

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Lokstedt 52 / Eppendorf 9 / Groß Borstel 11

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), 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 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), sowie § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgisches Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 21. Januar 2013 (BGBl. I S. 95, 99) und § 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) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Lokstedt 52/ Eppendorf 9/ Groß Borstel 11 für den Geltungsbereich beiderseits der Straße Nedderfeld zwischen Kollaustraße und Tarpenbekstraße sowie nördlich der Osterfeldstraße in den Stadtteilen Lokstedt (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 317) sowie Eppendorf und Groß Borstel (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 405 und 406) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kollaustraße – Bahnanlagen – Bezirksgrenze – Nordgrenze des Flurstücks 3572, West- und Nordgrenzen der Flurstücke 3548 und 3580 der Gemarkung Eppendorf – Bahnanlagen – Nordgrenze des Flurstücks 1457 (Tarpenbekstraße) der Gemarkung Eppendorf – Tarpenbekstraße – Im Winkel – Südgrenze des Flurstücks 2709, über das Flurstück 3161, Südgrenze des Flurstücks 3162, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3335, über das Flurstück 3335, West- und Nordgrenze des Flurstücks 3335, über das Flurstück 2930, Südgrenze des Flurstücks 3038, über das Flurstück 2930, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3644, Ost-, Nord- und Südgrenze des Flurstücks 3452 der Gemarkung Eppendorf – Bezirksgrenze – über das Flurstück 861 (Offakamp), Westgrenze des Flurstücks 861, Südgrenzen der Flurstücke 2253, 849 und 4150, Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4088, Südgrenze des Flurstücks 810, über das Flurstück 808 (Jägerlauf), Südgrenzen der Flurstücke 803 und 768 der Gemarkung Lokstedt – Lembekstraße – Südgrenzen der Flurstücke 762 und 720 der Gemarkung Lokstedt – Ahornallee – Südgrenzen der Flurstücke 3138 und

687, Ostgrenzen der Flurstücke 2540, 688 und 689, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4915, Ostgrenze des Flurstücks 927, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4268, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 690 der Gemarkung Lokstedt.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. 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 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - d) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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 Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, soweit sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichböden, Fußbodenbelägen und sonstigen Flächen beanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln. Randsortimente dürfen auf bis zu 10 vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche, maximal jedoch auf 1.200 m², angeboten werden. Ausnahmsweise ist Einzelhandel zulässig, der im

unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben steht und nicht mehr als 10 v.H. der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als insgesamt 100 m² Geschossfläche umfasst. Tankstellenshops bis zu einer Geschossfläche von 150 m² sind zulässig.

2. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, werden ausgeschlossen.
3. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 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. Ausgenommen sind die Gewerbegebiete, die südlich der Straße Niederfeld gelegen sind und mehr als 50 m Abstand vom äußeren Leiter der Hochspannungsfreileitung haben.
4. Auf den gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind bauliche Vorkehrungen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen beziehungsweise Gasintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

Festsetzung Nummer 5 wird wie folgt geändert:

5. Auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen bleiben die genehmigten und bestehenden Einzelhandelsbetriebe, das Einkaufszentrum auf dem Flurstück 3644 und der Fachmarkt auf dem Flurstück 3038 der Gemarkung Eppendorf, weiterhin zulässig. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden, soweit die vorhandenen Verkaufsflächen nicht erweitert werden. Eine Erweiterung der vorhandenen Verkaufsflächen ist nur im Rahmen der in Nummer 1 genannten Sortimente zulässig.
6. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 6 bis 8 BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Im Mischgebiet an der Kollaustraße und an der Alten Kollaustraße sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
8. In den Mischgebieten und den Allgemeinen Wohngebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,5 m auf einer Fassadenlänge von 30 v.H. zugelassen werden. In den Allgemeinen Wohngebieten kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu 5 m auf einer Fassadenlänge von 30 v.H. zugelassen werden.
9. Die Mindesttiefe der Abstandsflächen zu der mit „(1)“ bezeichneten Plangebietsgrenze beträgt 1 H.

10. In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für die in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
11. In den Mischgebieten und in den Gewerbegebieten sind die Aufenthaltsräume für die gewerbliche Nutzung - hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung der Lärm abgewandten Gebäudeseite 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. In den Mischgebieten sind in Wohngebäuden die Schlafräume zur Lärm abgewandten 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 (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
13. In den Allgemeinen Wohngebieten und in dem Mischgebiet westlich der Straße Im Winkel sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. 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 den 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.
14. In den Mischgebieten sind für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an Lärm abgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese bauliche Maßnahme insgesamt eine Pegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
15. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete südlich der Straße Niederfeld sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 „Geräuschkontingenterung“ von 60 dB (A)/m² tags ($L_{EK, tags}$ von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) sowie von 45 dB (A)/m² nachts ($L_{EK, nachts}$ von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH 10772 Berlin, Auslegestelle: TU Hamburg-Harburg Universitätsbibliothek sowie Hochschule für angewandte Wissenschaften Hamburg, Fachbibliothek TWI).
16. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete südlich der Straße Niederfeld sind Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleich-

bare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

17. Die Flächen mit einem Anpflanzgebot sowie Erhaltungs- und Anpflanzgebot sind dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; dabei ist für je 2 m² ein Strauch zu verwenden. Es sind kleinkronige Bäume im Abstand von 8 bis 10 m zu pflanzen.
18. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter einer geschlossenen Pflanzung erhalten bleibt.
19. In den Baugebieten ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
20. In den Gewerbegebieten sind mindestens 70 v.H. der Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
21. In den Gewerbegebieten sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlosen Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen: je 2 m Fassadenlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
22. Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

Festsetzung Nummer 23 wird gestrichen

~~23. In den Gewerbegebieten sind an die zu begrünenden Süd- und Ostfassaden an Gebäuden je 10m² Fassade drei Haussperlingsnistmöglichkeiten und an den nicht zu begrünenden Süd- und Ostfassaden, die den Wohngebieten zugewandt sind, je 10m² drei Fledermauskästen anzubringen.~~

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.