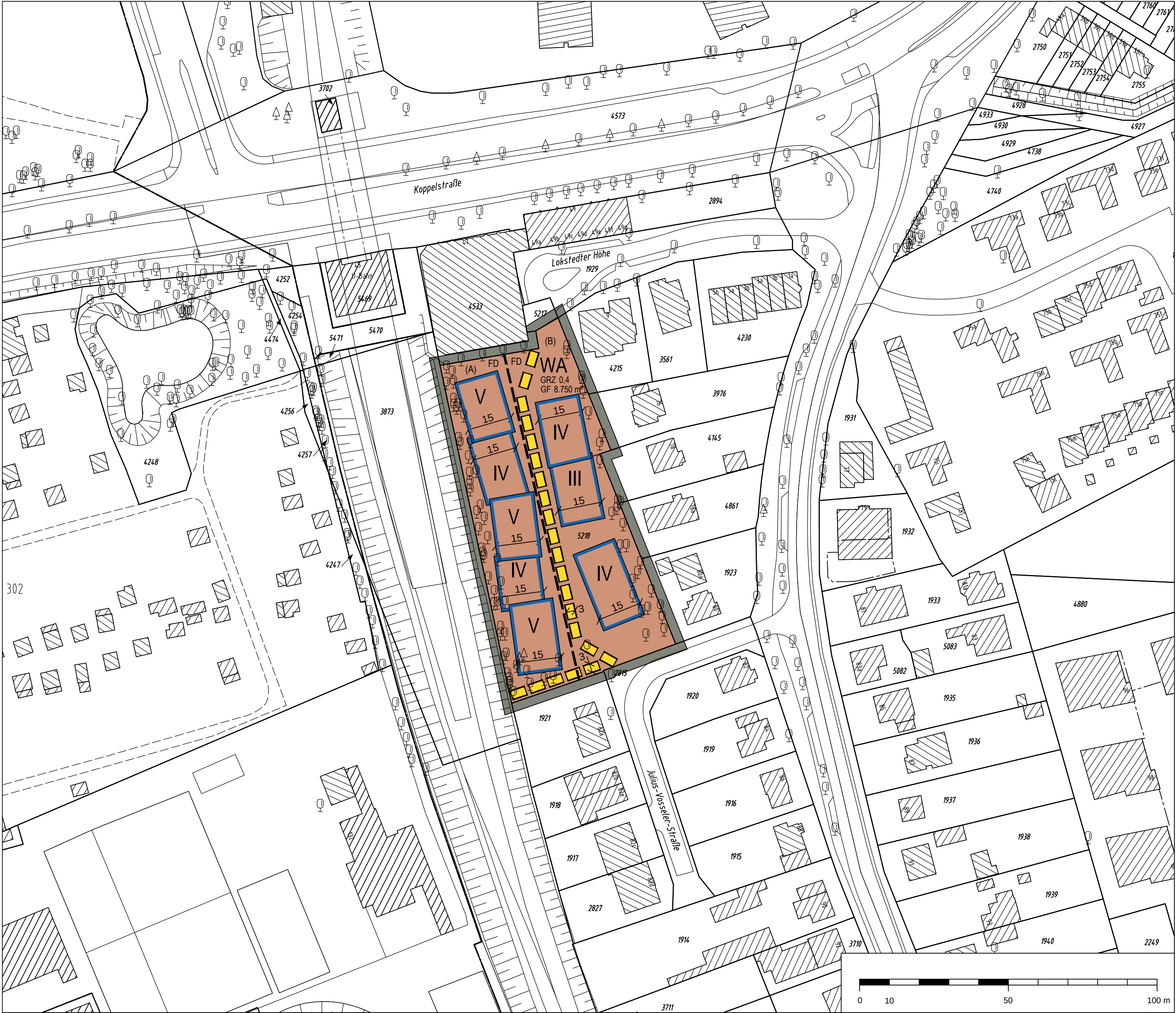




Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 63
Festsetzungen

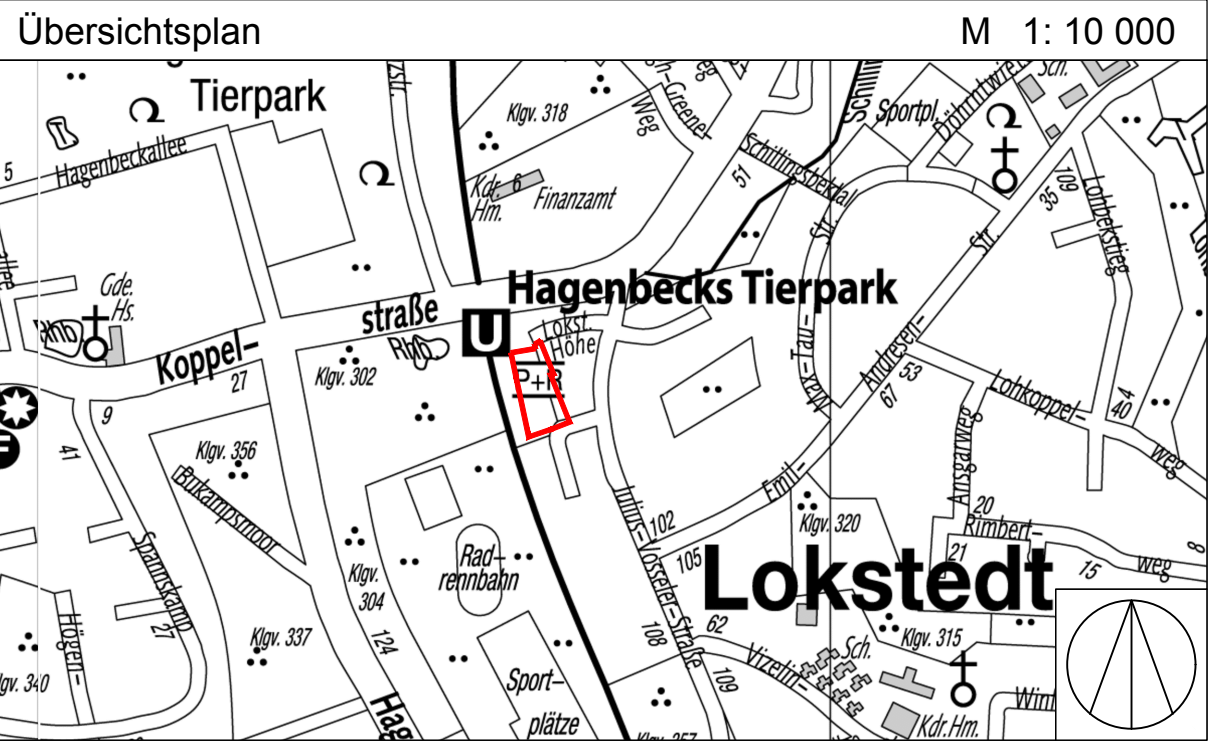
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA Allgemeines Wohngebiet
- GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GF 8.750 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Baugrenze
- FD Flachdach
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Sonstige Abgrenzung
- z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Kennzeichnung
Vorhandene Gebäude

Hinweise
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2018.
Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich gemäß § 12 Absatz 3, Nummer 1b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833)

Bestandteil des Bebauungsplans ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



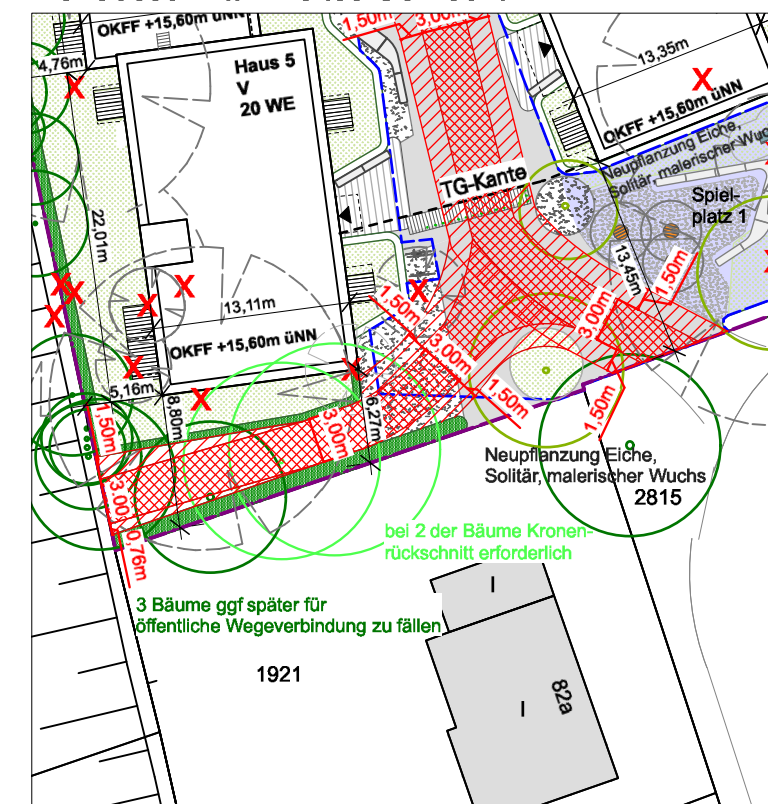
Vorhabenbezogener Bebauungsplan - Lokstedt 63

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

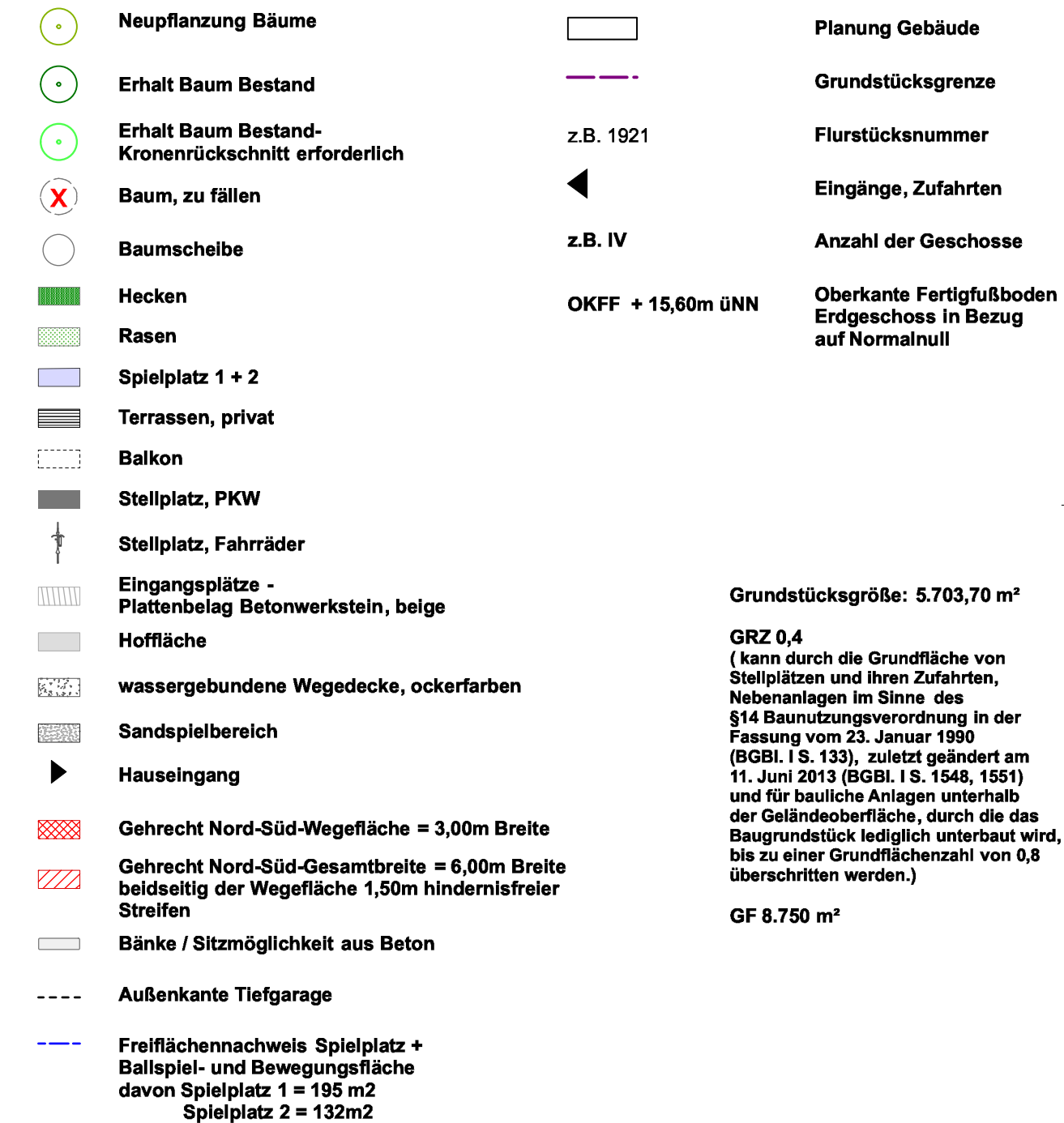
Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 317



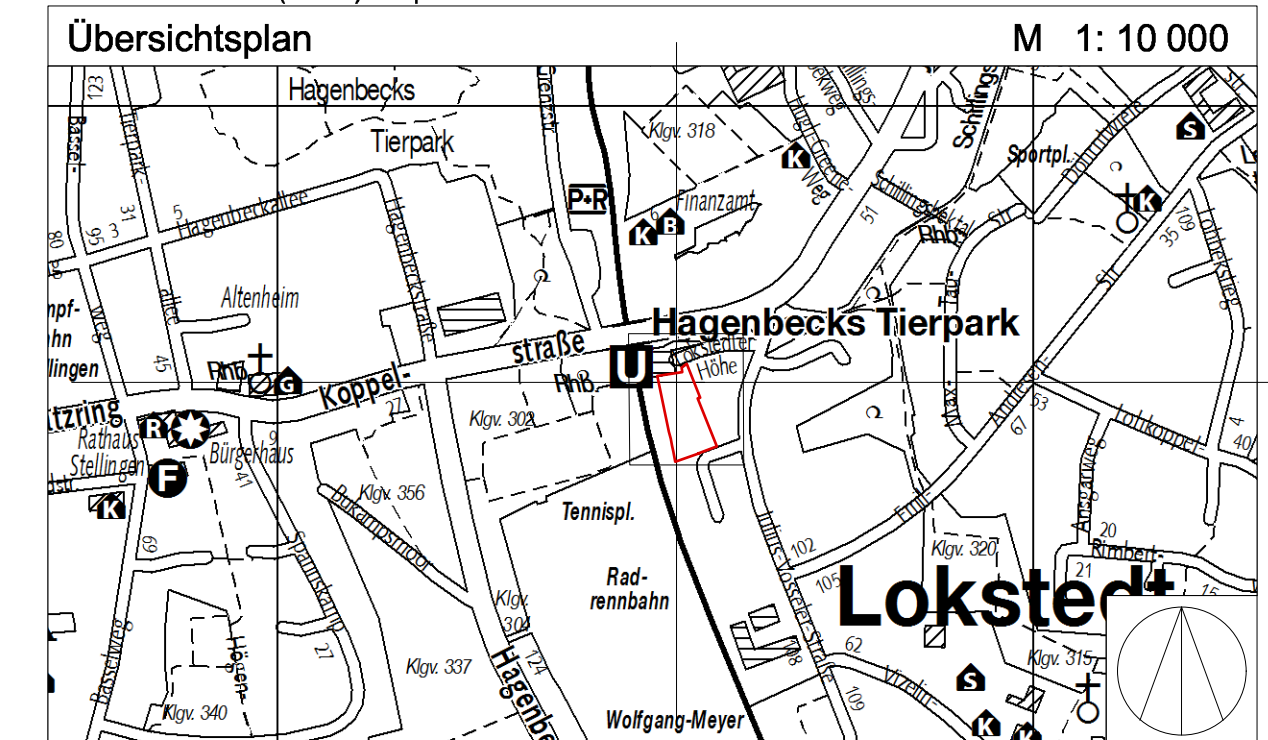
Planausschnitt: zweites Gehrecht



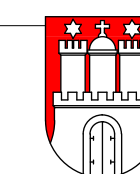
Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63



Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Vorhabenbereich dem Stand vom Januar 2017.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 317



Angaben des Absatzes 2 um folgende Angaben zu ergänzen:

1. insgesamt im Krankenhaus vergütete Krankenhausleistungen,
2. Krankenhausleistungen, die für Patientinnen und Patienten mit Wohnort in Schleswig-Holstein vergütet wurden,

3. insgesamt im Krankenhaus vergütete Krankenhausleistungen abzüglich der Krankenhausleistungen, die für Patientinnen und Patienten mit Wohnort in Schleswig-Holstein vergütet wurden.“

§ 2

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2018 in Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 27. März 2018.

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63 Vom 28. März 2018

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lokstedt 63 für den Geltungsbereich zwischen Lokstedter Höhe, Julius-Vosseler-Straße und Bahnanlagen (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 317) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

West- und Nordgrenze des Flurstücks 5218, über das Flurstück 5218, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5218 der Gemarkung Lokstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zustän-

digen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs

dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
5. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 1,5 m zulässig.
7. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich gilt:
 - a) Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 - b) Zusätzlich ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauli-

che Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen unterschritten werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

8. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (etwa verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Radwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
10. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen maximal vier Stellplätze ebenerdig angeordnet werden. Weitere Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² ein großkroniger Baum zu pflanzen.
12. Für die festgesetzten Baum- und Gehölzanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
13. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 50 vom Hundert der Dachfläche.
14. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.
15. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

16. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
17. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
18. Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind von den öffentlich zugänglichen Erschließungsflächen abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 1 m einzugrün.
19. Im Allgemeinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so

sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden (ausgelegt zur Einsichtnahme beim Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin). Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 28. März 2018.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Verordnung über den Bebauungsplan Lokstedt 64 Vom 28. März 2018

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Lokstedt 64 für den Geltungsbereich zwischen Koppelstraße, Julius-Vosseler-Straße und Bahnanlagen (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 317) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Koppelstraße – über die Flurstücke 4809 und 4410 (Julius-Vosseler-Straße), Südgrenze des Flurstücks 3905, über das Flurstück 4429 (Bahnanlage), Westgrenzen der Flurstücke 4429, 3873, 5471 und 5470 der Gemarkung Lokstedt, ausschließlich des Flurstücks 5218 der Gemarkung Lokstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatz erworben werden.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63 (Lokstedter Höhe)

1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht als Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

2. Ziel des Bebauungsplans

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Geschosswohnungsbau auf dem ehemals als P+R-Anlage genutzten Grundstück an der Lokstedter Höhe geschaffen. Es ist beabsichtigt, dort ca. 107 öffentlich geförderte Wohnungen zu bauen, die über die Lokstedter Höhe erschlossen werden sollen.

Die vorhandenen rückwärtigen Fußwegeverbindungen von der Julius-Vosseler-Straße zur U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark sollen gesichert und eine zusätzliche Wegeverbindung zur zukünftigen Fußgängerbrücke über die U-Bahntrasse zu den Sportanlagen an der Hagenbeckstraße und in die Eimsbütteler Landschaftsachse ermöglicht werden.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Im Zusammenhang mit der Umweltprüfung sind in dem Bebauungsplan folgende Regelungen im Hinblick auf die zu prüfenden Schutzgüter aufgenommen worden:

Zu den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima, Arten-/Biotopschutz:

- textliche Festsetzung zu einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau von Gehwegen sowie ebenerdigen Stellplätzen auf privaten Grundstücksflächen,
- textliche Festsetzung zur Unzulässigkeit von baulichen und technischen Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen,
- Hinweis in der Begründung auf die ausgelasteten Vorflutbedingungen und das Erfordernis zur weitmöglichen Versickerung der Niederschläge auf dem jeweiligem Grundstück,
- textliche Festsetzungen zur Durchgrünung des allgemeinen Wohngebietes und zur Begrünung der Gebäude, auch zur Minderung der Niederschlagsabflüsse: Anpflanzung von einem kleinkronigen Baum je angefangene 500 m² Grundstücksfläche oder einem großkronigen Baum je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche; extensive Begrünung der Dachflächen, Substrataufbau und Begrünung nicht überbauter Flächen von baulichen Anlagen/Tiefgaragen unterhalb Geländeoberfläche,
- textliche Festsetzung zur Verwendung von standortgerechten Laubbäumen und zu Mindestpflanzgrößen für festgesetzte Anpflanzungen und
- Hinweis in der Begründung, dass bei Umsetzung der Planung die Vorschriften des Artenschutzes nach § 44 BNatSchG einzuhalten sind.

Zum Schutz des Landschafts-/Ortsbildes, der Kulturgüter, der Freiraumverbundfunktionen bzw. der Erholungsfunktion:

- textliche Festsetzung, dass im allgemeinen Wohngebiet maximal 4 Stellplätze ebenerdig angeordnet werden dürfen und weitere Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen sind,
- textliche Festsetzung, dass bauliche Anlagen/Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen dürfen,
- textliche Festsetzung zur Begrünung von Standplätzen für Abfall- und Sammelbehälter durch Gehölze,
- Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen im Allgemeinen Wohngebiet und
- Sicherung einer Wegeverbindung von der Stichstraße der Julius-Vosseler-Straße durch das Quartier zum U-Bahneingang Hagenbecks Tierpark sowie in Verlängerung der Stichstraße in Richtung Bahntrasse zur Querung der Bahntrasse.

Zur Sicherung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen, insbesondere zum Lärmschutz:

- Festsetzung von geschlossener Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet, um eine schallschützende Bebauung zu begünstigen,
- textliche Festsetzung zur Lärminderung, dass bauliche Anlagen/Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterirdisch zu ermöglichen,
- textliche Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und somit Schutz vor nächtlichen Lärmquellen,
- textliche Festsetzungen zum Lärmschutz: Anordnung von Schlafräumen zur lärmabgewandten Seite, bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung eines Innenraumpegels bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) nachts und
- textliche Festsetzung zum Einhalten eines Erschütterungsschutzes an den Gebäuden sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den sekundären Luftschall.

Mit der Planung sind aufgrund der bereits bestehenden Vorbelastung der ehemaligen P+R-Anlage durch die derzeitige Nutzung des Flurstücks als temporäre Containersiedlung für die öffentliche Unterbringung von Flüchtlingen keine im erheblichen Maße nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter zu erwarten. Für die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima hat der Bebauungsplan neutrale und langfristig positive Planfolgen. In Bezug auf das Schutzgut Arten-/Biotopschutz wird der Verlust der randlichen Baum- und Gehölzstrukturen des Flurstücks durch Neupflanzungen im Plangebiet kompensiert. Das Schutzgut Landschafts-/Ortsbild wird durch die qualitätsvolle Bebauung neu gestaltet und in Teilen aufgewertet. Die geplanten Wegeverbindungen durch das Quartier und über die Bahntrasse berücksichtigen die Randlage zur Eimsbütteler Landschaftsachse und verbessern die Einbindung in das Freiflächensystem. Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen in Zusammenhang mit der Durchgrünung des Baugebietes sichern für das Schutzgut Mensch gesunde Wohnverhältnisse.

4. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Planentwurf ist nach der frühzeitigen Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung an folgenden wesentlichen Punkten geändert worden:

- Der Bebauungsplan Lokstedt 63 wurde in zwei Planverfahren geteilt und die Geltungsbereiche wurden für beide Pläne neu gefasst. Das Wohnungsbauvorhaben auf der ehemaligen P+R-Fläche (Flurstück 5218) wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 63 (Lokstedter Höhe) und die restlichen Flächen des ursprüngli-

chen Geltungsbereichs als Bebauungsplan Lokstedt 64 (Julius-Vosseler-Straße) weitergeführt.

- Die Lage der Baugrenzen und die Geschossigkeiten der geplanten Gebäude wurden auf Basis der Ergebnisse eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs angepasst.

Weitere Themen der Behördenbeteiligung waren zum einen der Grundwasserschutz und die Begrenzung der Regenwassereinleitung in die öffentlichen Regenwassersiele, zum anderen die durch einen zukünftig engeren Fahrplankontakt der U-Bahn in den Nachtstunden notwendigen Maßnahmen zum Lärm- und Erschütterungsschutz an den geplanten Gebäuden.

Anlässlich der öffentlichen Auslegung gingen Stellungnahmen der benachbarten Anwohner ein, die sich im Wesentlichen auf die Bebauungsdichte und Höhe der geplanten Gebäude sowie auf die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens bezogen.

Der Forderung nach einer geringeren Bebauungsdichte und Gebäudehöhe konnte aufgrund der zentralen Lage des Plangebiets in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark aus städtebaulichen Gründen nicht entsprochen werden. Bei der Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde in der Abwägung berücksichtigt, dass durch die Überbauung des Grundstücks die bisherigen Verkehre zur P+R-Anlage entfallen.

5. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Grundsätzliche Standortalternativen sind nicht gegeben, da es sich bei dem Vorhaben um die städtebauliche Nachnutzung einer nicht mehr benötigten P+R-Anlage handelt, zu der keinen alternativen Grundstücke betrachtet werden konnten.

Mit Hilfe eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs wurden verschiedene städtebauliche Varianten entwickelt. Es wurde ein Entwurf prämiert, der die städtebaulichen Rahmenbedingungen des Plangebiets in optimaler Weise erfüllt. Der überarbeitete Entwurf wurde dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu Grunde gelegt.