m² und Versorgungsflächen etwa 15.480 m² (Abspannwerk etwa 12.270 m², Gasdruckstation etwa 3.210 m²).

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die Flächen für die Erweiterung der Weidestraße, für die Herrichtung der östlich Flotowstraße angeordneten Parkanlage einschließlich Spielplatz und Bolzplatz sowie für die Gemeinbedarfsfläche "Jugendbetreuung" durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind unbebaut.

Weitere Kosten entstehen durch Neubauten des Amtsgerichts und der Einrichtung für die Jugendbetreuung. Kosten können außerdem durch die Umwandlung von Straßenflächen in Grünflächen, die Anlage des öffentlichen Spielplatzes nördlich Volkmannstraße sowie für die Einrichtung des Kindertagesheims entstehen.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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