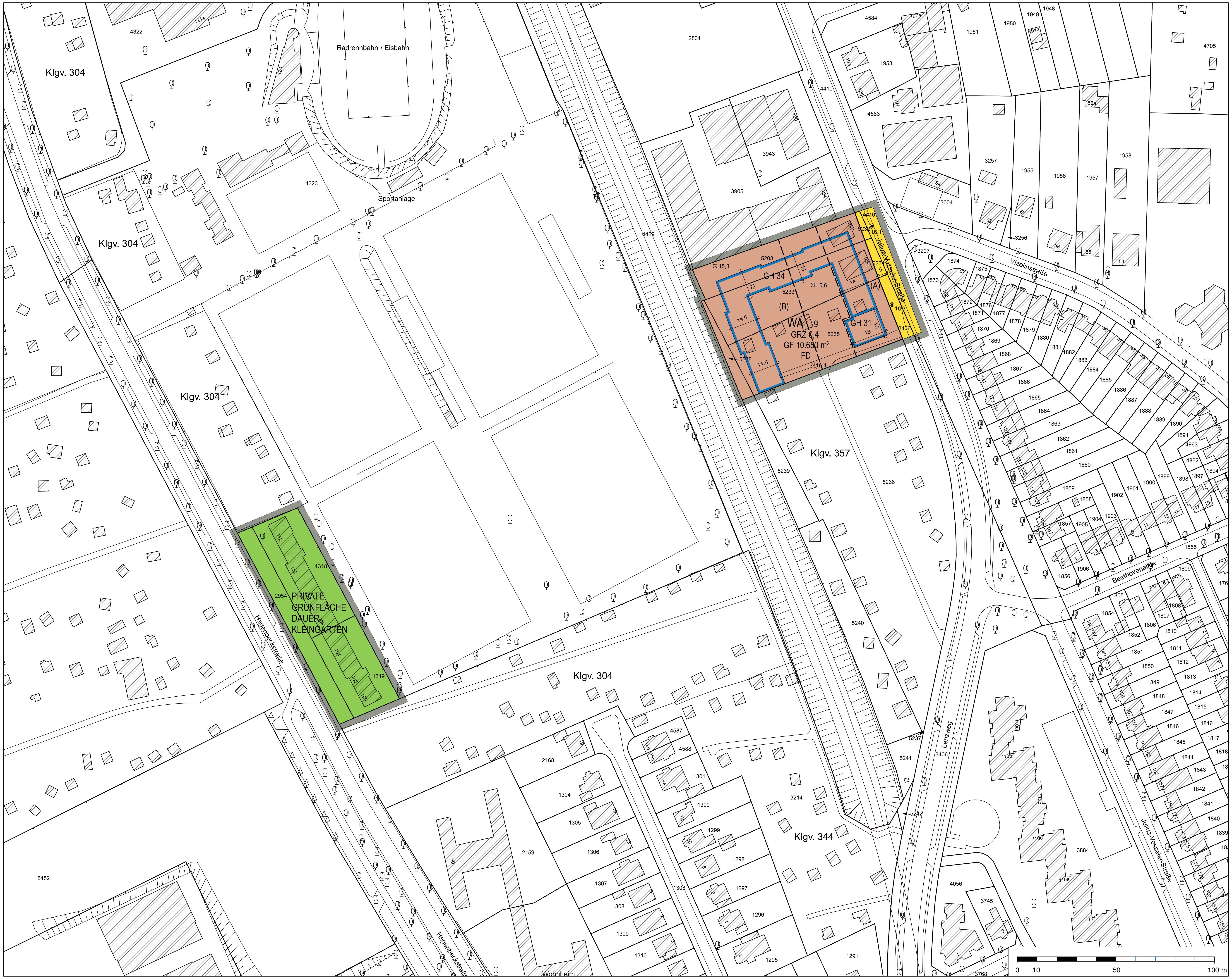


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 65 / Stellingen 68

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
WA	Allgemeines Wohngebiet
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GF 10.650 m²	Geschossfläche, als Höchstmaß
z.B. GH 34	Gebäudehöhe als Höchstmaß, bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
g	Geschlossene Bauweise
	Baugrenze
FD	Flachdach
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Grünfläche
	Sonstige Abgrenzung
z.B. (A)	Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Kennzeichnungen

	Vorhandene Gebäude
	Straßenhöhe bezogen auf NHN
	Geländeoberfläche bezogen auf NHN

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)

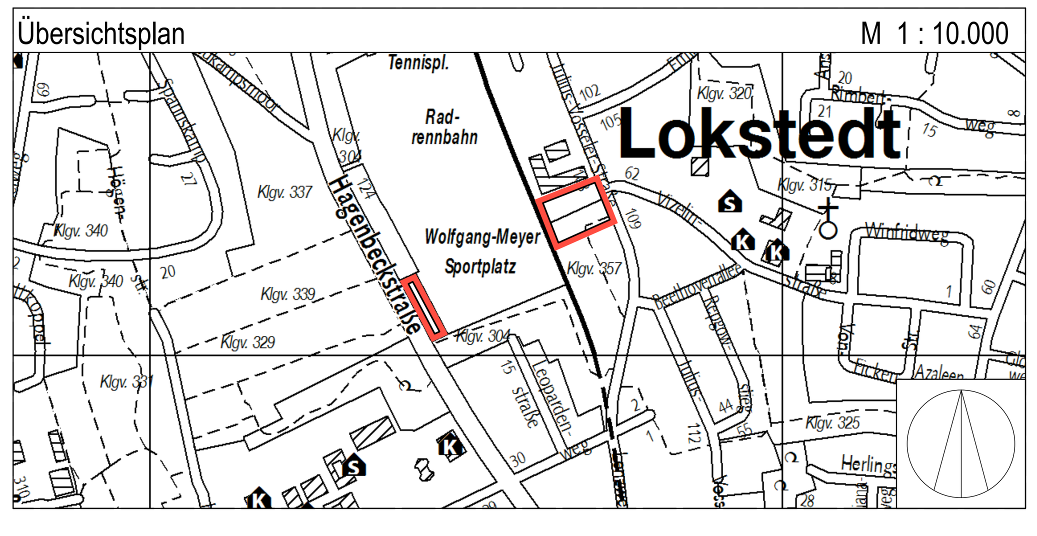
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2018

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3 Nummer 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831, 2833), im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport

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

Übersichtsplan M 1 : 10.000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 65 / Stellingen 68

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel — Ortsteile 317/321

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Lokstedt 65 / Stellingen 68

Grundstücksgrenze
Versiegelter Boden
private Gärten
Grünflächen (gemeinschaftlich nutzbar)
Hecken
Kinderspielflächen
Freiflächennachweis Kinderspiel
Gebäude
Hauseingänge
Balkon
Terrasse, privat
Erhalt Baum Bestand
Baum geplant
(schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
Baum zu fällen
Feuerwehr - notwendige Maße
Spielgerät
Fahrradständer
Außenkante Tiefgarage / Keller
öffentlich zugängliche Durchwegung
Höhenpunkte Gelände bezogen auf NHN (Normalhöhennull)
z.B. IV Geschosszahl
z.B. Höhe 33,50m Gebäudehöhe bezogen auf NHN ohne Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten, als Höchstmaß
z.B. 11 WE Anzahl Wohneinheiten
Aufzugsüberfahrten oder technische Anlagen
(schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
Technische Anlagen auf Dächern
(schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
Dachfenster oder Entrauchungsöffnung (Rauch- und Wärmeabzug)
(schematische Darstellung, konkrete Lage wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt)
Baugrenze (gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan)

Östlicher Teilbereich
Grundstücksgröße: ca. 6.087 m²
entspricht der Fläche des Allgemeinen Wohngebietes gemäß Planzeichnung zum Bebauungsplan

Grundflächenzahl I (GRZ I)
(Hauptanlagen, einschließlich Terrassen und Balkone)
GRZ: 0,45

Grundflächenzahl II (GRZ II)
(GRZ I einschl. Überschreitungen i.S.d. §19(4) BauNVO, sowie Unterbauungen)
GRZ: 0,85

Aussparung in Tiefgarage als Wurzelraum für Großbäume: min. 156 m²

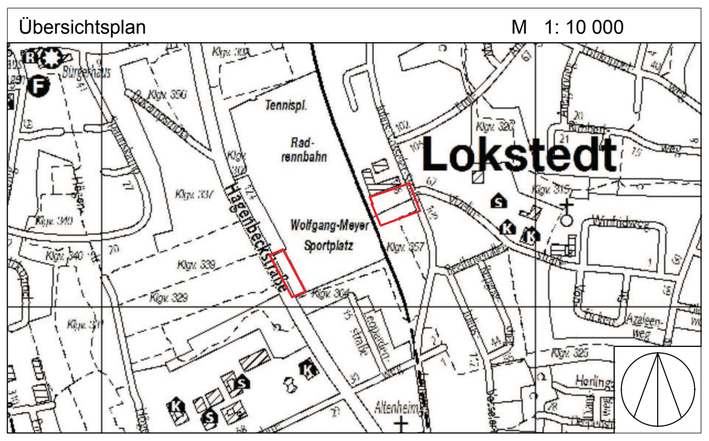
Geschossfläche
GF: 10650 m²

Gesamtanzahl Wohneinheiten
ca. 109

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Vorhabenbereich dem Stand vom Januar 2018

Übersichtsplan M 1: 10 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Lokstedt 65 / Stellingen 68

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 317

und Ring 2, Schloßstraße von Wandsbeker Marktstraße bis zum Ring 2 (BID-Bereich),

5. Nummer 5 auf Verkaufsstellen im Rahlstedt-Center, Wariner Weg 1,

beschränkt.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 24. April 2018.

Das Bezirksamt Wandsbek

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 65/Stellingen 68

Vom 30. April 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 Absatz 1 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 65/Stellingen 68 für den Geltungsbereich zwischen Julius-Vosseler-Straße und Bahnanlagen (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 317) sowie zwischen Hagenbeckstraße und Wolfgang-Meyer-Sportanlage (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

1. Julius-Vosseler-Straße – Südgrenze des Flurstücks 5235, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 5238, Nordgrenze des Flurstücks 5233, West- und Nordgrenze des Flurstücks 5208 der Gemarkung Lokstedt (östlicher Teilbereich),
2. Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 1318, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 1319, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 2954 der Gemarkung Stellingen (westlicher Teilbereich).

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a 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 Kostenerstattung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag 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 vom Vorhabenträger 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 sind Aufbauten für Haustechnik und Fahrstuhlüberfahrten zulässig. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Aufbauten für Haustechnik um bis zu 1,4 m und durch Fahrstuhlüberfahrten um bis zu 0,4 m überschritten werden. Aufbauten für Haustechnik sind in einem Abstand von mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen.

3. Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Balkone und Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45 überschritten werden.

4. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Geschossfläche (GF) von 10.650 m² für Wärmedämmung und Fassadenverkleidungen ausnahmsweise um 130 m² bis zu einer GF von 10.780 m² überschritten werden.

5. Im allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

7. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

8. Im allgemeinen Wohngebiet sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 1 m einzugrünen.

9. Im allgemeinen Wohngebiet 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 (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 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.

10. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebiets ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

11. In dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebiets 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 Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)) 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 vom 26. August 1998 (GMBl 26/1998 S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet.

12. Im allgemeinen Wohngebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.

13. Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 55 vom Hundert (v. H.) der Vorgartenflächen der jeweiligen Grundstücke zu begrünen.

14. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 30 v. H. der Dachfläche.

15. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von baulichen Anlagen, 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.

16. 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.

17. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

18. Bauliche und technische Anlagen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 30. April 2018.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 66

Vom 30. April 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 Absatz 1 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 66 für den Geltungsbereich zwischen Julius-Vosseler-Straße und Bahnanlagen (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 317) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Julius-Vosseler-Straße – Lenzweg – Westgrenzen der Flurstücke 5242, 5241, 5240 und 5239, Nordgrenzen der Flurstücke 5239 und 5236 der Gemarkung Lokstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a 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 Kostenerstattung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamburg, 9. April 2018

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 65 / Stellingen 68
Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

0. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit Umsetzung der Planung sind vor allem in den vorhandenen Kleingärten erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbunden. Durch Rücknahme der derzeit zulässigen Gewerbegebietsnutzung im östlichen Teilbereich und Neuentwicklung von Kleingärten im westlichen Teilbereich des Plangebietes werden dagegen Entlastungen für Natur und Landschaft planerisch vorbereitet, die im Gesamtergebnis der Eingriffsbewertung nicht nur zu einer Kompensation der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen, sondern auch zu einer Verbesserung führen.

In Bezug auf das Schutzgut Luft wird in den östlich der Julius-Vosseler-Straße gelegenen Siedlungsbereichen eine sehr geringfügige Reduzierung der Durchlüftung durch die Barrierefunktion der Baukörper gegenüber dem Stadtpark als Kaltluftproduktionsfläche auftreten, die als nicht erheblich gewertet wird.

Das Schutzgut Klima wird durch lokal begrenzte klimatische Veränderungen und den Verlust von Grünvolumen im östlichen Teilbereich des Plangebietes negativ beeinflusst. Die Einwirktiefe des Kaltluftstroms in das Plangebiet ist aufgrund der Randlage zum U-Bahntrog bereits eingeschränkt und wird durch die Neuplanung nicht wesentlich verändert. Mit den festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen und zur Schaffung bioklimatisch günstiger Verhältnisse erzielt. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes führt die Aufgabe der Wohnnutzung mit Entsiegelung und Erhöhung des Grünflächenanteils zu positiven Auswirkungen auf das Klima. Die klimatischen Ausgleichsfunktionen des Stadtparks Eimsbüttel werden gestärkt.

In den bisher als Kleingärten genutzten Teilen im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird für das Schutzgut Wasser ein erhöhter Oberflächenwasserabfluss eintreten. In den bereits baulich genutzten Teilen wird der Wasserhaushalt nicht wesentlich verändert. Im westlichen Teilbereich des Plangebietes führt die Rücknahme der Wohnbebauung zu einer Erhöhung des Anteils versickerungsfähiger Böden und damit zu Entlastungseffekten für das Schutzgut Wasser. Aus dem gesamten Plangebiet ist lediglich eine maximale Abflussspende von 17 l/(s*ha) zulässig, die über Regenwassersiele in ein Gewässer II. Ordnung eingeleitet werden darf. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet werden unterirdische Rückhalteräume angelegt und das gesammelte Niederschlagswasser gedrosselt in das Sielnetz eingeleitet.

Im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird mit der Bebauung der Kleingärten erheblich in das Schutzgut Boden eingriffen. Im westlichen Teilbereich findet dagegen durch Aufgabe der vorhandenen Wohnbebauung auf größerer Fläche eine Entsiegelung statt. Mit der Festsetzung von Begrünungsanteilen sowie der Dach- und Tiefgaragenbegrünung werden zudem die Auswirkungen der Neuversiegelung im allgemeinen Wohngebiet vermindert.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird im Bereich der Kleingartennutzung im östlichen Teilbereich des Plangebietes in ein städtisch bzw. baulich geprägtes Erscheinungsbild verändert. Im westlichen Teilbereich wird eine Aufwertung des Stadtparks Eimsbüttel durch die Aufgabe der Wohnbaunutzung und die Entwicklung einer Kleingartenanlage erzielt.

Der Verlust von Lebensräumen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen und differenzierte Anpflanzgebote kompensiert. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen und der Neuschaffung von vorgezogenen Ersatzquartieren für Gebäudebrüter an der Stadtteilschule Stellingen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Brutvögel ausgelöst. In Bezug auf Fledermäuse erfolgt vor Abriss des Wohngebäudes an der Hagenbeckstraße im Zeitraum von März bis Oktober eine Überprüfung auf Fledermausbesatz, Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Die zu installierenden künstlichen Nisthilfen für gebäudebrütende Vögel sind auch als Fledermausquartier geeignet, so dass unter Berücksichtigung der zu verwendenden Kastensysteme auch ein Ausgleich für potenzielle Gebäudequartiere von Fledermäusen geschaffen wird.

Die vorgenommene Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung nach dem sogenannten Hamburger Staatsrätepapier zeigt im Ergebnis eine positive Bilanz.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine Auswirkungen. Der Verlust der Gartenlauben im östlichen Teilbereich des Plangebietes wird entsprechend entschädigt.

Für das Schutzgut Mensch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen zum Schutz gegenüber Verkehrslärmimmissionen gesichert, da die ermittelten Beurteilungspegel für die geplante Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebietes oberhalb der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV liegen. Im westlichen Teil des Plangebietes mit den neu anzulegenden Dauerkleingärten können die Orientierungswerten der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau), die für den Tag- und Nachzeitraum die Einhaltung von 55 dB(A) empfiehlt, aufgrund der städtischen Gesamtbelastung nicht eingehalten werden. Die Planung schafft jedoch keine zusätzlichen Konflikte. Schallschutzmaßnahmen für die Kleingärten sind nicht erforderlich.

In Bezug auf den Sportanlagenlärm ergeben sich Immissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebietes für die Nachtnutzung im Eishockeystadion der Wolfgang-Meyer-Sportanlage. Für die übrigen Sportanlagennutzungen sowie für die geplanten Kleingärten im westlichen Teil des Plangebietes werden die Immissionsgrenzwerte eingehalten. Vor Realisierung der Wohnbebauung im östlichen Teil des Plangebietes ist daher die Umsetzung der geplanten Lärmminderungsmaßnahmen an der Ostseite des geplanten Eisstadions oder eine Einschränkung des Eishockeytrainings auf den Tageszeitraum erforderlich.

In Bezug auf einen ausreichenden Erschütterungsschutz und zum Schutz vor sekundärem Luftschall und damit gesunden Wohnverhältnissen wird eine Festsetzung zur Sicherstellung entsprechender baulicher oder technischer Maßnahmen zur Einhaltung der Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen) sowie der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm getroffen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung wurden die Gebäudehöhen entlang der Bahn erhöht und das städtebauliche Bild zwischen dem Bezirk und dem Vorhabenträger abgestimmt und qualifiziert. Außerdem wurden ein Entwässerungskonzept inklusive Überflutungsnachweis sowie ein Erschütterungsgutachten mit Betrachtung des Sekundären Luftschalls erstellt und in der Bebauungsplanung berücksichtigt. Die Lärmtechnische Untersuchung wurde in Teilen überarbeitet, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Darüber hinaus wurden redaktionelle Überarbeitungen an Begründung und Fachgutachten vorgenommen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind 14 Stellungnahmen eingegangen, insbesondere zu den Themen Überschwemmung, Entwässerung, Flächenversiegelung, Klima, Ausgleich der entfallenden Grünflächen, geplante städtebauliche Figur, Anzahl der Wohneinheiten, Verkehrskonzept, Lärm, Anzahl an Stellplätzen, bauliche Dichte, Luftschadstoffe, Wahl

des Vorhabenträgers, Fluglärm, geförderter Wohnraum, Stadtpark Eimsbüttel, Landschaftsachse, Wahl der Fläche, Bebauungsplanverfahren bzw. Beteiligung, geplanter Hochpunkt, Artenschutz, Durchwegung, Baulärm, sowie weitere Verständnisfragen. Änderungen an den Inhalten des Bebauungsplans wurden infolge der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgenommen, die Begründung wurde jedoch in Teilen redaktionell angepasst.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan geringfügig geändert. Im nordöstlichen Bereich wurde der Abstand der Baugrenze zur nördlichen Plangebietsgrenze von 7,76 m auf 8,00 m erhöht. Zudem wurde die Fußgängerzuwegung zur Tiefgarage auf die südliche Seite der Zufahrt verlegt. Die Grundzüge der Planung wurden nicht berührt. Die von der Planänderung Betroffenen wurden beteiligt. Die Änderungen konnten ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; die Vorschrift des § 4a Absatz 3 Satz 4 BauGB wurde beachtet.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Lokstedt 65 / Stellingen 68, der aus einem Teilbereich an der Julius-Vosseler-Straße sowie einem Teilbereich an der Hagenbeckstraße besteht, hat die Zielsetzung, neuen öffentlich geförderten Wohnungsbau zu ermöglichen.

Die an der Julius-Vosseler-Straße und am Lenzweg vorhandenen Kleingärten, die derzeit noch Bestandteil des Stadtparks Eimsbüttel sind, sind räumlich durch die U-Bahntrasse vom Rest des Stadtparks getrennt. Gleichzeitig weist der östliche Teilbereich des Plangebiets zwischen U-Bahntrasse und Julius-Vosseler-Straße / Lenzweg mit zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern sowie den Kleingartenparzellen keine der Lagegunst angemessene Nutzung und bauliche Dichte auf.

Das im westlichen Teilbereich an der Hagenbeckstraße vorhandene Wohngebäude ist dagegen die einzige Wohnnutzung innerhalb des Stadtparks Eimsbüttels. Da das Gebäude stark sanierungsbedürftig ist und der Eigentümer einen Abriss und Neubau beabsichtigt, soll durch einen Flächentausch der Stadtpark an dieser Stelle durch die Anlage weiterer Kleingärten gestärkt werden. Im Gegenzug bekommt der Eigentümer die Möglichkeit, an der Julius-Vosseler-Straße neuen Wohnungsbau zu realisieren.

Für diesen Flächentausch sollen daher im westlichen Teilbereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Herrichtung von Dauerkleingärten und im östlichen Teilbereich für eine Wohnnutzung geschaffen werden.

Der Bebauungsplan steht in engem räumlichen und inhaltlichen Zusammenhang zum an den östlichen Teilbereich im Süden angrenzenden und zeitgleich aufgestellten vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 66, der die übrigen, südlich angrenzenden Kleingartenflächen am Lenzweg überplant. Für diesen gesamten Bereich an der Julius-Vosseler-Straße und am Lenzweg soll ein einheitliches, qualitativ hochwertiges neues Wohnquartier geschaffen werden.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die in § 1 Absatz 5 und 6 des Baugesetzbuches aufgeführten und für das Plangebiet zutreffenden Belange und Anforderungen berücksichtigt worden. Durch die Planung wird insbesondere dem Planungsziel entsprochen, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung nach den Aspekten des Klimaschutzes durch Maßnahmen der Innenentwicklung zu gewährleisten.

Im Rahmen eines vorgeschalteten Wettbewerbsverfahrens sind Bebauungsalternativen für die geplante Nutzungsart entwickelt worden. Aufgrund der Lärmeinwirkungen durch die U-Bahn beinhalten alle städtebaulichen Entwürfe einen Gebäuderiegel parallel zur Bahntrasse. Die Gebäudeanordnung an der Julius-Vosseler Straße zeigt dagegen unterschiedliche Lösungen in Bezug auf die bauliche Dichte und Öffnung zum vorhandenen Wohnquartier. Die Konzeption eines grünen Innenhofes findet sich in allen Varianten. Der dem Vorhaben- und Erschließungsplan zugrunde liegende, prämierte Entwurf verfolgt durchgehende Gebäudekörper an den Seiten mit zwei Öffnungen zur Julius-Vosseler-Straße, so dass im Vergleich

zu den weiteren Varianten ein größtmöglicher innenliegender, geschützter Freiraum entwickelt wird. Der Siegerentwurf ist im Weiteren in Bezug auf die Gebäudehöhen bzw. Abstaffelungen angepasst worden.

Bei Nicht-Realisierung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Umweltsituation in Teilen des östlichen Teilbereichs und im westlichen Teilbereich des Plangebietes nicht wesentlich verändern wird. Die heutigen Kleingartennutzungen im Süden blieben erhalten. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushalts einschließlich Landschaftsbild würden unterbleiben. Im Norden könnte eine planungsrechtlich zulässige Gewerbegebietsnutzung stattfinden. Auf der anderen Seite würde die Neuschaffung von Wohnraum entfallen.