

Begründung

zum Bebauungsplan Stellingen 51 / Lokstedt 51

VOM 07.07.2006

INHALTSVERZEICHNIS:

1.	Grundlage und Verfahrensablauf.....	2
2.	Anlass der Planung.....	2
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.1	Flächennutzungsplan	3
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten-und biotop- schutzprogramm.....	3
3.1.3	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.3.1	Bestehende Bebauungspläne	3
3.1.3.2	Fachinformationssystem Boden.....	4
3.1.3.3	Bauschutzbereich	4
3.1.3.4	Geplantes Wasserschutzgebiet	4
3.1.3.5	Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung.....	4
3.2	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.2.1	Freiraumverbundsystem	4
3.2.2	Lärmtechnische Untersuchungen	5
3.2.3	Städtebauliche und landschaftsplanerische Gutachten	5
3.3	Angaben zum Bestand.....	5
4.	Umweltbericht.....	8
5.	Planinhalt und Abwägung	8
5.1	Wohngebiet	8
5.1.1	Allgemeines Wohngebiet.....	8
5.1.2	Reines Wohngebiet.....	8
5.2	Erhaltungsbereich.....	9
5.3	Gewerbegebiet.....	9
5.4	Fläche für den Gemeinbedarf.....	10
5.4.1	Schule	10
5.4.2	Studentenwohnheim.....	10
5.4.3	Kindertagesheim	10
5.5	Private Grünfläche	10
5.6	Öffentliche Grünfläche	11
5.6.1	Parkanlage.....	11
5.6.2	Sportanlagen	12
5.7	Straßenverkehrsfläche	13
5.8	Gehrecht.....	13
5.9	Wegeverbindungen.....	13
5.10	Bahnanlage.....	14
5.11	Lärmschutz.....	14
5.12	Bauschutzbereich	15
5.13	Oberflächenentwässerung / geplantes Wasserschutzgebiet	15
5.14	Fachinformationssystem Boden.....	15
5.15	Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen	17
5.16	Stellplätze und Tiefgaragen.....	17
6.	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft.....	18
7.	Maßnahmen zur Verwirklichung	18
8.	Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf fachplanungen.....	18
9.	Flächen- und Kostenangaben	19

Archiv
Nr. 24578

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 bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 2/00 vom 18. April 2000 (Amtl. Anz. S. 1400, 2058) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und zwei öffentliche Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 17. Mai 2000 (Amtl. Anz. S. 1803), 28. April 2005 (Amtl. Anz. S. 978) und 10. Oktober 2005 (Amtl. Anz. S. 1823) stattgefunden.

Vor der ersten öffentlichen Auslegung erfolgte eine Teilung des Plangebiets durch die Bekanntmachung vom 28. April 2005 (Amtl. Anz. S. 978). Die Bearbeitung der abgetrennten Flächen westlich Högenstraße wird in einem eigenständigen Bebauungsplanverfahren mit der Bezeichnung Stellingen 60 fortgesetzt.

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

2. Anlass der Planung

Neben Flächennutzungsplan, Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm und Freiraumverbundsystem stellt der Rahmenplan eines integrierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachtens für den "Stadtpark Eimsbüttel" aus dem Jahre 1996 die Grundlage für den Bebauungsplan im südlichen Teil der Eimsbüttler Landschaftsachse dar.

Das Entwicklungsgebiet für den „Stadtpark Eimsbüttel“ umfasst unterschiedliche Komponenten:

Kleingärten, Park- und Sportanlagen im Süden, den privaten Tierpark mit öffentlicher Parkfläche an der Koppelstraße, die Stellingener Schweiz und der Amsinckpark bieten im Norden des Gebietes als Landschaftsparks weitläufige Ergänzungen und auch den Anschluss an die angrenzenden Landschaftsteile der Eidelstedter und Schnelsenener Feldmarken sowie an das Niendorfer Gehege.

Die Ziele und Inhalte des Rahmenplans "Stadtpark Eimsbüttel" für den südlichen Bereich sollen planungsrechtlich durch die Bebauungspläne Stellingen 51 / Lokstedt 51 und Stellingen 60 gesichert werden. Eine Teilung des ursprünglichen Bebauungsplanentwurfes Stellingen 51 / Lokstedt 51 in zwei Plangebiete wurde erforderlich, weil wegen im Bereich der Kleingärten westlich der Högenstraße vorhandener Altlasten (Bebauungsplanentwurf Stellingen 60) ein neues Nutzungskonzept für diesen Teil erarbeitet werden muss und die Konkretisierung und Umsetzung der übrigen Planungsinhalte zeitlich nicht behindert werden soll. Durch die Sicherung größerer zusammenhängender Flächen mit hohem Freizeit- und Erholungswert für die Bevölkerung mit einer verbesserten öffentlichen Zugangssituation aus den Randbereichen sowie mit der Schaffung eines größeren Bewegungsraumes wird langfristig eine Verbesserung der Naherholungssituation geschaffen. Die gute Erreichbarkeit über die U-Bahn Haltestellen Hagenbecks Tierpark und Lutterothstraße macht dieses Gebiet auch für weiter entfernt wohnende Teile der Bevölkerung attraktiv. Im Rahmen der Neugestaltung der Wolfgang-Meyer-

Sportanlage konnten bereits verbesserte Wegeverbindungen und neue öffentliche Grünflächen westlich der U-Bahn-Trasse hergerichtet werden.

Durch den Zuschnitt des Plangebiets werden außerdem vorhandene Straßenverkehrsflächen und Wohnbereiche zum Teil erstmalig planungsrechtlich gesichert, ebenso der das Stadtbild prägende Stellingener Wasserturm durch die Festsetzung eines Erhaltungsbereiches nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (Erhaltung der Bausubstanz).

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 83. Änderung stellt für den Bereich des Bebauungsplans auf Stellingener Gebiet Wohnbauflächen und Grünflächen dar, die östlich der Hagenbeckstraße durch das Symbol Sportanlage ergänzt werden. Auf Lokstedter Gebiet sind Wohnbauflächen, Grünflächen sowie eine 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 68. Änderung stellt für den Bereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm auf Stellingener Gebiet die Milieus Parkanlage, Grünanlage eingeschränkt nutzbar, Kleingärten, gartenbezogenes Wohnen, Etagenwohnen und verdichteter Stadtraum sowie die milieübergreifenden Funktionen grüne Wegeverbindung, im Norden Entwicklungsbereich Naturhaushalt, Landschaftsachse und Wasserschutzgebiet, geplant, dar.

Auf Lokstedter Gebiet sind die Milieus Kleingärten und Gleisanlage oberirdisch sowie die milieübergreifenden Funktionen Landschaftsachse und Wasserschutzgebiet, geplant, dargestellt.

Der Erläuterungsbericht enthält einen Abschnitt zum Stadtpark Eimsbüttel und weist auf die entsprechende Kennzeichnung des Bereiches mit dem Symbol für Bezirkspark hin.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm werden für den Bereich des Bebauungsplans auf Stellingener Gebiet die Biotopentwicklungsräume Parkanlage (10a), Kleingarten (10b), Sportanlage (10d), offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a), städtisch geprägte Bereiche teils geschlossener teils offener Wohn- und sonstiger Bebauung mit mittlerem bis geringem Grünanteil (12) sowie geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13a) dargestellt.

Auf Lokstedter Gebiet sind die Biotopentwicklungsräume Kleingarten (10b) und Gleisanlagen (14d) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne

- im Westen: Bebauungsplan Stellingen 39 vom 4. Dezember 1972 (HmbGVBl. S. 240), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) mit den Festsetzungen Straßenverkehrsfläche und Dauerkleingärten.
- im Süden: Bebauungsplan Stellingen 43 vom 26. April 1973 (HmbGVBl. S. 145), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) mit den

Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche Schulen FHH (Flächenausweisung) und Kirche (ev.-luth. Osterkirchengemeinde Langenfelde), angrenzend allgemeine und reine Wohngebiete, Abspannwerk (Hamburgische Electricitätswerke AG) sowie Straßenverkehrsfläche.

- im Osten: Bebauungsplan Lokstedt 17 vom 25. Juni 1973 (HmbGVBl. S. 226), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503) mit den Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche, Hygienisches Institut, ober- und unterirdische Bahnanlagen, Dauerkleingärten (FHH) sowie Straßenverkehrsfläche.
- Baustufenplan Stellingen-Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) mit den Festsetzungen Außengebiet, Abschnitte mit Wohngebieten beidseitig der Hagenbeckstraße und entlang der Koppelstraße.

3.1.3.2 Fachinformationssystem Boden

Altlastverdachtsflächen

Im Plangebiet befinden sich fünf Flächen, die im Hamburgischen Fach- und Informationssystem Altlasten geführt werden:

- 6238-013/00 Altablagerung Segment, Flurstück 2504 (nordwestlich Spanns-kamp),
- 6240-031/00 Flakstandort, Flurstück 4322 (östlich Hagenbeckstraße),
- 6240-006/00 Munitionsfunde, Flurstück 4322 (östlich Hagenbeckstraße),
- 6240-008/00 Geländeänderungen, Flurstück 4322 (östlich Hagenbeck-straße),
- 6240-009/00 Geländeänderung, Flurstück 4322 (östlich Hagenbeck-straße).

Schwermetallrastermesspunkte

Für das Plangebiet sind ein innerhalb des Plangebietes gelegener und ein unmittelbar nördlich liegender Messpunkt zu betrachten.

3.1.3.3 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel.

3.1.3.4 Geplantes Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebiets geplant.

3.1.3.5 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

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

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Freiraumverbundsystem

Im Freiraumverbundsystem sind die Flächen des Bebauungsplangebiets Stellingen 51 / Lokstedt 51 als Teil der Eimsbüttler Landschaftsachse und eingeschränkt nutzbare Grünanlagen mit dem Symbol Bezirkspark dargestellt.

Im Freiflächenkonzept Hamburgs sollen Kleingarten- und Parkanlagen, Spiel- und Sportflächen zu einem grünen Netz verknüpft werden. Der Aufenthalts- und

Bewegungsraum in Wohnungsnähe für die mit Freiflächen unterversorgten und weniger mobilen Bevölkerungsgruppen soll mit attraktiven Erholungsmöglichkeiten im Grünen und Angeboten für Spiel und Kontakte gesichert werden.

Neben dem Erholungswert sollen die Voraussetzungen für das Biotopverbundsystem mit einer artenreichen Tier- und Pflanzenwelt in der Stadt, für eine Verbesserung des Stadtklimas durch "Grüne Lungen" und Frischluftschneisen sowie für den Erhalt der naturräumlichen Gliederung Hamburgs und damit der unverwechselbaren Identität der Stadt geschaffen und erhalten werden.

Die gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln erhöht die Bedeutung des Bebauungsplangebiets und seiner planungsrechtlichen Sicherung für Eimsbüttel.

3.2.2 Lärmtechnische Untersuchungen

Im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Wolfgang-Meyer-Sportanlage wurden im April 1996 anhand geschätzter Auslastung Auflagen für die Sportnutzungen gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung aufgrund einer lärmtechnischen Untersuchung festgelegt.

Da inzwischen reale Erfahrungswerte aus den Veranstaltungen nach der Umgestaltung der Sportanlagen vorlagen, führten erneute lärmtechnische Untersuchungen vom September 2001, Juni und Oktober 2002 zu detaillierteren Angaben.

Auch für die an der Koppelstraße vorhandene Wohnbebauung wurde im August 2002 eine lärmtechnische Berechnung durchgeführt.

3.2.3 Städtebauliche und landschaftsplanerische Gutachten

Aus einem integrierten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gutachten aus dem Jahr 1996 zur Sicherung und Weiterentwicklung des Freiraumverbundes und der Naherholungsbereiche ging der Rahmenplan für den Stadtpark Eimsbüttel hervor. Auf der Grundlage dieses Rahmenplanes wurde für das Bebauungsplangebiet und darüber hinaus ein Entwicklungskonzept mit Kleingartenpark, Stadtparkwiese und Sportpark durch ein Garten- und Landschaftsplanungsbüro erarbeitet und mit Betroffenen diskutiert.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wurde die weitere Detaillierung, Umsetzung und Ergänzung des Entwicklungskonzeptes durch ein beauftragtes Garten- und Landschaftsplanungsbüro bearbeitet um bestehende Freiflächen mit ihren unterschiedlichen Naherholungs- und Grünverbindungsfunktionen zu sichern, zu entwickeln und in dem Gesamtkonzept zu vernetzen.

Das Entwicklungskonzept beinhaltet weiterhin eine Ausweitung des bisherigen Nutzungsangebotes innerhalb des Kleingartenparks. Der Ausbau des Wegenetzes sowie die Öffnung und Betonung der Eingangsbereiche sollen die Attraktivität für Erholungssuchende steigern. In verbreiterten Wegeflächen und Platzsituationen sollen Aufenthaltsbereiche geschaffen werden.

3.3 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet stellt das südliche Ende der Eimsbüttler Landschaftsachse dar, kerngebietsnah in Stellingen an der Grenze zu Lokstedt gelegen. Das Gebiet wird geprägt durch die ca. 450 vorhandenen Parzellen der acht ansässigen Kleingartenvereine, die großflächigen Schul- und Sportanlagen sowie den weithin sichtbaren ehemaligen Stellingener Wasserturm. Die einzelnen Parzellengrößen der Kleingärten liegen im Durchschnitt bei 450 m² brutto, im Einzelfall jedoch höher bis zu 800 m². Ausrichtung und Zuschnitt der Parzellen variieren selbst innerhalb der einzelnen Anlagen. Charakteristisch ist ein hoher Anteil an Obstgehölzen. Er ist in der Tatsache begründet, dass diese Kleingärten schon sehr lange bestehen und daher noch eine klassische Struktur mit individuellen Lauben, hohem Nutzgarten-

und relativ kleinem Ziergartenanteil aufweisen. Der Wandel zur "modernen Kleingartenanlage" mit standardisierten Lauben auf gleichgroßen Parzellen und hohem Ziergartenanteil mit oft standortfremden Nadelgehölzen ist hier kaum festzustellen.

Die Kleingartenflächen bieten in floristischer wie in faunistischer Hinsicht ein breites Spektrum an Artenvielfalt. Dem Bestand an Bäumen, Hecken und anderen Pflanzen kommt eine wichtige kleinklimatische Funktion für die angrenzenden dicht bebauten Bereiche zu, der Raum insgesamt nimmt stadtklimatische und lufthygienische Ausgleichsfunktionen wahr. Die Högenstraße als Nord-Süd-Achse erschließt einzelne Parzellen, nimmt die Querverbindungswege aus der Hagenbeckstraße auf und setzt sich als grüner Weg bis zum Ortsamt Stellingen außerhalb des Plangebiets fort. Die Straße Bukampsmoor erschließt ebenfalls einzelne Kleingartenparzellen. Im nördlichen Eckbereich Hagenbeckstraße / Bukampsmoor ist ein Vereinshaus gleichzeitig Gaststätte mit Gartenbetrieb im Sommer.

Westlich des Spannskamps sind 3-4-geschossige Mehrfamilienhäuser vorhanden. Das nördlichste Gebäude ist zweigeschossig und hat im Erdgeschoss Läden: Bürgertreff, Kiosk, Zeitungs- und Zigarettenverkauf sowie eine Fahrschule. Im Obergeschoss hat eine Grundstücksverwaltung Büroräume.

Auf der Ostseite des Spannskamps befindet sich eine größere Tiefgarage, auf der ebenerdig Garagen angeordnet sind, diese sind den zwei südlich stehenden Hochhäusern (8-geschossig) zuzuordnen. Zwischen den Hochhäusern ist ein privater Kinderspielplatz eingerichtet.

Die südlich anschließende Parkpalette gehört zu dem 9-geschossigen Hochhaus mit Eigentumswohnungen.

Im äußeren Kurvenbereich des Spannskamps (Flurstücke 2683 und 2684 der Gemarkung Stellingen) befindet sich ein 1-9-geschossiges Studentenwohnheim mit größeren Stellplatzflächen.

Die drei 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhäuser auf der Südseite des Spannskamps bilden hier den Abschluss der vorhandenen Wohnbebauung.

An der Koppelstraße befinden sich überwiegend 1-geschossige Einfamilienhäuser mit max. 2 Wohneinheiten (WE), lediglich eines hat 6 WE (Flurstück 1274 der Gemarkung Stellingen).

Auf dem Schulgelände liegen die Grundschule Brehmweg und die Integrierte Gesamtschule Stellingen nebeneinander. Die vorhandenen Freisportanlagen, die Dreifeldsporthalle, die Stellplätze sowie die übrigen Freiflächen und Aufenthaltsbereiche werden gemeinsam genutzt. Auf der Höhe der Dreifeldsporthalle befindet sich an der westlichen Grundstücksgrenze ein Aufenthaltsbereich mit Spielgeräten für die kleineren Schüler.

Zufahrtsmöglichkeiten auf das Schulgelände bestehen von der Högenstraße und vom Brehmweg. Eine weitere Zufahrt an der Hagenbeckstraße wird auch als Zugang bei Abend- und Wochenendveranstaltungen in der Sporthalle genutzt und dient gleichzeitig als Feuerwehzufahrt. Zur Wohnbebauung Högenstraße und Brehmweg hin sind auf dem Schulgelände bepflanzte Erdwälle angelegt.

Südlich der Feuerwehzufahrt zur Gesamtschule an der Hagenbeckstraße befindet sich das Kindertagesheim Janusz Korczak (Flurstück 4148 der Gemarkung Stellingen).

Der Steller Wasserturm an der Högenstraße 114 ist für Wohnnutzung umgebaut worden. Auf dem Flurstück sind außerdem zur Schulseite orientiert ein Kinderspielplatz und zur Straßenseite acht Reihenhäuser mit Garagen und Stellplätzen vorhanden. Südlich schließt sich die Stellplatzanlage des mit einem 3-geschossigen Mehrfamilienwohnhaus (Högenstraße 92-96) bebauten Flurstücks 4069 der Gemarkung Stellingen an.

Im Brehmweg überwiegt 1-2-geschossige Einfamilienhausbebauung mit jeweils 1-2 WE und reiner Wohnnutzung. Ein bislang kirchlich genutztes Grundstück (Brehmweg 50) wurde verkauft und wird übergangsweise von einer Malschule genutzt. An der Ostseite des Jaguarstiags ist ein 2-geschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 12 WE vorhanden und zur Hagenbeckstraße ein Eckgebäude mit 3 Geschossen, 24 WE und einer Tiefgarage. An der nördlichen Plangebietsgrenze östlich der Hagenbeckstraße befinden sich Teile von Kleingartenparzellen eines ansonsten außerhalb des Bebauungsplans ansässigen Kleingartenvereins.

Auf der Ostseite der Hagenbeckstraße sind parallel Kleingärten mit einer Tiefe von ca. 40 m vorhanden, die durch drei Zufahrten zu den rückseitig gelegenen Sportanlagen unterbrochen werden. Die nördlichste Zufahrt erschließt die Curling Club Anlage und in ihrer Verlängerung die Vereinsanlage des SV Blau-Weiß-Rot v. 1922 e.V. mit Clubheim, Tennis- und Stellplätzen. Die mittlere Zufahrt führt zu einer größeren Stellplatzfläche, die sowohl öffentlich als auch vom "Sportwerk", einem Fitness-Center mit Hallentennis, Squash, Aerobic, Pool, Sauna, Solarium, von einem Racketshop sowie von einem Restaurant, Cafe und Bar genutzt wird. Gleichzeitig erschließt sie die Wolfgang-Meyer-Sportanlage mit der membranüberdachten Kunsteis-/ Inlineskating- und Radrennbahn, zugehörigem Kassengebäude und Sportartikelladen. Ein Seitenweg führt auch zu den südlich angrenzenden Fußballplätzen und Umkleidegebäuden mit Kiosk und Imbiss. Zwischen Umkleidegebäude und Eisbahn befindet sich noch ein Trainingsspielfeld mit Kunstrasenbelag und zwischen Eis- und U-Bahn hat der Eimsbütteler Sportverein Grün-Weiß Hamburg von 1901 e.V. drei Tennisplätze.

Die südliche Zufahrt ist direkter Zugang und Zufahrt zu den vier Fußball-Spielfeldern; das ehemalige Wohngebäude für den Platzwart in diesem Bereich steht leer. Die zwei straßenseitig orientierten Spielfelder haben Grandbelag, die zwei zur U-Bahn orientierten Rasenfläche. Der nördliche Rasenspielplatz hat an seiner Westseite eine Tribüne mit überdachten Sitz- und Stehplätzen, die gegenüberliegende Tribüne nur Stehplätze. Die Sportplätze werden von verschiedenen Vereinen für Trainings- und Spielbetrieb genutzt und entsprechen den Standards für die Regionalliga. Es handelt sich in der Gesamtheit der Sportanlage um eine der größten und vielseitigsten für den Hamburger Breitensport.

Zwischen der Hagenbeckstraße und dem südwestlichsten Fußballspielfeld sind 3-geschossige Mehrfamilienhäuser (Flurstücke 1318 und 1319 der Gemarkung Stellingen) vorhanden.

Südlich dieser Wohnbebauung schließen Kleingärten an, die an den U-Bahn-Trog und den Lenzweg grenzen.

Der U-Bahn-Trog und die auf seiner Ostseite vorhandenen Kleingärten gehören zum Stadtteil Lokstedt. Ebenso die beiden städtischen Flurstücke nördlich der Kleingärten mit jeweils einem 2-geschossigen Wohngebäude und 4 bzw. 2 WE (Julius-Vosseler-Straße 106 / 108).

Entlang des Spannskamps auf den Flurstücken 2477 (Hausnr. 41 a), 2478 (Hausnr. 29 b) und 2479 (Hausnr. 25 a) der Gemarkung Stellingen befinden sich außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen Netzstationen der Vattenfall Europe HH AG mit den Nummern 3423, 3424 und 3425, die aus versorgungstechnischen Gründen

inklusive der zu den Netzstationen führenden Kabel bestandsgemäß erhalten bleiben muss.

In der Hagenbeckstraße verläuft im Bereich des westlichen Bürgersteigs unterirdisch eine 110-kV-Leitung der Vattenfall Europe HH AG, deren Fortbestand gesichert bleiben muss.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (siehe Ziffer 3.1.3.5).

5. Planinhalt und Abwägung

5.1 Wohngebiet

Die überwiegend bereits bebauten Wohngebiete werden durch Ausweisung reiner oder allgemeiner Wohngebiete über mehr oder weniger enge Baugrenzen hinweg mit Baukörperfestsetzung, Geschossigkeit und Festsetzung der Grundflächenzahl planungsrechtlich gesichert.

In den reinen und allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Balkone, Loggien und Erker bis 1,5 m zulässig. Die Überschreitung darf insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Gebäudefront betragen. Soweit die Überschreitungen der Baugrenzen in die Straßenverkehrsfläche hineinragen, ist dort eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über Gelände einzuhalten (vgl. § 2 Nummer 3). Die Festsetzung ermöglicht zusätzlichen Handlungsspielraum bei Gebäudeerweiterungen und -modernisierungen, ohne bestehende Gebäudeformen und Fassaden gestalterisch zu dominieren. Die lichte Höhe lässt ausreichend Platz zum Unterfahren von Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugen.

5.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebiets für das Flurstück 2426 auf der Westseite des Spannskamps mit Baukörperausweisung in zweigeschossiger, geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 sichert den Wohnungsbestand mit der gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss und berücksichtigt die Nähe zur stark befahrenen Koppelstraße.

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets für die vorhandene, überwiegende Einfamilienhausbebauung an der Koppelstraße in dreigeschossiger, geschlossener Bauweise, Bautiefen von 15 und 20 m und einer Grundflächenzahl von 0,4 stellt eine planungsrechtliche Sicherung für die Bausubstanz dar. Darüber hinaus soll aber auch eine Entwicklung auf den Grundstücken ermöglicht werden, die mit höherer und geschlossener Bauweise insbesondere eine verbesserte lärmabschirmende Wirkung gegenüber der Hauptverkehrsstraße für die rückwärtigen Grundstücksbereiche erzielt und durch die Bautiefen Fassadenversprünge ermöglicht.

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete an der Hagenbeckstraße mit Baukörperausweisung in dreigeschossiger, geschlossener Bebauung und einer Grundflächenzahl von 0,4 sichert die vorhandene Bausubstanz und berücksichtigt die Emissionen an exponierten Standorten einerseits im Kreuzungsbereich Brehmweg/Hagenbeckstraße (Flurstück 3675 der Gemarkung Stellingen) mit Emissionen in Folge des Verkehrsaufkommens und andererseits (Flurstücke 1318, 1319 und 2954 der Gemarkung Stellingen) die in unmittelbare Nähe zu den vorhandenen Sportanlagen auftretenden Immissionen.

5.1.2 Reines Wohngebiet

Die vorhandene Wohnbebauung mit drei bis neun Geschossen wird westlich, östlich und südlich des Spannskamps als reines Wohngebiet in offener und - bei vorhandenen Gebäudelängen über 50 m - in geschlossener Bauweise mit einer

Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen und damit planungsrechtlich gesichert. Die gewählten Baukörperfestsetzungen sichern das städtebauliche Grundmuster.

Die Flurstücke 3563 und 4069 der Gemarkung Stellingen an der Högenstraße werden als reines Wohngebiet mit zwei, zehn und drei Geschossen in offener und - bei vorhandenen Gebäudelängen über 50 m - in geschlossener Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4 bestandsentsprechend ausgewiesen.

Die Ausweisung reines Wohngebiet am Brehmweg sichert den vorhandenen Bestand mit Baugrenzen in einer Tiefe von 15 m, einer 2-geschossigen offenen Bauweise und einer Grundflächenzahl von 0,4. Das Zusammenfassen der Baugrenzen über maximal zwei Grundstücksbreiten sichert vorhandene Doppelhäuser und Kleinmaßstäblichkeit.

Die drei nebeneinander liegenden Flurstücke 1332, 2149 und 1330 der Gemarkung Stellingen erhalten - wegen ihrer überdurchschnittlichen Breite im Vergleich zu den übrigen angrenzenden Flurstücken - jeweils ein eigenes Baufenster, damit annähernd gleiche Fassadenlängen im Straßenverlauf erreicht werden und die Maßstäblichkeit gewahrt bleibt.

Eine Vergrößerung des Vorgartenbereichs im Süden durch größeren Abstand der Baugrenzen von der Straßenbegrenzungslinie auf diesen Flurstücken soll sich sowohl für die Nutzer als auch städtebaulich für den Straßenraum positiv auswirken ohne den Straßenraum zu dominieren oder einen Bruch im Gesamtzusammenhang des Straßenbildes herbeizuführen.

5.2 Erhaltungsbereich

Eine Teilfläche des Flurstücks 3563 der Gemarkung Stellingen an der Högenstraße 98 bis 114 im reinen Wohngebiet ist als Erhaltungsbereich festgesetzt, da der hier stehende ehemalige Wasserturm (Högenstraße 114) als ein letztes noch vorhandenes Zeugnis der Geschichte Stellingens anzusehen ist.

Der Turm war mit den an seinem Fuß entwickelten Gartenanlagen zu einer künstlerischen Einheit verbunden. Obwohl der Kontext mit den früheren Gartenanlagen nicht mehr vorhanden ist und sich nur noch an dem an der Flurstücksgrenze vorhandenen Lindenbestand erahnen lässt, obwohl Veränderungen zur Wohnnutzung erfolgten und bauliche Details verloren gegangen sind, signalisiert der Turm immer noch den ursprünglichen Verwendungszweck als Wasserturm und Wahrzeichen einer Vorortgemeinde und ist mit seiner Höhe von 53 m über dem Gelände weithin sichtbar und ein Orientierungspunkt über den jetzigen Stadtteil Stellingen hinaus. Dieser Charakter soll auch in Zukunft erhalten bleiben.

In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereich" bezeichnetem Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung und zwar auch dann, wenn nach den bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

5.3 Gewerbegebiet

Die städtischen Flurstücke 1909 und 2262 der Gemarkung Lokstedt an der Julius-Vosseler-Straße waren im Bebauungsplan Lokstedt 17 Teil der

Gemeinbedarfsausweisung für ein Hygienisches Institut, die mit dem Bebauungsplan Stellingen 51 / Lokstedt 51 aufgehoben wird. Für das Flurstück 1909 liegt ein positiver Vorbescheidsantrag zur Erweiterung des im Norden (außerhalb des Plangebiets) angrenzenden Gewerbebetriebes vor.

Aufgrund der zwischenzeitlich verstärkt auf der Westseite der Julius-Vosseler-Straße angesiedelten gewerblichen Nutzungen und des starken Verkehrsaufkommens wird auch für das Flurstück 2262 eine dreigeschossige Gewerbeausweisung festgesetzt. Die Flächenausweisung lässt einen ausreichenden Spielraum für Gebäudestellung und Freiraumnutzung.

Die nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) zulässigen Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 und die Geschossflächenzahl von 1,2 unterschritten und begründet sich aus dem Erfordernis einer maßvollen Anpassung der zukünftigen Baumasse an das nähere Umfeld.

5.4 Fläche für den Gemeinbedarf

5.4.1 Schule

Die ausgewiesene dreigeschossige Gemeinbedarfsfläche auf dem Flurstück 4324 der Gemarkung Stellingen sichert innerhalb der Flächenausweisung die vorhandenen Gebäude der Grundschule Brehmweg und der Integrierten Gesamtschule Stellingen und ermöglicht darüber hinaus Neu- und Erweiterungsbauten. Die Fläche wird mit einer Grundflächenzahl von 0,6 ausgewiesen.

5.4.2 Studentenwohnheim

Durch die Ausweisung von Flächen für den Gemeinbedarf auf den Flurstücken 2683 und 2684 der Gemarkung Stellingen wird das vorhandene Studentenwohnheim mit bis zu neun Geschossen und den zugehörigen Stellplatzanlagen planungsrechtlich gesichert und mit einer Grundflächenzahl von 0,4 ausgewiesen.

5.4.3 Kindertagesheim

Mit der Ausweisung Fläche für den Gemeinbedarf und der Zweckbestimmung "Kindertagesheim (Evangelisch-lutherische Petruskirchengemeinde)" und einer Grundflächenzahl von 0,4 auf dem Flurstück 4148 der Gemarkung Stellingen an der Hagenbeckstraße erfolgt die planungsrechtliche Sicherung für das vorhandene Kindertagesheim Janusz Korczak.

5.5 Private Grünfläche

Vorhandene Kleingartenflächen werden entsprechend dem parallel bearbeiteten Entwicklungskonzept als private Grünflächen Dauerkleingärten ausgewiesen und damit planungsrechtlich gesichert.

Für das Kleinklima ist der Erhalt von klimatisch wirksamen Gehölzflächen von Bedeutung. Die Vegetationsflächen erfüllen wichtige Ausgleichsfunktionen wie gute Durchlüftung, Luftfilterung durch hohen Grünanteil, fördern die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und bewirken einen Abkühlungseffekt. Sie bilden in der Gesamtheit der Flächen die "grüne Lunge" für angrenzend stark verdichtete Bereiche.

Mit behutsamer Umstrukturierung und Parzellenumlegung soll das Kleingartenareal sukzessive in einen Kleingartenpark umgewandelt werden. Der Begriff Kleingartenpark beschreibt eine Kombination von Kleingartenanlagen, durchzogen von Fuß- und Radwegen und mit angrenzenden öffentlichen Parkanlagen verbunden. Durch diese Öffnung und durch weitere Nutzungsangebote soll der Naherholungsraum aufgewertet werden. Die Schaffung von Ersatzdauerkleingärten ist ein weiteres Ziel des Entwicklungskonzeptes.

Es soll eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität als Naherholungsraum durch intensivere Nutzungsangebote und stärkere Öffnung für das angrenzende Umfeld erreicht werden.

Das Entwicklungskonzept sieht dazu vor, größere Parzellen richtwertorientiert auf ca. 300 m² zu teilen sowie freiwerdende Parzellen in den Umstrukturierungsprozess aufzunehmen. Eine sozialverträgliche Umsetzung wird durch ein Flächenmanagement der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sowie die enge Zusammenarbeit mit den Kleingartenvereinen gewährleistet. Da keinem Pächter aktiv gekündigt werden soll, sondern eine Freigabe einzelner Parzellen auf freiwilliger Basis (z.B. Aufgabe aus Altersgründen) beruht, ist der zur Umsetzung benötigte zeitliche Rahmen nicht genau bestimmbar. Es muss daher auch innerhalb der Festsetzungen die Möglichkeit bestehen, flexibel auf die zur Verfügung stehenden Flächen reagieren zu können (z.B. bei der Umsetzung des vorgesehenen Wegenetzes). Die gewonnenen Flächen werden dazu eingesetzt, die vorhandenen Qualitäten der Kleingartengebiete zu stärken und die Zugänglichkeit und Orientierung innerhalb des Geländes zu verbessern. Nach der vollständigen Umsetzung des Entwicklungskonzeptes soll das Plangebiet Teil des "Stadtpark Eimsbüttel" mit unverwechselbarem Charakter sein.

Die Kleingärten im Plangebiet haben aufgrund der hohen Bevölkerungsdichte der angrenzenden Stadtteile Eimsbüttel und Stellingen einen besonderen Stellenwert in der Grünversorgung des Bezirks und dienen als ein Ausgleich des Freiflächendefizits im direkten Wohnumfeld. Dies wird bestätigt durch eine Untersuchung des Bezirksamtes (Naturschutzreferat), aus der hervorgeht, dass zwei Drittel der hier angesiedelten Kleingartenpächter ihren Wohnsitz in den besonders dicht besiedelten Bereichen in Nachbarschaft zum Kleingartengebiet haben. Dieser wichtige Zusammenhang soll erhalten und weiterentwickelt werden.

5.6 Öffentliche Grünfläche

5.6.1 Parkanlage

Zwischen Hagenbeckstraße und Wasserturm an der Högenstraße wird auf bisher für Schulerweiterung vorgesehener Fläche und durch Aufgabe vorhandener Kleingartenparzellen eine größere zusammenhängende Freifläche als öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Ein Teilbereich an der Hagenbeckstraße ist für zeitlich begrenzte Sonderveranstaltungen wie Stadtteilstefest, Kleinzirkus u.ä. vorgesehen und entsprechend in der Planzeichnung unverbindlich gekennzeichnet. In seiner Ausdehnung und Anordnung bietet dieser Bereich einen großflächigen Bewegungsraum von hohem Freizeit- und Erholungswert.

Die Ausweisung der öffentlichen Parkanlage auf den Flächen zwischen Kleingärten und Wohnbebauung nördlich des Spannskamps ist Bestandteil der Hauptachse Högenstraße nach Norden und sichert die vorhandene Wegeverbindung als "grünen Weg". Das private Flurstück 4181 wurde einbezogen, ein Rückkaufsrecht zu Gunsten der FHH bei Änderung des Planrechts ist vertraglich vereinbart.

Die Ausweisung der städtischen Flurstücke südlich des Spannskamps zwischen Högenstraße und Wohnbebauung als Parkanlage sichert die derzeitige Nutzung und setzt die Parkanlage an der Högenstraße entsprechend der Nordseite des Spannskamps fort.

Die Ausweisung öffentliche Parkanlage parallel zur U-Bahn ist Bestandteil der Tierparkachse im Entwicklungskonzept und wurde im Zusammenhang mit der Umgestaltung der Wolfgang-Meyer-Sportanlage bereits teilweise hergerichtet. Sie setzt im wesentlichen die vorhandene Wege- und Grünverbindung fort, die im Norden über das geltende Planrecht gesichert wird, im Süden durch das

Kleingartengelände bis zum Eingang Lenzweg verlängert werden und nach Osten eine Verbindung zu den Kleingärten auf Lokstedter Gebiet herstellen soll.

Das Clubhaus des SV Blau-Weiß-Rot von 1922 e.V. am U-Bahn-Trog (Hagenbeckstraße 132) genießt in der festgesetzten öffentlichen Parkanlage Bestandsschutz, hier besteht ein befristeter Pachtvertrag. Eine Verlagerung wird angestrebt, um die Wegeverbindung im öffentlichen Grün führen zu können und Raum für einen längerfristig geplanten direkten Zugang über eine Brücke von der U-Bahn zur öffentlichen Grünfläche zu erhalten.

Die Tennisplätze eines Sportvereins am U-Bahn-Trog sollen wegen der durchgängig und großzügig im öffentlichen Grün geführten Tierparkachse innerhalb der Sportflächen verlagert werden.

5.6.2 Sportanlagen

Zwischen der Hagenbeckstraße hinter den Kleingärten und der U-Bahntrasse wird die vorhandene Wolfgang-Meyer-Sportanlage festgesetzt. Mit vier großen Spielfeldern und Tribünen im südlichen Bereich, mit den baulichen Anlagen für sportliche Zwecke, den Stellplätzen und Tennisplätzen und einem Kleinspielfeld im Nordbereich besteht diese Anlage seit vielen Jahren.

Für die Sportnutzung auf den Spielfeldern im Südbereich und für die überdachte Eissport- und Radrennanlage wurde in lärmtechnischen Untersuchungen, zuletzt in Verbindung mit dem Baugenehmigungsverfahren für eine zusätzliche Tribüne am östlichen Sportplatzrand, nachgewiesen, dass die Vorschriften der Sportanlagenlärmschutzverordnung, (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) eingehalten werden. Wegen der unmittelbaren Nähe zu Wohngebäuden an der Julius-Vosseler-Straße 82 a – d, (außerhalb des Plangebiets) sowie an der Hagenbeckstraße 100 – 112, müssen bei Sportveranstaltungen auf den genannten Anlagen definierte Einschränkungen zur Reduzierung von Lärmemissionen beachtet werden. Die Sportnutzungen im Bereich der Wolfgang-Meyer-Sportanlage sind zum Teil mit erheblichen Zuschauermengen verbunden (vor allem in den Bereichen Eishockey und Fußball). Die günstige Lage zur U-Bahn- und Bushaltestelle Hagenbecks Tierpark lässt eine Anfahrt vieler Zuschauer mit Bahn und Bus erwarten. Für zusätzlichen Stellplatzbedarf wurden Flächen für Stellplätze und für eine Tiefgarage ausgewiesen.

Auf den an der Hagenbeckstraße festgesetzten Sportanlagen sind innerhalb der durch Baugrenzen bezeichneten überbaubaren Grundstücksteile Gebäude mit den für die Nutzung der Sportanlage notwendigen Räumen zulässig. Im Übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaus unzulässig (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung wird der vorhandene Gebäudebestand innerhalb der ausgewiesenen Sportanlage planungsrechtlich gesichert. Die festgesetzte Geschossigkeit bzw. die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen von 19 m über Gelände als Höchstmaß der Radrenn- und Eisbahn entsprechen dem jeweiligen Bestand. Die gewählten Baugrenzen und die 2-Geschossigkeit im Bereich der Umkleidegebäude lassen Erweiterungen und Neubauten zu.

Mit einer Grundflächenzahl von 0,8 ist die maximal zulässige Größe der Grundflächen von baulichen Anlagen für den Bereich der Sportanlagen als Obergrenze festgesetzt. Ein relativ hoher Wert ergibt sich daraus, dass auch die großflächigen Rasen- und Grandplätze für Ballsportarten als bauliche Anlagen einzuordnen sind. Im Hinblick auf die Lage im Stadtpark Eimsbüttel soll eine möglichst parkartige Gestaltung mit öffentlichen Wegen bei allen baulichen Änderungen und Umstrukturierungen beachtet werden.

Der gesamte Bereich der Sportanlagen soll öffentlich zugänglich und barrierefrei zu begehen sein, bei kostenpflichtigen Veranstaltungen aber in Einzelbereichen abgetrennt werden können.

5.7 Straßenverkehrsfläche

Die Straßenverkehrsflächen des Spannskamps, der Julius-Vosseler-Straße, des Lenzwegs sowie des Brehmwegs sind ausreichend dimensioniert und bestandsentsprechend ausgewiesen. Im Jaguarstieg ist die Ausweisung eines symmetrischen Wendehammers für befahrbare Wohnwege von 15 m erforderlich, auch wenn die Realisierung wegen des vorhandenen Walls an der südlichen Grenze des Schulgrundstücks schwierig sein wird.

Die Straße Bukampsmoor (Flurstück 1271 der Gemarkung Stellingen) wird als "Grüner Weg" im Kleingartengelände die Erschließung einzelner Parzellen sichern und über ein Gehrecht Anschluss zum Spannskamp finden. Die Hagenbeckstraße ist überwiegend bestandsentsprechend ausgewiesen, im Bereich der West-Ost gerichteten Stadtparkachse am ehemaligen Wasserturm sind Parkbuchten entfallen und flächenmäßig der Parkanlage zugeordnet worden, um eine optische Verbindung zwischen den beiderseits der Hagenbeckstraße angeordneten grünen Freiflächenbereichen herzustellen und eine einfachere Querung zu ermöglichen.

Entlang der Högenstraße und des Spannskamp (westlicher Ast) verläuft ein Teilabschnitt der Veloroute 2 und trägt somit zur Vernetzung des Radwegeverkehrs bei.

5.8 Gehrecht

Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 1276 der Gemarkung Stellingen umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Mit der Festsetzung dieses 3 m breiten Gehrechtes sollen die Wegeführungen des Kleingartenparks an das Wegenetz der Spannskamp-Siedlung und darüber hinaus angebunden werden. Die Erreichbarkeit des Stadtparks Eimsbüttel - insbesondere auch der Wolfgang-Meyer-Sportanlage - sowie des U-Bahnhofes Hagenbecks Tierpark soll von Westen aus verbessert werden.

Das Gehrecht wird in einen öffentlich benutzbaren Weg der angrenzenden Dauerkleingärten münden. Im Kehrenbereich Bukampsmoor wurde aufgrund unkontrollierter Querungen die Umzäunung wiederholt beschädigt, um eine Abkürzung zu den Sportanlagen oder zu den Kleingärten herzustellen.

Die Lage des Gehrechtes zwischen den Gebäuden Spannskamp 30 und 32 berücksichtigt einen ausreichenden Abstand zu der dortigen Wohnbebauung, die Zügigkeit der Wegeverbindungen, den Schutz des privaten Kinderspielplatzes südlich des Gehrechtes sowie den Schutz im Umfeld vorhandener großer Bäume.

Einer geringfügigen Beeinträchtigung der Wohnruhe stehen hier die Vorteile der besseren Erreichbarkeit des Stadtparks Eimsbüttel für die Bewohner der Spannskamp-Siedlung und für die Allgemeinheit gegenüber.

5.9 Wegeverbindungen

Der Begriff Kleingartenpark beschreibt eine Kombination von Kleingartenanlagen, durchzogen von Fuß- und Radwegen, die mit angrenzenden Parkanlagen verbunden sind.

Die vorhandene Erschließung der Kleingartenanlagen wird zu einem hierarchischen Wegesystem mit Hauptverbindungsachsen und Nebenwegen ausgebaut. Da dem Gesamtgelände innerhalb der Landschaftsachse überörtliche verbindende

Bedeutung zukommt, ist der Stadtpark Eimsbüttel von drei Nord-Süd-Achsen und zwei Ost-West-Achsen durchzogen. Die Hauptwegeverbindungen in Nord-Süd-Richtung werden durch die Hagenbeckstraße, durch die Achse Högenstraße und durch die Parkanlage entlang der U-Bahn-Trasse geführt.

Hauptwegeverbindungen in Ost-West-Richtung bilden mittig die Stadionachse sowie nördlich der Schulen die Stadtparkachse. Sie vernetzen den Stadtpark mit seiner Umgebung sowie auch die einzelnen Parkkomponenten untereinander.

Durch eine klare Definition und Ausgestaltung der Eingänge soll der private Charakter an diesen Stellen gezielt durchbrochen und der Kleingartenpark nach außen hin geöffnet werden. Durch die Beleuchtung der Wege wird der öffentliche Charakter unterstrichen, unterstützt bei Dunkelheit die Orientierung und trägt dem Sicherheitsbedürfnis Rechnung. Das Gehrecht in Verknüpfung mit öffentlicher Straße bzw. Weg durch Kleingartengebiet übernimmt bisher durch "Trampelpfad" verdeutlichte Vernetzungswünsche.

Eingänge sind am Spannskamp, im Eckbereich Koppelstraße / Hagenbeckstraße, und am Lenzweg bei der südlichen Einmündung der Tierparkachse in Richtung der U-Bahn- Haltestelle Lutterothstraße vorhanden bzw. geplant.

Auf Lokstedter Gebiet stellen bzw. sollen Eingänge im Bereich Vizelinstraße und auf der Höhe Beethovenallee die Anbindung an die angrenzenden Wohngebiete darstellen.

Die vorwiegend axiale Ausrichtung des übergeordneten, breiter angelegten Hauptwegesystems soll zukünftig die Orientierung innerhalb der kleinteiligen Gartenanlagen erleichtern. Dies wird entlang der Hauptwegeverbindungen noch zusätzlich verstärkt durch die Zuweisung einer Leitbaumart mit einer kompakten Kronenform. Diese Kronenform soll die überörtlichen Wegebeziehungen innerhalb des eher diffusen Vegetationsbildes der Kleingärten betonen und zur besseren Orientierung beitragen.

Nach dem Veloroutenkonzept wird das Plangebiet entlang der Högenstraße und des Spannskamps (westlicher Ast) von einer Veloroute tangiert.

5.10 Bahnanlage

Die U-Bahntrasse verläuft an der Gemarkungsgrenze zu Lokstedt in Nord-Süd-Richtung im Trog, im Süden wird sie unter Kleingärten und Lenzweg im Tunnel in Richtung der Haltestelle Lutterothstraße geführt. Diese Bahnanlagen sind entsprechend der Planfeststellung als oberirdische bzw. unterirdische Bahnanlage nachrichtlich übernommen worden.

5.11 Lärmschutz

Das Verkehrsaufkommen der Koppelstraße belastet die angrenzenden Bereiche. Eine Änderung der Trassenführung scheidet aufgrund der Gesamtzusammenhänge im hamburgischen Verkehrsnetz aus. Lärmschutzwälle oder -wände können als aktiver Lärmschutz wegen der Belegenheit von Flurstücken und wegen eines dabei nicht erreichbaren Lärmschutzes für obere Geschosse und auch aufgrund stadtbildgestalterischer Gründe keine Anwendung finden. Insoweit verbleiben für das allgemeine Wohngebiet an der Koppelstraße für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten zur Minderung der Lärmimmissionen lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden:

Im allgemeinen Wohngebiet entlang der Koppelstraße sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der Wohn- und Schlafräume an den Lärm abgewandten 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 2). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525,563), zuletzt 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 die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121), maßgebend.

Nach der zweiten öffentlichen Auslegung wurde die erforderliche Lärmschutzfestsetzung des § 2 Nummer 2 wieder aufgenommen, da diese in beiden Auslegungen aus Versehen nicht enthalten war. Die Vorschrift des bisher geltenden § 3 Absatz 3 Satz 2 BauGB sind beachtet worden.

5.12 Bauschutzbereich

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Fuhlsbüttel. Für alle baulichen Vorhaben gelten die einschränkenden Vorschriften des Luftverkehrsgesetzes vom 27. März 1999 (BGBl. I S. 551), zuletzt geändert am 24. Mai 2006 (BGBl. I S. 1223). Die sich aus dem Luftverkehrsgesetz ergebenden Beschränkungen hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung werden durch die getroffenen Festsetzungen berücksichtigt.

5.13 Oberflächenentwässerung / geplantes Wasserschutzgebiet

Im Einzugsgebiet der Grundwasserförderung zu Trinkwasserzwecken hat die Oberflächenentwässerung von Straßen nach den Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten zu erfolgen.

Danach sind zur Sammlung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassers Hochborde und Straßenabläufe anzuordnen.

Eine zusätzliche Bebauung in den Bereichen Koppelstraße, Brehmweg, Julius-Vosseler-Straße erfordert aufgrund der daraus resultierenden Flächenversiegelung die Überprüfung der Sielkapazitäten. Bei nicht ausreichenden Sielkapazitäten ist eine Rückhaltung bzw. Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken erforderlich.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Stellingen. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), festgesetzt werden. Im Rahmen der Schutzgebietsausweisungen können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben.

5.14 Fachinformationssystem Boden

Im Hamburgischen Fach- und Informationssystem Altlasten finden sich Hinweise auf fünf im Plangebiet liegende Flächen:

6238-013/00 Altablagerung Segment, Flurstück 2504 (nördlich Spannskamp)

Die ca. 13 ha große Altablagerung liegt bis auf einen Teil, der durch Flurstück 4170 der Gemarkung Stellingen abgebildet wird und den alten Böschungsbereich der Grube darstellt, außerhalb des Plangebiets. Bei der Altablagerung handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube, die in den Jahren von ca. 1900 bis 1915 verfüllt wurde. Die Grube wurde überwiegend mit Bodenaushub, Trümmer- und Bauschutt sowie

Schlacke und Müll als Beimengungen verfüllt. Die Mächtigkeit der Verfüllung liegt zwischen 1,3 m und 4,6 m.

Die im Zuge der Erkundung der Fläche durchgeführten Bodenuntersuchungen zeigen, dass die Schadstoffbelastung (Schwermetalle, Arsen und polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe) vor dem Hintergrund der Ausweisung des Flurstücks als öffentliche Grünanlage (als Verbindung vom Spannskamp in Richtung Norden) deutlich unterhalb der Prüfwerte für Park- und Freizeitanlagen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554) liegen. Das Flurstück 4170 der Ablagerungsfläche 6238-013/00 ist im Bebauungsplan als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

6240-031/00 Flakstandort, Flurstück 4322 (östlich Hagenbeckstraße)

Die Fläche, die durch die Hagenbeckstraße im Westen und die östliche obere Böschungskante des U-Bahn-Einschnittes im Osten begrenzt wird, liegt im Wesentlichen auf den folgenden Flurstücken: südlicher Teil 4322, 4323, 1318, 1319, 2954, nördlicher Teil 3214 der Gemarkung Stellingen sowie 4429 der Gemarkung Lokstedt und ist ca. 15 ha groß. Bei der Fläche handelt es sich um einen ehemaligen Flakstandort, der 1982 und 1983 in Hinblick auf die nicht befestigten und unbebauten Teile durch den Kampfmittelräumdienst untersucht wurde. Zum damaligen Zeitpunkt wurden diverse Munitionsfunde (Panzerfäuste, Sprenggranaten, Flakgeschütze etc.) geborgen. Die Fläche wird im Fachinformationssystem Altlasten als teilsaniert geführt. Vor Baumaßnahmen oder größeren baulichen Eingriffen in den Untergrund muss die Fläche vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und freigegeben werden. Des Weiteren sind vor Arbeitsbeginn alle Erdarbeiten, die über die normale Bearbeitungstiefe bei Gartenarbeiten hinausgehen, dem Gesundheits- und Umweltamt des Bezirksamtes Eimsbüttel mitzuteilen.

6240-006/00 Munitionsfunde, Flurstück 4322

Diese Fläche wird mit dem Hinweis auf die Ablagerung von Sprengstoff, Munition und anderen Kampfstoffen geführt. Beim Kampfmittelräumdienst wird diese Fläche jedoch nicht getrennt von 6240-031/00 behandelt, sondern ist - insbesondere hinsichtlich der erforderlichen Untersuchungsmaßnahmen bei Bauvorhaben - Bestandteil der Verdachtsfläche 6240-031/00.

6240-008/00 Geländeänderung (östlich Hagenbeckstraße)

Die 0,8 ha große Fläche, die jeweils zu 50 % im nordwestlichen Bereich des Flurstückes 4323 und auf dem Flurstück 4322 der Gemarkung Stellingen liegt, fiel im Zuge vergleichender Auswertung Deutscher Grundkarten und Luftbilder der Jahrgänge 1965 bis 1978 als Geländeänderung auf. Die Fläche ist heute bebaut mit einer Sporthalle sowie einem Sportzentrum und ist vollständig versiegelt. Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Aufgrund der Lage innerhalb der Fläche 6240-031/00 -Flakstandort- wird auf den Text zu 6240-031/00 verwiesen.

6240-009/00 Geländeänderung (östlich Hagenbeckstraße)

Die 0,15 ha große Fläche, die südwestlich unmittelbar angrenzend an die Radrennbahn und die Eissporthalle auf dem Flurstück 4322 der Gemarkung Stellingen liegt, fiel im Zuge vergleichender Auswertung Deutscher Grundkarten und Luftbildern der Jahrgänge 1946 bis 1963 als Geländeänderung auf. Die Fläche ist heute zum Teil bebaut und von Sportflächen überdeckt. Hinweise auf planrelevante Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Aufgrund der Lage innerhalb der Fläche 6240-031/00 -Flakstandort- wird auf den Text zu 6240-031/00 verwiesen.

Bodenbelastung mit Schwermetallen

Für das Plangebiet zu betrachten ist ein innerhalb gelegener und ein unmittelbar nördlich liegender Messpunkt der 1984 abgeschlossenen rasterförmigen Untersuchung des hamburgischen Oberbodens durch das Ordinariat für Bodenkunde

der Universität Hamburg, an denen die Prüfwerte für Kinderspielflächen für den Wirkungspfad Boden-Mensch der BBodSchV für Arsen überschritten werden. Die Prüfwerte für Wohngebiete werden nicht erreicht.

Vor dem Hintergrund, dass Arsen üblicherweise nicht über die Luftpfade mit dem Staubeintrag in den Boden gelangt, sondern über die Verwertung von lokal aufgebrachtener Hausbrandasche zur Düngung von Hausgärten oder als Streugut, haben die Prüfwertüberschreitungen keine planrelevante Bedeutung. Auch gibt die Verteilung der Arsenbelastung keine Hinweise auf eine flächige Belastung des Plangebiets mit Arsen. Das zeigen auch die Arsenmesswerte an den in der Hauptwindrichtung gelegenen Rastermesspunkten.

5.15 Baumschutz / Begrünungsmaßnahmen

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167). Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen und Baumgruppen festgesetzt.

Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig (vgl. § 2 Nummer 9).

Für die vorhandenen Linden am Wasserturm (Flurstück 3563 der Gemarkung Stellingen) sind Erhaltungsgebote für Einzelbäume festgesetzt. Die Linden sind als Bestandteil der ursprünglichen gärtnerischen Gestaltung um den Fuß des Wasserturmes prägend für den Gesamteindruck der Anlage und deswegen zu erhalten. Der Ausschluss von Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume soll die gewohnten Lebensbedingungen erhalten und zur deren Sicherung beitragen.

Für festgesetzte An- und Ersatzpflanzungen sind standortgerechte einheimische 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 8).

Das 5 m breite Anpflanzgebot an der südlichen Grundstücksgrenze des Gewerbegebiets an der Julius-Vosseler-Straße soll einen harmonischen, pflanzlich gestalteten Übergang zu den angrenzenden Kleingärten unterstützen.

5.16 Stellplätze und Tiefgaragen

Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7). Die vorgeschriebene Bepflanzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume verhindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte das Aufheizen der Flächen und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft. Sie verringern dadurch die negativen Auswirkungen dieser Flächen und die zusätzlichen Luftbelastungen durch den Kraftfahrzeugverkehr und binden gleichzeitig die Stellplätze gestalterisch in das Gesamtbild des Umfeldes ein. Die Anlage der offenen Vegetationsfläche ist notwendig, um den Erhalt und das Wachstum der Bäume durch Schaffung geeigneter Lebensbedingungen zu gewährleisten, zusätzlich zur landschaftlichen Einbindung neuer Stellplatzanlagen in die Umgebung dient diese Festsetzung der Verbesserung der Aufwertung vorhandener Anlagen bei Um- und Anbauten. Der Spielraum für die Gestaltung der Stellplatzanlagen wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt.

Tiefgaragen sind auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht beeinträchtigt werden. Die Flächen auf den Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 4).

Diese Festsetzungen sollen die Errichtung erforderlicher Stellplätze in den Baugebieten in Tiefgaragen fördern und zugleich die Qualität der Freiflächengestaltung sichern.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Im Bereich des Spannskamps setzt der Bebauungsplan nach dem bisher geltenden Baustufenplan Stellingen-Langenfelde als Außengebiet ausgewiesene Flächen einerseits bestandsentsprechend als reine und allgemeine Wohngebiete und Straßenverkehrsflächen fest. Andererseits werden bisher im Baustufenplan als Wohngebiet ausgewiesene Flächen entlang der Hagenbeckstraße durch den Bebauungsplan als private Grünflächen - Dauerkleingärten, öffentliche Grünflächen (Parkanlage und Sportanlage) festgesetzt. Ausgleich gem. § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch ist nicht erforderlich, da die planungsrechtliche Sicherung der zusammenhängenden Grünflächen im südlichen Bereich des Eimsbüttler Achsenzwischenraums im Sinne übergeordneter Fachplanungen zu einem dauerhaft verbesserten Angebot an Naherholungsmöglichkeit für die Bevölkerung -insbesondere des angrenzenden Kerngebiets- führt und Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erfolgen.

Zusätzlich tragen nachfolgende Festsetzungen im Bebauungsplan zu dauerhaften Verbesserungen von Natur- und Landschaft im Plangebiet bei:

- Flächenbegrünung auf Tiefgaragen (vgl. § 2 Nummer 4),
- Pflanzgebote für Stellplatzanlagen und offene Vegetationsflächen im Kronenbereich von Bäumen (vgl. § 2 Nummer 7),
- An- und Ersatzpflanzungen mit standortgerechten einheimischen Laubbäumen und Sträuchern (vgl. § 2 Nummer 8),
- Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher und Ersatzpflanzungen bei deren Abgang sowie Verbot von Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen (vgl. § 2 Nummer 9).

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 / Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere die **Bebauungspläne**:

- Stellingen 39 vom 4. Dezember 1972 (HmbGVBl. S. 240), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503);
- Stellingen 43 vom 26. April 1973 (HmbGVBl. S. 145), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503);
- Lokstedt 17 vom 25. Juni 1973 (HmbGVBl. S. 226), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 503);
- Baustufenplan Stellingen-Langenfelde in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61)

aufgehoben.

Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Trinkwasserschutzgebiets geplant. Das Gebiet soll in einem förmlichen Verfahren nach § 27 in Verbindung mit § 96 des Hamburgischen Wassergesetzes in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), festgesetzt werden.

9. Flächen und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 520.060 m² groß. Hiervon werden

- für Straßenverkehrsflächen etwa 37.000 m² (davon neu etwa 240 m²),
- für Gemeinbedarfsflächen etwa 65.300 m²,
- für Parkanlagen neu etwa 48.000 m²,
- für Sportanlagen etwa 87.400 m² (davon neu etwa 4.500 m²),
- für Bahnanlagen etwa 9.000 m² und
- für Dauerkleingärten etwa 178.800 m²

benötigt.

Bei der Verwirklichung des Plans müssen die nachfolgend für öffentliche Zwecke benötigten Flächen durch die Freie und Hansestadt erworben werden:

Für das Flurstück 4181 der Gemarkung Stellingen nordwestlich des Spannskamps besteht ein vertraglich vereinbartes Rückkaufsrecht bei Planrechtsänderung.

Die vorhandene Wegeföhrung der Stadionachse südlich des Spannskamps beansprucht Teilflächen der Flurstücke 3643, 3640 und 2684 der Gemarkung Stellingen. Der Flächenenerwerb sollte den Nutzungen und Festsetzungen folgen.

Für einen geplanten Neubau im Eingangsbereich zur Wolfgang-Meyer-Sportanlage muss das leer stehende Gebäude mit der ehemaligen Hausmeisterwohnung abgerissen werden.

Für die geplante gewerbliche Nutzung der Flurstücke 1909 und 2262 der Gemarkung Lokstedt an der Julius-Vosseler-Straße müssen die vorhandenen Wohngebäude mit insgesamt 6 WE abgerissen werden.

Weitere Kosten werden durch das Umsetzen von Kleingartenparzellen, die Herrichtung der Parkanlagen, die Verlagerung der Tennisplätze am U-Bahn-Trog, den Straßen- und Wegebau Julius-Vosseler-Straße vor Hausnr. 106 bis 108 und die Herrichtung des Wendehammers Jaguarstieg sowie den Erwerb des Gehrechtes und die entsprechende Herrichtung auf dem Flurstück 1276 der Gemarkung Stellingen entstehen.