



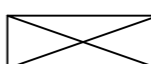







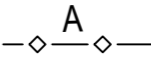

Bebauungsplan Lokstedt 64 Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 1,0 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- IV Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 35,4 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf Normalhöhenull (NHN)
- g** Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Brücke
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Sonstige Abgrenzung
- (B)** Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

-  Oberirdische Bahnanlage
-  Unterirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

-  **A** Vorhandene unterirdische Abwasserleitung
- z.B. $\odot 14$ Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Vorhandene Gebäude

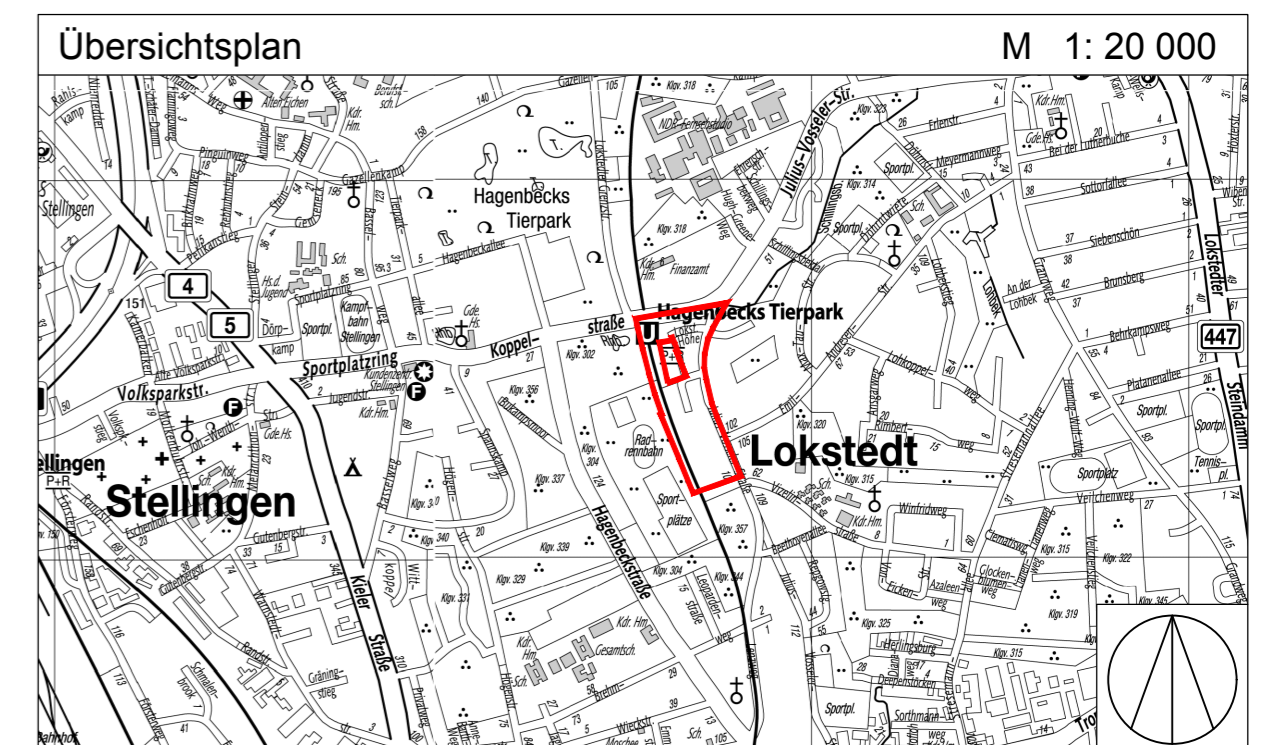
Hinweise

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

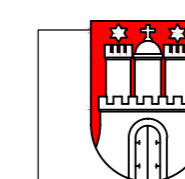
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

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)



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Lokstedt 64

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 317

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 einzugrünen.
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.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er 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 Satz 1 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die der Nahversorgung des Gebietes dienen und mit folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptangebot handeln:
 - a) Nahrungs- und Genussmittel,
 - b) Getränke,
 - c) Drogeriewaren,
 - d) Kosmetik, Parfümerie,
 - e) Pharmazeutische Artikel (Apotheke),
 - f) Schnittblumen,
 - g) Zeitungen, Zeitschriften.
4. In dem mit „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss unzulässig.
5. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 2“ sind Wohnnutzungen unzulässig.
6. In dem mit „MI 2“ bezeichneten Mischgebiet sind Wettbüros unzulässig.
7. In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Ausnahmsweise können in den Mischgebieten oberirdische Stellplätze für den Wirtschaftsverkehr zugelassen werden, wenn dadurch die Freiraumqualität und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.
8. In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
9. In dem mit „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
10. In den allgemeinen Wohngebieten und in dem mit „MI 2“ bezeichneten Mischgebiet 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. Ausnahmsweise kann auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden, wenn an allen Gebäudefassaden die Einhaltung der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), nachgewiesen wird.
11. In dem mit „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet, in dem mit „WA 1“ bezeichneten allgemeinen Wohngebiet sowie auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 2“ und des allgemeinen Wohngebiets mit der Bezeichnung „WA 2“ 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 Tagepegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
12. In den Mischgebieten sind die Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
13. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen der Mischgebiete und des mit „WA 2“ bezeichneten allgemeinen Wohnge-

- biets 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 für die jeweiligen Baugebiete 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 (GMBI 26/1998 S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet.
14. Das festgesetzte Gehrecht 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.
 15. In den Baugebieten sind mindesten 70 vom Hundert (v. H.) der Vorgartenflächen der jeweiligen Grundstücke zu begrünen.
 16. In den allgemeinen Wohngebieten sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.
 17. In dem mit „MI2“ bezeichneten Mischgebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v. H. der Grundstücksfläche betragen. Mindestens 10 v. H. der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
 18. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum anzupflanzen.
 19. In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad flachgeneigten 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 v. H. der Dachfläche.
 20. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen 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.
 21. Für die festgesetzten Baum-, Strauch- 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.
 22. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrassen, Rasengittersteine) herzustellen.
 23. Bauliche und technische Anlagen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
 24. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
 25. In den Baugebieten sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 1 m einzugrünen.
 26. In den Mischgebieten sind Werbeanlagen der Außenwerbung, deren Gegenstand Fremdwerbung ist, unzulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 28. März 2018.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den Bebauungsplan Lokstedt 64 (Julius-Vosseler-Straße)

1. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren 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 Bebauungsplan Lokstedt 64 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nachverdichtung der bestehenden kleinteiligen Wohngrundstücke an der Julius-Vosseler-Straße in städtebaulich integrierter und gut erschlossener Lage geschaffen.

An der Koppelstraße soll eine gegenüber dem heutigen Bestand höhere Bebauung für die südlich angrenzenden Wohngrundstücke zu einer verbesserten Abschirmung des Verkehrslärms beitragen.

Im südlichen Teil des Plangebietes, in dem Flächen derzeit zum Teil brach liegen und zum Teil gewerblich genutzt werden, ist eine Mischung aus neuem Wohnungsbau, Einzelhandel und Gewerbe vorgesehen.

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 und Feuerwehruzufahrten auf den 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 Rückhaltung der Niederschläge auf dem jeweiligem Grundstück,
- textliche Festsetzungen zur Durchgrünung der Baugebiete, 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, Begrünung der Vorgartenflächen,
- 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 auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen ist,
- textliche Festsetzung, dass Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen dürfen,
- textliche Festsetzung zur Begrünung von Standplätzen für Abfall- und Sammelbehälter durch Gehölze,
- textliche Festsetzung mit Ausschluss von Gartenbaubetrieben und Tankstellen in den Baugebieten zum Schutz des Ortsbildes
- textliche Festsetzung mit Einschränkungen der zulässigen Werbeanlagen zum Schutz des Ortsbildes und
- Sicherung einer Fußwegeverbindung von der Lokstedter Höhe zur U-Bahn Haltestelle Hagenbecks Tierpark durch Festsetzung eines Gehrechtes

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

- Festsetzung von geschlossener Bauweise entlang der Koppelstraße und Julius-Vosseler-Straße, um eine schallschützende Bebauungsstruktur zu ermöglichen,
- textliche Festsetzung zur Lärminderung, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind und diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind, um die Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterirdisch zu ermöglichen,
- textliche Festsetzung zum Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten zum Schutz vor nächtlichen Lärmquellen,
- textliche Festsetzung zum Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen des Mischgebietes an der Koppelstraße und im Mischgebiet unmittelbar an der U-Bahntrasse zum Schutz vor dem Verkehrslärm
- textliche Festsetzungen zur Anordnung von Schlafräumen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten, bauliche Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung eines Innenraumpegels bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) nachts,
- textliche Festsetzung zur Orientierung von Außenwohnbereichen zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten,
- textliche Festsetzung zur Anordnung von Aufenthaltsräumen gewerblicher Nutzungen in den Mischgebieten zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten und
- textliche Festsetzung zum Erschütterungsschutz an den Gebäuden sowie zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte für den sekundären Luftschall.

Mit Umsetzung der Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbunden:

Für das Schutzgut Luft werden durch die Planung keine zusätzlichen Belastungen hervorgerufen. Das Schutzgut Klima wird durch lokal begrenzte klimatische Veränderungen und den Verlust von Grünvolumen negativ beeinflusst. Mit den festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Minderung der Beeinträchtigungen erzielt. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung wird für das Schutzgut Wasser kein deutlich erhöhter Oberflächenwasserabfluss erwartet. In das Schutzgut Boden wird aufgrund der Vorbelastung nur in geringem Umfang eingegriffen. Mit der Festsetzung von Begrünungsanteilen in den Baugebieten sowie der Dach- und Tiefgaragenbegrünung wird die Neuversiegelung begrenzt und ein Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen erzielt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird neu gestaltet und in Teilen aufgewertet. Der Verlust von Lebensräumen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Neuschaffung von Gartenbiotopen und differenzierte Anpflanzgebote kompensiert. Auf das Schutzgut Kultur- und

sonstige Sachgüter entstehen keine Auswirkungen. 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 ursprünglichen Geltungsbereichs als Bebauungsplan Lokstedt 64 (Julius-Vosseler-Straße) weitergeführt.
- Entlang der Koppelstraße wurde statt eines Allgemeinen Wohngebietes ein Mischgebiet festgesetzt.
- Die Lage der Baugrenzen und die Geschossigkeiten der geplanten Gebäude wurden differenziert.

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 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.

5. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Grundsätzliche Standortalternativen sind nicht gegeben, da es sich bei dem Plangebiet um die bauliche Nachverdichtung einer städtebaulich integrierten und gut erschlossenen Lage handelt, zu der keinen alternativen Grundstücke betrachtet werden konnten.

Sich grundsätzlich unterscheidende städtebauliche Varianten konnten nicht entwickelt werden, weil die vorhandenen Grundstückszuschnitte und Eigentumsverhältnisse dies ohne grundlegende Maßnahmen zur Bodenordnung nicht zulassen.