

## Verordnung über den Bebauungsplan Lokstedt 60

Vom 21. Februar 2013

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 29. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 213), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Lokstedt 60 für den Geltungsbereich des Siemersplatzes sowie Flächen nördlich der Osterfeldstraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 317) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Lokstedter Steindamm – Siemersplatz – Vogt-Wells-Straße – Alter Schulweg – Stapelstraße – Kollaustraße – Nordgrenze des Flurstücks 2663, Westgrenzen der Flurstücke 2663, 4269 und 4916, Südgrenze des Flurstücks 4792, Westgrenzen der Flurstücke 4792, 710, 711 und 4940, Nordgrenzen der Flurstücke 4940 und 4939 – Ahornallee – Nordgrenzen der Flurstücke 721 und 761 – Lembekstraße – Nordgrenzen der Flurstücke 769 und 802, über das Flurstück 808 (Jägerlauf), Nordgrenze des Flurstücks 811, Ostgrenzen der Flurstücke 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825 und 826, über das Flurstück 829, Nordgrenze des Flurstücks 832, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 833, Nordgrenzen der Flurstücke 3302 und 3300, über das Flurstück 835, Nordgrenze des Flurstücks 3764 – Offakamp – Osterfeldstraße – Ostgrenzen der Flurstücke 1150, 1149, 1148 und 1147, Südgrenze des Flurstücks 1147 der Gemarkung Lokstedt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 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 Kostenersatzung 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 Entschädigungs-

anspruch 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,
- 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 nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 6 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO unzulässig.
3. In den mit „MI 3“, „MI 5“ und „MI 6“ bezeichneten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
4. In den Kerngebieten sind Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem

- Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen im Sinne des § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. In den Kerngebieten sind Ausnahmen für Wohnungen im Sinne des § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
  6. In den Baugebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m und durch Balkone sowie verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien oder Wintergärten) bis zu einer Tiefe von 1,5 m auf einer Fassadenlänge von jeweils 30 m Hundert zugelassen werden.
  7. In den allgemeinen Wohngebieten dürfen je Grundstück maximal vier Stellplätze oder Garagen ebenerdig angeordnet werden. Weitere Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.
  8. In den Kern- und Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ausnahmsweise können oberirdische Stellplätze für den Wirtschaftsverkehr zugelassen werden, wenn dadurch Freiraumqualität und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.
  9. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
  10. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund 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 Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
  - 11.1 In den Baugebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer akustischen 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.
  - 11.2 Zusätzlich sind in den Baugebieten am Siemersplatz sowie entlang der Kollaustraße, des Lokstedter Steinhamms, der Vogt-Wells-Straße und der Osterfeldstraße
    - für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäude-seiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (zum Beispiel verglaste Loggien oder 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,
    - vor den Fenstern derjenigen Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, die zu Gebäudeseiten orientiert sind, an denen ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten wird,
    - die der gewerblichen Nutzung zugeordneten Aufenthaltsräume – 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.
  12. Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Laubbäumen vorzunehmen.
  13. In den Baugebieten ist für je 150 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder für je 300 m<sup>2</sup> der nicht überbauten Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen.
  14. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
  15. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
  16. In den Misch- und Kerngebieten sind die bis zu 15 Grad geneigten Dachflächen von Gebäuden mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder der Aufnahme technischer Anlagen dienen.
  17. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Wohnhöfe, Terrassen, Stellplätze, Wege und Freitreppen sowie Kinderspielflächen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
  18. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. Februar 2013.

**Das Bezirksamt Eimsbüttel**