

Urkundenrollen-Nr. 760/2016 JO

**Verhandelt  
in der  
Freien und Hansestadt Hamburg  
am  
14. April 2016**

**Vor mir, dem Hamburgischen Notar  
[REDACTED]  
mit dem Amtssitz in Hamburg,**

erschieden heute in meinen Amtsräumen, Alstertor 14, 20095 Hamburg:

1. [REDACTED],  
geboren am [REDACTED],  
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,  
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,
  
2. [REDACTED],  
geboren am [REDACTED],  
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,  
ausgewiesen durch deutschen Personalausweis,

handelnd jeweils ihrer Erklärung nach nicht im eigenen Namen sondern aufgrund der Vollmachten vom 13. April 2016, die bei Beurkundung im Original vorlagen und dieser Urkunde in hiermit beglaubigter Abschrift als **Anlage I** beigefügt werden, als Bevollmächtigte für das

**Bezirksamt Eimsbüttel**  
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung  
Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,

und diese wiederum für die **Freie und Hansestadt Hamburg**,

- im nachstehenden Text „**Stadt Hamburg**“ genannt -,

3. [REDACTED],  
geboren am [REDACTED]  
Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,  
von Person bekannt,

4. [REDACTED],  
geboren am [REDACTED]  
Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,  
von Person bekannt.

Der Erschienene zu 3. handelnd seiner Erklärung nach nicht im eigenen Namen sondern in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einem weiteren Geschäftsführer oder Prokuristen vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer und der Erschienene zu 4. handelnd seiner Erklärung nach nicht im eigenen Namen sondern in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einem Geschäftsführer oder weiteren Prokuristen vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Prokurist für die

Lokstedter Höhe 11 Verwaltungs GmbH  
mit dem Sitz in Hamburg,  
Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,  
(Amtsgericht Hamburg, HRB 104203),

diese wiederum in ihrer Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite persönlich haftende Gesellschafterin für die

**Lokstedter Höhe 11 GmbH & Co. KG**  
mit dem Sitz in Hamburg,  
Anschrift Dornbusch 4, 20095 Hamburg,  
(Amtsgericht Hamburg, HRA 112944),

- im nachstehenden Text „**Vorhabenträgerin**“ genannt -.

Hiermit bescheinige ich, der Notar, nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 BNotO die vorgenannten Vertretungsberechtigungen, und zwar aufgrund Einsichtnahme in das betreffende elektronische Handelsregister vom 13. April 2016.

## Präambel

Die Vorhabenträgerin hat mit notariellem Kaufvertrag vom 10. Dezember 2015, Nr. 2328/2015 der Urkundenrolle des Notars [REDACTED] [REDACTED] in Hamburg („**Kaufvertrag**“), von der Stadt Hamburg, Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), die in der **Anlage 1** grün gekennzeichnete Teilfläche des Flurstücks 4178 (Teilfläche 4178-1, einschließlich 4178-a und 4178-b) der Gemarkung Lokstedt („**Grundstück**“) erworben. Der Kaufvertrag ist den Vertragspartnern bekannt. Die relevanten Auszüge sind dem Vertrag als **Anlage 2** beigelegt.

Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf der erworbenen Fläche den Bau von öffentlich geförderten Wohnungen des 1. Förderweges zu realisieren. Es sollen drei Wohngebäude mit ca. 107 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage errichtet werden („**Vorhaben**“).

Die Stadt Hamburg beabsichtigt, zur Durchführung des Vorhabens das bestehende Planrecht zu ändern und hierzu einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Lokstedt 63“ aufzustellen (**Anlagen 3 und 4**).

Den Parteien ist bekannt, dass das Grundstück derzeit als temporäre Containersiedlung für die öffentliche Unterbringung von Flüchtlingen genutzt wird. Die Stadt Hamburg hat sich nach dem Kaufvertrag (**Anlage 2**) verpflichtet, das Grundstück zum Besitzübergang frei von Nutzungen Dritter zu übergeben und die Container vor dem Besitzübergang abzuräumen.

Es wird klargestellt, dass der Kaufvertrag durch diesen Vertrag nicht geändert wird. Soweit in diesem Vertrag Regelungen getroffen werden, die vom Kaufvertrag abweichen (vgl. z. B. § 4 (3)), handelt es sich um eigenständige Regelungen dieses Vertrages.

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens wurde am 13. und 14. April 2016 zur UR-Nr. 759/2016 JO des amtierenden Notars eine "**Bezugsurkunde**" errichtet. Die in diesem Vertrag erwähnten Anlagen sind in der Bezugsurkunde enthalten, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes geregelt ist. Verweisungen auf derartige Anlagen stellen somit in diesem Umfang Verweisungen auf die Bezugsurkunde dar.

Die Beteiligten erklärten, dass ihnen der Inhalt der vorgenannten Bezugsurkunde bekannt ist. Sie verzichteten auf ein erneutes Vorlesen ebenso wie auf eine Beifügung zu der hiesigen Urkunde. Die vorgenannte Bezugsurkunde lag bei der Beurkundung in Urschrift vor. Sie wurde von den Beteiligten durchgesehen. Der Notar hat auf die Folgen des Verweisens hingewiesen.

## **§ 1**

### **Vertragsgegenstand**

(1) Mit diesem Vertrag sollen die Durchführung des Vorhabens und die Realisierung der städtebaulichen Zielsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Lokstedt 63“ gesichert werden.

Es werden unter anderem

- a. Vereinbarungen zur Zusammenarbeit und Durchführung des Vorhabens und
- b. zur Übernahme der Planungskosten getroffen,
- c. die Errichtung von ausschließlich öffentlich geförderten Wohnungsbaus mit einem Anteil von mindestens 10 Wohnungen für vordringlich Wohnungsuchende geregelt.
- d. Regelungen zur hochbaulichen und freiräumlichen Gestaltung sowie
- e. der Gehrechte auf privaten Flächen vereinbart und die
- f. Absicht der Vorhabenträgerin, Carsharing-Stellplätze vorzuhalten, verankert.

(2) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch der Vorhabenträgerin zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

(3) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

## **§ 2**

### **Bestandteile des Vertrages**

- Anlage 1     Auszug Immobiliendatenbank vom 20.11.2015
- Anlage 2     Kaufvertrag vom 10.12.2015 (in Auszügen)
- Anlage 3     Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf „Lokstedt 63“ – mit Planzeichnung (M 1:1.000), Verordnung und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Februar 2016

- Anlage 4 Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1/5 – Blatt 5/5 in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Februar 2016, bestehend aus:  
Blatt 1/5 Projektbeschreibung vom 03.02.2016  
Blatt 2/5 Funktionsplan mit Freiflächengestaltung vom 23.02.2016  
Blatt 3/5 Schemagrundriss Erd- und Regelgeschoss vom 10.02.2016  
Blatt 4/5 Schemagrundriss Untergeschoss vom 03.02.2016  
Blatt 5/5 Ansichten und Schnitte vom 03.02.2016
- Anlage 5 Leistungskatalog für die Erstellung von Bebauungsplänen vom 19.12.2013
- Anlage 6 Aufstellung voraussichtliche Planungskosten vom 13.01.2016

### § 3

#### Zusammenarbeit

(1) Die Stadt Hamburg und die Vorhabenträgerin verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zweck benennt die Stadt Hamburg als Ansprechpartnerinnen [REDACTED] und [REDACTED]. Die Vorhabenträgerin benennt als Ansprechpartner [REDACTED]. Diese Personen sind jedoch nicht zur rechtsgeschäftlichen Vertretung der Vertragsparteien befugt.

Die Parteien sind berechtigt, die Ansprechpartner zu ändern. Sie werden hierüber den jeweiligen Vertragspartner rechtzeitig informieren.

(2) Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 63“ hat die Stadt Hamburg, im Einvernehmen mit der Vorhabenträgerin und unter Beachtung der in **Anlage 5** aufgeführten Leistungsbeschreibung, das Planungsbüro [REDACTED] beauftragt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Hamburg, die Vorhabenträgerin und das Planungsbüro im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens eng zusammenarbeiten werden.

## § 4

### Durchführungsverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des Vorhabens nach den Regelungen und Anlagen dieses Vertrages, des Kaufvertrages (**Anlage 2**) und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 63“.

(2) Abweichend vom Kaufvertrag vereinbaren die Vertragsparteien, dass die Vorhabenträgerin spätestens drei Monate, nachdem der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lokstedt 63“ den Stand der formellen und materiellen Vorweggenehmigungsreife gemäß § 33 Baugesetzbuch (BauGB) erreicht und dies die Stadt Hamburg der Vorhabenträgerin schriftlich mitgeteilt hat, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einreichen wird.

(3) Die Vertragsparteien vereinbaren weiterhin abweichend vom Kaufvertrag, dass die Vorhabenträgerin spätestens sechs Monate nach Erteilung der grundsätzlich antragsgemäßen vollziehbaren Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens beginnen und ihn innerhalb von zwei Jahren im Sinne des § 3.4 des Kaufvertrags (**Anlage 2**) fertigstellen wird.

(4) Unbeschadet der Regelung in vorstehendem Absatz 3 hemmen nicht von der Vorhabenträgerin zu vertretende Umstände, die zu einer Zeitverzögerung führen, die in Absatz 3 genannten Fristen. Die Fristen verlängern sich um den Zeitraum, währenddessen die Erfüllung der vertraglichen Durchführungsverpflichtung gehemmt war, zuzüglich eines angemessenen Zeitraums für die Wiederaufnahme der Baumaßnahmen. Die Vertragspartner regeln in diesem Fall einvernehmlich, welcher Zeitraum als angemessen gelten soll.

## § 5

### Kostenübernahme durch die Vorhabenträgerin

(1) Die Vorhabenträgerin wird alle für die Bebauung der Grundstücke gemäß Präambel dieses Vertrages erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, sämtliche im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens anfallenden Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens, einschließlich der Druckkosten nach Feststellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 63“, zu übernehmen. Hierzu zählen auch die Kosten des von der Stadt Hamburg beauftragten Planungsbüros, die

ursächlich durch das Vorhaben entstehen oder entstanden sind (**Anlage 6**). Die Anlage ist hinsichtlich der heute bekannten Kosten vollständig.

(3) Die Stadt Hamburg erklärt, dass bis zum heutigen Tage Kosten in Höhe von [REDACTED] angefallen sind. Sie wird der Vorhabenträgerin alle Unterlagen zur Verfügung stellen, die die Stadt Hamburg im Rahmen der von ihr für das Vorhaben beauftragten Leistungen bereits erhalten hat.

(4) Soweit im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans weitere Untersuchungen, Gutachten oder Fachplanungen sowie daraus erforderliche Maßnahmen für eine ordnungsgemäße Abwägung notwendig werden, übernimmt die Vorhabenträgerin auch diese Kosten. Über die Notwendigkeit einer solchen Maßnahme entscheidet die Stadt Hamburg im pflichtgemäßen Ermessen. Die Stadt Hamburg wird die Vorhabenträgerin über zu beauftragende und ihr in Rechnung zu stellende Leistungen für die Aufstellung des Bebauungsplans, die über die Kostenkalkulation gemäß **Anlage 6** hinausgehen, vor Auftragserteilung informieren und hinsichtlich des Umfangs der zu beauftragenden zusätzlichen Leistungen anhören.

Die Stadt Hamburg wird bei Verhandlungen zu Auftragsvergaben, die eine Kostenverpflichtung der Vorhabenträgerin beinhalten, die Interessen der Vorhabenträgerin an einer möglichst wirtschaftlichen Planung berücksichtigen.

(5) Die Parteien sind sich darüber einig, dass nur dann Leistungen, die über die Kostenkalkulation gemäß **Anlage 6** hinausgehen, beauftragt werden, wenn diese zusätzlichen Leistungen für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 63“ erforderlich sind.

(6) Für den in Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand wird die Vorhabenträgerin einen Monat nach Vertragsunterzeichnung an die Stadt Hamburg einmalig einen Betrag in Höhe von

[REDACTED]  
[REDACTED]

zahlen.

Der genannte Betrag ist nach Aufforderung durch die Stadt Hamburg fällig. Die Vorhabenträgerin erhält hierüber eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

## § 6

### Sicherung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den geplanten Wohnraum als öffentlich geförderten Wohnungsbau des 1. Förderweges zu errichten. Die Vorhabenträgerin ist dabei an die jeweils geltenden Fördergrundsätze der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) gebunden. Die Bindungsdauer beträgt mindestens 15 Jahre. Über eine Verlängerung entscheidet die Vorhabenträgerin. Die Nachweise der grundsätzlichen öffentlichen Förderfähigkeit sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Stadt Hamburg einzureichen. Die entsprechenden Unterlagen werden Bestandteil der Baugenehmigung.

(2) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der IFB spätestens einen Monat nach der Erteilung der Baugenehmigung einen den Förderrichtlinien entsprechenden Förderantrag zu stellen und alle für die Bescheidung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Spätestens einen Monat vor Baubeginn ist der Stadt Hamburg der (vorläufige) Bewilligungsbescheid der IFB vorzulegen. Der Mittelabruf kann auch nach der Fertigstellung erfolgen, soweit die grundsätzliche Förderfähigkeit bei Baubeginn sichergestellt und gegenüber der Stadt Hamburg nachgewiesen worden ist.

(3) Sofern die Vorhabenträgerin oder ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks einen Kooperationsvertrag gemäß § 11 des Gesetzes über die Wohnraumförderung in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnraumförderungsgesetz - HmbWoFG) in Verbindung mit § 7 des Gesetzes zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen in der Freien und Hansestadt Hamburg (Hamburgisches Wohnungsbindungsgesetz - HmbWoBindG) mit der Stadt Hamburg geschlossen hat (haben), gelten die dort festgeschriebenen Bedingungen.

(4) Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt unter der Bedingung, dass die IFB hierfür Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen Mittelausstattung der unterschiedlichen Förderwege der IFB in der jeweils zum Zeitpunkt der Stellung des Förderantrags gültigen Fassung entsprechen. Sollte die Förderzusage aus von der Vorhabenträgerin nicht zu verantwortenden Gründen nicht erteilt werden, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich geförderten Wohnungsbau in dem abgelehnten Segment.

(5) Sollte die Förderzusage wegen eines schuldhaften Verhaltens der Vorhabenträgerin nicht erteilt werden und die Freie und Hansestadt Hamburg nicht von ihrem Wiederkaufsrecht gemäß § 12 des Kaufvertrages (**Anlage 2**) Gebrauch machen, wird die in Absatz 1 genannte Verpflichtung dadurch erfüllt, dass die Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung im Wege unbefristeter Mietverträge



- a. dem Personenkreis zum Bezug zur Verfügung gestellt wird, der nach der Förderrichtlinie der IFB durch die Belegungsbindung begünstigt werden würde und
- b. der Mietpreis gefordert wird, der den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über die Mietpreisbindung entspricht sowie
- c. nur solche Mieterhöhungen vorgenommen werden, die den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über Mieterhöhungen entsprechen.

Die Einhaltung der Verpflichtung ist der Stadt Hamburg unaufgefordert jährlich zum Stichtag 31.12. nachzuweisen.

## § 7

### Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, 10 der öffentlich geförderten Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen gemäß den geltenden Förderrichtlinien der IFB (WA-Bindung) und der vereinbarten Bindungsdauer zur Verfügung zu stellen. Sie wird dazu bei der IFB einen entsprechenden Förderantrag stellen und die zur Vermittlung dieses Wohnraums ggf. erforderlichen Verträge mit der Fachbehörde oder Fachdienststelle schließen. Der Stadt Hamburg sind vor Baubeginn die entsprechenden Nachweise vorzulegen.

(2) Bei dem in Absatz 1 genannten Personenkreis handelt es sich um als vordringlich wohnungsuchend anerkannte Haushalte, die bei der Vermittlung von Wohnraum auf Unterstützung angewiesen sind. Die Vertragspartner vereinbaren bereits jetzt, dass die Vermittlung der in Absatz 1 genannten Wohneinheiten in Kooperation mit dem Bezirksamt Eimsbüttel – Soziales Dienstleistungszentrum Eimsbüttel – erfolgen soll.

(3) Sofern die Vorhabenträgerin oder ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks einen Kooperationsvertrag gemäß § 11 HmbWoFG in Verbindung mit § 7 HmbWoBindG mit der Stadt Hamburg geschlossen hat (haben), gelten die dort festgeschriebenen Bedingungen.

## § 8

### Hochbaumaßnahmen

(1) Im Plangebiet wurde ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt. Das Ergebnis des Wettbewerbes ist in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen und als **Anlage 4** Bestandteil dieses Vertrages. Die Vorhabenträgerin ist verpflichtet, diese Vorgaben umzusetzen.

(2) Die äußerliche Gestaltung der Gebäude, beispielsweise Details zur Farbigkeit und Materialität der Gebäudefassaden, sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

## § 9

### Sicherung und Herstellung von Gehwegen

(1) Die Vorhabenträgerin wird bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnungen auf ihre Kosten auf einer Teilfläche des Flurstücks 4178-1 (4178-a) der Gemarkung Lokstedt einen 3 m breiten Gehweg herstellen. Die Lage und Abmessung der Fläche ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Eine gegebenenfalls abweichende Lage und Gestaltung ist mit der Stadt Hamburg abzustimmen.

(2) Die in Absatz 1 genannte Fläche darf gemäß **Anlage 4, Blatt 2/5**, in einer Breite von insgesamt 6 m nicht eingefriedet, nicht über- und bebaut sowie nicht mit Anpflanzungen versehen werden, die die Benutzung als Geh- und Radweg beeinträchtigen.

(3) Zur besseren fußläufigen Erreichbarkeit der U-Bahn und des westlich an das Plangebiet angrenzenden Stadtparks Eimsbüttel ist in westlicher Verlängerung der von der Julius-Vosseler-Straße abzweigenden Stichstraße eine Fußgängerbrücke über die in Troglage verlaufende U-Bahn-Trasse geplant. Die Stadt Hamburg beabsichtigt, diese Brücke herzustellen. Sollte diese Maßnahme umgesetzt werden, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf einer Teilfläche des Flurstücks 4178-1 (4178-b) der Gemarkung Lokstedt einen 3 m breiten Gehweg herzustellen. Die Lage und Abmessung der Fläche ist der **Anlage 1** zu entnehmen. Eine gegebenenfalls abweichende Lage und Gestaltung ist mit der Stadt Hamburg abzustimmen.

(4) Die in Absatz 3 genannte Fläche darf gemäß **Anlage 4, Blatt 2/5**, in einer Breite von insgesamt 6 m nicht eingefriedet, nicht über- und bebaut sowie nicht mit Anpflanzungen versehen werden, die die Benutzung als Geh- und Radweg beeinträchtigen.

(5) Im Falle der Umsetzung der in Absatz 3 genannten Maßnahme ist diese analog § 12 des Vertrages entsprechend zu sichern. Hierzu werden die Vorhabenträgerin und die Stadt Hamburg gegebenenfalls gesonderte Vereinbarungen treffen.

(6) Die Vorhabenträgerin hat sich in § 13 (13.3) des Kaufvertrages (**Anlage 2**) verpflichtet, sowohl auf der in Absatz 1 als auch auf der in Absatz 3 genannten Fläche eine Nutzung durch die Stadt Hamburg zu dulden, diese Flächen der Öffentlichkeit zugänglich zu halten und dies durch entsprechende beschränkte

persönliche Dienstbarkeiten zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg im Grundbuch zu sichern. Die Umsetzung dieser Verpflichtung ist der Stadt Hamburg vor Baubeginn nachzuweisen.

## § 10

### **Sicherung und Herstellung von Grün- und Freiflächen**

Zur Freiflächengestaltung wurde ein Freiraumkonzept erarbeitet, welches in den Vorhaben- und Erschließungsplan eingeflossen ist (**Anlage 4, Blatt 2/5**). Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Inhalte dieses Konzeptes auf ihre Kosten entsprechend dem Baufortschritt und den in § 4 Absatz 3 geregelten Fristen umzusetzen und etwaige Abweichungen in der Umsetzung mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

## § 11

### **Carsharing**

Die Vorhabenträgerin erklärt die Absicht, als Kompensation für fehlende Besucherparkplätze, auf ihrem Grundstück vier oberirdische Stellplätze für die Nutzung durch einen Carsharing-Anbieter zur Verfügung zu stellen und dafür die Voraussetzungen zu schaffen. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, durch gezielte Ansprache einen entsprechenden Carsharing-Partner zu finden.

## § 12

### **Sicherheitsleistungen**

(1) Zur Sicherung der Erfüllung der sich aus § 9 (1) dieses Vertrages ergebenden Leistungspflicht leistet die Vorhabenträgerin eine Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten Bankbürgschaft in Höhe von [REDACTED].

Die Bürgschaft ist der Stadt Hamburg spätestens 14 Tage nach der Vertragsunterzeichnung zu übergeben.

(2) Die Stadt Hamburg wird die Bürgschaft an die Vorhabenträgerin zurückgeben, sobald diese ihrer aus § 9 (1) dieses Durchführungsvertrages ergebenden Leistungsverpflichtung nachkommt.





(3) Die in Absatz 1 genannte Bürgschaft kann entsprechend dem Baufortschritt bzw. dem Stand der Erfüllung der genannten Verpflichtungen und gegen den Nachweis bezahlter Rechnungen in Teilbeträgen freigegeben werden. Die Vorhabenträgerin ist in diesen Fällen berechtigt, eine Austauschbürgschaft in Höhe des dann noch zu besichernden Betrages zu übergeben. Die Austauschbürgschaft muss im Übrigen den Anforderungen dieses Absatzes 1 genügen. Die Stadt Hamburg ist verpflichtet, nach Übergabe der jeweiligen Austauschbürgschaft unverzüglich die ihr vorliegende Bürgschaft der Vorhabenträgerin im Original auszuhändigen.

(4) Für den Fall, dass die Vorhabenträgerin die in § 9 (1) dieses Durchführungsvertrags genannten Pflichten nicht fristgerecht erfüllt, wird die Stadt Hamburg die Bürgschaft frühestens nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich zu setzenden angemessenen Nachfrist von mindestens 4 Wochen zur Bezahlung der unter § 9 beschriebenen und durch die Bürgschaften gesicherten Maßnahmen in Anspruch nehmen.

### § 13

#### Vertragsstrafen

(1) Verletzt die Vorhabenträgerin schuldhaft eine der nachfolgend genannten Verpflichtungen, ist die Stadt Hamburg berechtigt, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

- Verstoß gegen § 4 (Durchführungsverpflichtung, die abweichend vom Kaufvertrag vereinbart wird) bis zu 
- Verstoß gegen § 6 Absatz 4 (Vermietung analog Förderrichtlinien der IFB) je Wohnung 
- Verstoß gegen § 8 (Hochbaumaßnahmen) bis zu je Gebäude 
- Verstoß § 16 (Anzeige Wechsel Vorhabenträger) je 

Im Übrigen gelten hinsichtlich der Vertragsstrafen die Regelungen des § 11 des Kaufvertrages (**Anlage 2**),

(2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Teilvertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, jedoch insgesamt nur bis zu der in Absatz 1 geforderten Höhe.

(3) Soweit der Stadt Hamburg bereits aus dem Kaufvertrag Vertragsstrafenansprüche für den gleichen Vertragsverstoß zustehen, entfallen die Vertragsstrafenansprüche aus diesem Vertrag.

## **§ 14**

### **Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Hamburg keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Rechtsverordnung bzw. des Gesetzes über den Bebauungsplan.

Eine Haftung der Stadt Hamburg für Aufwendungen der Vorhabenträgerin, die diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplanes sind Schadensersatzansprüche der Vorhabenträgerin jedweder Art ausgeschlossen.

Die Vorhabenträgerin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche, die Stadt Hamburg nimmt diesen Verzicht an.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan können Ansprüche gegenüber der Stadt Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Nichtigkeit des Bebauungsplans „Lokstedt 63“ im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

(3) Die Vorhabenträgerin verzichtet auf Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 bis 44 Baugesetzbuch (BauGB), die durch die Neuplanung ausgelöst werden können.

## **§ 15**

### **Rücktrittsrecht**

(1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Stadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Stadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und wenn dadurch ein Festhalten am Vertrag für die Stadt Hamburg unzumutbar ist.

(2) Für den Fall, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Lokstedt 63“ gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens für die Vorhabenträgerin nachweislich nicht mehr wirtschaftlich ist, ist diese berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss innerhalb von 4 Wochen nach Bekanntwerden der wesentlichen Änderungen, spätestens jedoch bis zum Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Lokstedt 63“ schriftlich gegenüber der Stadt Hamburg erklärt werden.

Für den Fall, dass der Vorhabenträgerin eine Baugenehmigung erteilt wird, ist ein Rücktritt von diesem Vertrag ausgeschlossen.

(3) Im Falle des Rücktritts oder des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans tragen die Vertragsparteien ihre erbrachten Aufwendungen für Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens selbst. Eine Rückgewähr bzw. ein Aufwendungsersatz findet nicht statt.

## **§ 16**

### **Wechsel des Vorhabenträgers, Veräußerung**

(1) Ein Wechsel des Vorhabenträgers bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt Hamburg. Sie wird ihre Zustimmung erteilen, wenn der neue Vorhabenträger sich gegenüber der Stadt Hamburg verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen und die in diesem Vertrag vereinbarten Sicherheiten selbst beizubringen. Die Stadt Hamburg wird die Bonität des neuen Vorhabenträgers prüfen und auf dieser Grundlage das Sicherheitserfordernis neu bewerten. Die Stadt Hamburg behält sich ausdrücklich vor, ihre Zustimmung von der Beibringung weiterer Sicherheitsleistungen abhängig zu machen.

(2) Die Vorhabenträgerin haftet der Stadt Hamburg für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Stadt Hamburg sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Dies wird erfolgen, wenn die Voraussetzungen nach Absatz 1 vorliegen.

(3) Unabhängig von den Regelungen der Absätze 1 und 2 verpflichtet sich die Vorhabenträgerin gemäß § 10 des Kaufvertrags (**Anlage 2**), bis zur Fertigstellung des Vorhabens im Sinne des § 3.4 des Kaufvertrags, nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers

- a. ihre Rechte aus dem Kaufvertrag abzutreten oder
- b. den Kaufgegenstand oder Teile desselben - einschließlich etwaiger Baulichkeiten - entgeltlich oder unentgeltlich zu veräußern, mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht zu belasten, zu vermieten, zu verpachten oder in einer anderen Art zur Nutzung zu überlassen.

## **§ 17**

### **Notarkosten**

Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Vorhabenträgerin.

## **§ 18**

### **Veröffentlichungen und Auskunftersuchen nach den Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes**

(1) Dieser Vertrag wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(2) Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Vorhabenträgerin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Vorhabenträgerin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinterne Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

(3) Die Vorhabenträgerin ist gemäß § 7 Abs. 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und dies gegebenenfalls zu begründen. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Stadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

(4) Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, den Vertrag unmittelbar nach der Beurkundung in das Informationsregister zu stellen und der Vorhabenträgerin den Fristablauf von einem Monat unverzüglich mitzuteilen.

## **§ 19**

### **Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung**

Die Vorhabenträgerin unterwirft sich für alle Verpflichtungen aus diesem Vertrag der sofortigen Vollstreckung gemäß § 61 Absatz 1 des Hamburgischen Verwaltungsverfahrensgesetzes vom 09. November 1977 (HmbGVBl. 1977, S. 333) – in der jeweils geltenden Fassung.

## **§ 20**

### **Schlussbestimmungen**

(1) Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche ungültigen Bestimmungen durch gültige Vorschriften zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung möglichst weitgehend entsprechen.

(2) Sollten ergänzende Bestimmungen bei der Durchführung des Vertrages notwendig werden, werden die Vertragspartner etwa erforderliche zusätzliche Vereinbarungen treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform, soweit nicht notarielle Beurkundung erforderlich ist.



## **§ 21**

### **Anzuwendendes Recht; Gerichtsstand**

Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung.  
Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

## **§ 22**

### **Erklärung der Vorhabenträgerin**

Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie weder nach der Technologie von L. Ron Hubbard arbeitet noch Kurse und/oder Seminare nach der Technologie von L. Ron Hubbard besucht.

## **§ 23**

### **Schlussvermerk**

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

████████████████████

████████████████████

████████████████████

████████████████████

(L. S. not.)

████████████████████

Bezirksamt Eimsbüttel  
[REDACTED]

- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66  
20144 Hamburg

## Vollmacht

Hiermit erteile ich dem wissenschaftlichen Angestellten [REDACTED] die Vollmacht, bei der Beurkundung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 63“ am 14.04.2016 vor dem Hamburger Notariat Am Alstertor das Bezirksamt Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag zu unterzeichnen. Beurkundet wird der Durchführungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg – vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – und der Lokstedter Höhe 11 GmbH & Co. KG.



Hamburg, den 13.04.2016

Bezirksamt Eimsbüttel

- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66  
20144 Hamburg

## Vollmacht

Hiermit erteile ich dem Oberregierungsrat [REDACTED] die Vollmacht, bei der Beurkundung des Durchführungsvertrages zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren „Lokstedt 63“ am 14.04.2016 vor dem Hamburger Notariat Am Alstertor das Bezirksamt Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag zu unterzeichnen. Beurkundet wird der Durchführungsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg – vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – und der Lokstedter Höhe 11 GmbH & Co. KG.



Hamburg, den 13.04.2016

# NOTARIAT AM ALSTERTOR

NOTARE

---

**Bezugsurkunde**  
**"Lokstedt 63" (Städtebaulicher Vertrag)**

Urkundenrollen-Nr. 759/2016 JO

**Verhandelt**  
**in der**  
**Freien und Hansestadt Hamburg**

**am**  
**13. April 2016**

**und nach Unterbrechung**  
**am**  
**14. April 2016**

**Vor mir, dem Hamburgischen Notar**  
**[REDACTED]**  
**mit dem Amtssitz in Hamburg,**

erschien zunächst am 13. April 2016 und dann nach Unterbrechung wieder am 14. April 2016 in meinen Amtsräumen, Alstertor 14, 20095 Hamburg:

**[REDACTED]**,  
geboren am **[REDACTED]**,  
Anschrift: Alstertor 14, 20095 Hamburg,  
von Person bekannt,

Sie erklärte zu meinem Protokoll:

**I**  
**Vorbemerkung**

Es wird beabsichtigt, einen Städtebaulichen Vertrag über das Objekt "Lokstedt 63" abzuschließen ("**die Haupturkunde**").

Die in dieser Bezugsurkunde enthaltene Dokumentation wurde von den Beteiligten der Haupturkunde übermittelt und ist zwischen ihnen vorab einvernehmlich erstellt und abgestimmt worden.

Zur Vereinfachung des Beurkundungsverfahrens soll die in diese Urkunde aufgenommene Dokumentation vorbereitend als Bezugsurkunde erstellt werden.

In der Haupturkunde soll nach § 13 a BeurkG auf diese Bezugsurkunde und ihre Anlagen verwiesen werden.

## II Bezugnahme

Hiermit wird auf die dieser Bezugsurkunde beigefügten Anlagen und deren Inhalt Bezug genommen und verwiesen.

Im Einzelnen handelt es sich um folgende Anlagen, mit denen wie folgt ausgeführt verfahren wurde:

<b><u>Anlage 1</u></b>	Auszug Immobiliendatenbank vom 20.11.2015	zur Durchsicht vorgelegt
<b><u>Anlage 2</u></b>	Kaufvertrag vom 10.12.2015 (in Auszügen)	verwiesen nach § 13a BeurkG
<b><u>Anlage 3</u></b>	Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf „Lokstedt 63“ – mit Planzeichnung (M 1:1.000), Verordnung und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Februar 2016	vorgelesen
<b><u>Anlage 4</u></b>	Vorhaben- und Erschließungsplan, Blatt 1/5 – Blatt 5/5 in der Fassung der öffentlichen Auslegung vom Februar 2016, bestehend aus:  Blatt 1/5 Projektbeschreibung vom 03.02.2016  Blatt 2/5 Funktionsplan mit Freiflächengestaltung vom 23.02.2016  Blatt 3/5 Schemagrundriss Erd- und Regelgeschoss vom 10.02.2016	vorgelesen

	Blatt 4/5 Schemagrundriss Untergeschoss vom 03.02.2016  Blatt 5/5 Ansichten und Schnitte vom 03.02.2016	
<b>Anlage 5</b>	Leistungskatalog für die Erstellung von Bebauungsplänen vom 19.12.2013	vorgelesen
<b>Anlage 6</b>	Aufstellung voraussichtliche Planungskosten vom 13.01.2016	vorgelesen

"vorgelesen" im Sinne der obigen Auflistung bedeutet:

Diese Anlage wurde vorgelesen und genehmigt. Sofern und soweit in dieser Anlage Pläne und Zeichnungen o.ä. enthalten sind, wurden diese zur Durchsicht vorgelegt und genehmigt.

"verwiesen nach § 13 a BeurkG" im Sinne der obigen Auflistung bedeutet:

Auf die bezeichneten Urkunden wurde verwiesen, die damit Bestandteil der Beurkundung sind. Sie lagen bei Beurkundung in Ausfertigung vor. Es wurde erklärt, dass der Inhalt der Urkunden bekannt ist. Auf das erneute Vorlesen der Urkunden wurde verzichtet.

"Zur Durchsicht vorgelegt" im Sinne der obigen Auflistung bedeutet:

Diese Anlage wurde vorgelegt und genehmigt.

Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde oder der Haupturkunde befinden, sollen diese Anlagen nicht Vertragsbestandteil sein, es sei denn es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).

Sämtliche beigefügten Anlagen sind Ablichtungen oder Abschriften, sofern nicht ausdrücklich geregelt ist, dass ein Original beigefügt ist.

**III**  
**Schlussvermerk**

Vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

██████████

(L. S. not.)

████████████████████

# Anlage 1



# Auszug aus der Immobiliendatenbank

Auszug vom 20.11.2015  
Maßstab 1:1000  
Gemarkung: Lokstedt  
Flurstück(e): 4178-1+a+b



Landesbetrieb Immobilienmanagement

Karte ist nach Norden ausgerichtet

Basis der Darstellung: Amtliches Liegenschaftskatastersystem (ALKIS®), vervielfältigt mit Zustimmung des Landesbetriebes Geoinformation und Vermessung, www.geoinfo.hamburg.de



## **Anlage 2**

URKUNDENROLLEN-NR. 2328/2015 JO

Verhandelt

in der

Freien und Hansestadt Hamburg

am

10. Dezember 2015

Vor mir, dem Hamburgischen Notar [REDACTED] mit dem Amtssitz in Hamburg,  
erschien heute in meinen Amtsräumen Alstertor 14, 20095 Hamburg:

1. [REDACTED], geb. am [REDACTED]

dienstansässig, Millerntorplatz 1, 20359 Hamburg.

Der Erschienene zu 1. nach seinen Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen,  
sondern als Bevollmächtigter für die **Freie und Hansestadt Hamburg** aufgrund Voll-  
macht vom 07.12.2015

-die **Freie und Hansestadt Hamburg**  
nachfolgend in dieser Urkunde auch "**Verkäufer**" oder "**FHH**" genannt-

2. [REDACTED],  
geboren am [REDACTED]  
Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,

3. [REDACTED]  
geboren am [REDACTED]  
Anschrift: Dornbusch 4, 20095 Hamburg,

Der Erschienene zu 2. nach seinen Erklärungen nicht handelnd im eigenen Namen,  
sondern in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einen weiteren Geschäftsführer oder  
Prokuristen vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB be-  
freiter Geschäftsführer und zu 3. handelnd seinen Erklärungen nach nicht im eigenen  
Namen, sondern in seiner Eigenschaft als gemeinsam mit einen Prokuristen oder Ge-  
schäftsführer vertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB be-  
freiter Prokurist der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 104203

eingetragenen **Lokstedter Höhe 11 Verwaltungs GmbH** mit Sitz in Hamburg. Die Lokstedter Höhe 11 Verwaltungs GmbH handelt wiederum als alleinvertretungsberechtigte und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreite Komplementärin der im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRA 112944 eingetragenen

**Lokstedter Höhe 11 GmbH & Co. KG**

mit Sitz in Hamburg.

Der amtierende Notar bescheinigt aufgrund der von ihm vorgenommenen Einsicht in das Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg zu HRB 104203 vom heutigen Tag und dem Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg zu HRA 112944 vom heutigen Tag, dass die Erschienenen zu 2. und 3. berechtigt sind, die Lokstedter Höhe 11 Verwaltungs GmbH gemeinsam zu vertreten, und dass die Lokstedter Höhe 11 Verwaltungs GmbH berechtigt ist, die Lokstedter Höhe 11 GmbH & Co. KG allein zu vertreten.

**- Lokstedter Höhe 11 GmbH & Co. KG**

nachfolgend in dieser Urkunde auch "**Käufer**" genannt –

– Verkäufer und Käufer nachfolgend gemeinsam auch "**die Vertragsparteien**" genannt –

Die Vollmacht des Erschienenen zu 1. lag dem amtierenden Notar bei Beurkundung im Original vor und wird in hiermit beglaubigter Abschrift dieser Urkunde als **Anlage 1** beigefügt.

Die Erschienenen zu 1. bis 3. sind dem Notar persönlich bekannt.

Die Beteiligten erklären, dass ihnen der Entwurf dieses Vertrages bereits vor Beurkundung seit mehr als zwei Wochen zur Durchsicht vorlag und ausreichend Gelegenheit bestand, sich mit dem Gegenstand der Beurkundung auseinanderzusetzen und den Entwurf gründlich zu überprüfen.

Die Erschienenen baten um Beurkundung des nachstehenden Grundstückskaufvertrages mit Auflassung und erklärten daraufhin zu Protokoll:

3.3 Die Geschossfläche 86 (GF 86) bzw. die Geschossflächenzahl 86 (GFZ 86) ist ein in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genanntes Maß der baulichen Nutzung, das das Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche ausdrückt und ist wie folgt definiert: Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen (z.B. Staffelgeschosse) einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen. Dieser Begriff ist in § 20 der BauNVO in der Fassung vom 26.11.1968, unverändert in den Fassungen vom 15.09.1977 und 19.12.1986 definiert. Diese Definition ist nicht identisch mit der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 der BauNVO vom 23.1.1990.

3.4 Der Käufer verpflichtet sich, dem Verkäufer binnen zwei Wochen nach Fertigstellung der Gebäude des in **Anlage 3 a und b** bezeichneten Bauvorhabens eine von vom bauleitenden Architekten oder einem amtlichen Vermesser unterschriebene Aufstellung der geschaffenen Geschossfläche (GF 86) -jeweils getrennt nach einzelnen Nutzungsarten- vorzulegen. Dabei ist die Geschossfläche (GF 86) in allen Voll- und Staffelgeschossen zu ermitteln. Die Gebäude des in **Anlage 3 a und b** bezeichneten Bauvorhabens sind fertig gestellt im Sinne dieses Vertrages, wenn sämtliche Rohbauten einschließlich Zimmererarbeiten fertiggestellt, sämtliche Dachflächen und -rinnen hergestellt, sämtliche Fenster (einschließlich Verglasung) eingebaut und die Fassadenarbeiten fertiggestellt sind.

Ist die geschaffene Geschossfläche (GF 86) größer oder kleiner als die in § 3.2 dieses Vertrages genannte Geschossflächengröße (GF 86), so erhöht bzw. verringert sich der Kaufpreis für jeden Quadratmeter, um den diese Größe über- oder unterschritten wird, um [REDACTED]. Ein sich etwa ergebender Korrekturbetrag ist durch direkte Zahlung binnen eines Monats nach Übermittlung des Aufmaßes ohne besondere Aufforderung auszugleichen und vom Käufer (soweit es sich um eine Nachzahlung handelt) unter Angabe der Referenznummer [REDACTED] an den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen auf das in § 4.2 dieses Vertrages genannte Konto zu überweisen und soweit es sich um eine Rückzahlung handelt, an ein vom Käufer noch mitzuteilendes Konto zu zahlen.

3.5

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 9.5 Sollte die Anforderung an die WA-Bindung im Rahmen eines Kooperationsvertrags an anderer Stelle erfüllt werden, sind sich die Parteien darüber einig, dass die Anforderungen an die WA –Bindung im Bezirk Eimsbüttel erfüllt werden müssen.

## **§ 10 ÜBERTRAGUNG UND WEITERVERÄUSSERUNG**

Solange der Käufer den Kaufgegenstand nicht mit 3 Wohngebäuden mit mindestens 107 öffentlich geförderten Wohneinheiten im 1. Förderweg bebaut und fertiggestellt i.S.d. § 3.4 hat, darf er nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verkäufers

- (a) seine Rechte aus diesem Vertrag abtreten, oder
- (b) den Kaufgegenstand oder Teile desselben einschließlich etwaiger Baulichkeiten entgeltlich oder unentgeltlich veräußern, mit einer Baulast, mit einem Erbbaurecht oder einem sonstigen dinglichen Nutzungsrecht belasten, vermieten, verpachten oder in einer anderen Art zur Nutzung überlassen.

Begründet der Käufer Wohnungseigentum, gilt dies nicht für die Veräußerung von Wohnungen und Stellplätzen an den Ersterwerber.

Der Verkäufer sichert zu, die für eine schriftliche Zustimmung des Verkäufers erforderliche Befassung und Zustimmung der parlamentarischen Gremien einzuleiten. Der Bestellung erforderlicher Baulasten und Dienstbarkeiten gemäß § 5.2 wird bereits hiermit zugestimmt.

## **§ 11 VERTRAGSSTRAFE**

- 11.1 Unbeschadet des Anspruchs auf Erfüllung und unbeschadet des Wiederkaufrechts nach § 12 dieses Vertrages kann der Verkäufer bei einem schuldhaften Verstoß des Käufers gegen eine der in den §§ 9, 10 und 20 dieses Vertrages getroffenen Bestimmungen für jeden Fall der schuldhaften Zuwiderhandlung eine von dem Verkäufer nach billigem Ermessen festzusetzende, im Streitfall vom zuständigen Gericht zu überprüfende, Vertragsstrafe verlangen, und zwar bei einem Verstoß gegen

- (a) § 9.1 (Spielhallenverbot) bis zu [REDACTED]
- § 9.2 (Umwandlungsverbot) [REDACTED] pro umgewandelter Wohnung
- (b) § 9.3 (Wohnungspolitische Vorgaben)

Durch eigenes Verschulden keine oder keine ausreichende Förderung beantragt für

- 107 Wohneinheiten im 100 % öffentlich geförderten Mietwohnungsbau (1.Förderweg) bis zu [REDACTED]
- Mindestens 10 Wohneinheiten mit WA-Bindung ([REDACTED] je Wohnung)

Sofern der Käufer oder sein Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks einen Kooperationsvertrag gemäß § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG mit der FHH geschlossen hat, gelten die dort festgeschriebenen Bedingungen. Der Kooperationsvertrag ist dem Verkäufer, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen gegenüber nachzuweisen.

- (c) § 10 (Übertragung, Belastung, Nutzungsüberlassung und Weiterveräußerung des Kaufgegenstandes etc.) jeweils bis zu [REDACTED] oder
- (d) § 20.1 und § 20.2 (Übertragung von Verpflichtungen auf Rechtsnachfolger) jeweils bis zu [REDACTED].

- 11.2 Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Vertragsstrafe bestimmt der Verkäufer nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und des mit der Grundstücksveräußerung verfolgten wohnungspolitischen Zwecks, sowie nach dem Maß des Verschuldens. Soweit vom Käufer mehrere Vertragsstrafen verwirkt werden, wird der Gesamtbetrag ebenfalls nach billigem Ermessen reduziert, wobei der Höchstbetrag den Unternehmergewinn, der mit dem Vertragsgegenstand zu erzielen ist, unterschreiten muss. § 343 BGB bleibt unberührt.
- 11.3 Wird das vertragswidrige Verhalten -trotz Abmahnung- fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt verwirkt werden.
- 11.4 Die Geltendmachung eines über die Vertragsstrafe hinausgehenden Schadens bleibt dem Verkäufer vorbehalten, wobei auf die Höhe der Schadensersatzforderung die verwirkte Vertragsstrafe angerechnet wird. Unberührt bleiben ebenfalls alle sonstigen dem Verkäufer zustehenden Ansprüche.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## § 12 WIEDERKAUFRECHT

12.1 Dem Verkäufer steht das Recht zu, den Kaufgegenstand wiederzukaufen, wenn

- (a) der Käufer den Kaufgegenstand nicht innerhalb von 24 Monaten nach Erteilung der antragsgemäßen vollziehbaren Baugenehmigung mit 3 Wohngebäuden gem. Anlage 3 a und b mit mindestens 107 öffentlich geförderten Wohnungen (1. Förderweg), sofern der Verkäufer nicht einer Verringerung der Wohnungsanzahl zu Gunsten größerer Wohnungen zugestimmt hat, bebaut und fertiggestellt (vgl. § 3.4) hat, davon mindestens 10 Wohnungen mit WA-Bindung (sofern der Käufer oder sein Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks einen Kooperationsvertrag gemäß § 11 HmbWoFG i.V.m. § 7 HmbWoBindG mit der FHH geschlossen hat, gelten die dort festgeschriebenen Bedingungen.)

oder

- (b) mit dem Bau des in § 12.1. Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Wohnungen nicht bis spätestens 9 Monate nach der Erteilung der antragsgemäßen, vollziehbaren Baugenehmigung begonnen hat und eine ihm gesetzte Nachfrist von 3 Monaten fruchtlos verstrichen ist,



oder

- (c) vor Fertigstellung (i.S.d. § 3.4) des in § 12.1. Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerkes
- der Käufer gegen die Bestimmungen in § 10 oder § 20.1 oder § 20.2 dieses Vertrages verstößt, oder
  - die Zwangsversteigerung oder Zwangsverwaltung des Kaufgegenstandes angeordnet wird, oder
  - über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes das Insolvenzverfahren eröffnet wird, oder
  - das Insolvenzverfahren über das Vermögen des jeweiligen Eigentümers des Kaufgegenstandes mangels Masse abgelehnt wird.

Die Fristen in §§ 11a.1 und 12.1 Buchstabe a) und b) dieses Vertrages sind gehemmt, solange die Bautätigkeit infolge unvorhersehbarer Umstände, die der Käufer nicht zu vertreten hat, nicht begonnen oder fortgesetzt werden kann.

## 12.2 Als Wiederkaufspreis zahlt der Verkäufer

- (a) in den Fällen des § 12.1 Buchstabe a) und b) dieses Vertrages den in § 3 dieses Vertrages vereinbarten Kaufpreis ohne Zinsen. Soweit der Verkehrswert unter Berücksichtigung des erreichten Planungsstandes des Kaufgegenstandes aufgrund begonnener, aber noch nicht fertig gestellter Bauwerke zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechts höher ist als der in § 3 dieses Vertrages genannte Kaufpreis, erhöht sich der Wiederkaufspreis entsprechend. Der Käufer wird dem Verkäufer den erreichten Planungsstand Zug um Zug gegen Zahlung des Wiederkaufspreises zur Verfügung stellen.
- (b) in den Fällen des § 12.1 Buchstabe c) dieses Vertrages den im Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufrechtes zu ermittelnden Verkehrswert des Kaufgegenstandes. Bei der Bemessung des Verkehrswertes bleiben vertragswidrige Nutzungen außer Betracht.

Sollte über den Verkehrswert zwischen den Parteien keine Einigung erzielt werden, wird dieser von einem auf Antrag einer Partei vom jeweiligen Präses der Handelskammer Hamburg zu benennenden vereidigten Sachverständigen für alle Beteiligten verbindlich festgelegt. Die Kosten dieses Gutachtens tragen die Parteien entsprechend § 91 ZPO.

- 12.3 Der Wiederkaufpreis ist unverzüglich nach Rückauflassung des Kaufgegenstandes zu zahlen. Belastungen, die der Verkäufer übernimmt, werden auf den Wiederkaufpreis angerechnet. Insoweit wird schon jetzt die Aufrechnung mit etwaigen von dem Verkäufer zur Ablösung von Belastungen aufzuwendenden Beträgen vereinbart. Die Kosten der Rückauflassung und die Grunderwerbsteuer trägt der Käufer. Weitergehende Ansprüche des Verkäufers, insbesondere Schadensersatzansprüche bleiben unberührt.
- 12.4 Zur Sicherung des durch Ausübung des Wiederkaufrechtes entstehenden Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums an dem Kaufgegenstand ist eine entsprechende Vormerkung an rangerster Stelle in das neu anzulegende Grundbuch von Lokstedt einzutragen.
- 12.5 Der Verkäufer verzichtet unwiderruflich aufschiebend bedingt durch die Fertigstellung des in § 12.1 Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerks (gemeint ist die Fertigstellung gem. § 3.4) auf das Wiederkaufrecht. Der Käufer wird dem Verkäufer die Fertigstellung des Bauvorhabens im Sinne des § 3.4 mitteilen. Der Verkäufer ist verpflichtet, dem Käufer und dem Notar unverzüglich schriftlich zu bestätigen, wenn das Bauvorhaben im Sinne des § 3.4 fertiggestellt ist („**Fertigstellungsbestätigung**“). Der Verkäufer bewilligt die Löschung der Vormerkung. Der beurkundende Notar ist verpflichtet, von der vorstehenden Löschungsbewilligung Gebrauch zu machen, wenn der Verkäufer die Fertigstellungsbestätigung abgegeben hat oder der Käufer dem Notar nachgewiesen hat, dass das Bauvorhaben im Sinne des § 3.4 fertiggestellt ist. Bis dahin sind Ausfertigungen und beglaubigte Abschriften dieser Urkunde nur ohne die Löschungsbewilligung zu erteilen.
- 12.6 Sollen im Range nach der in § 12.4 dieses Vertrages genannten Vormerkung zur Sicherung von Darlehen aufgrund von Bewilligungen seitens des Verkäufers oder des Käufers Grundschulden oder Hypotheken in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen werden, verzichtet der Verkäufer hinsichtlich solcher rechtsgeschäftlich bestellter Belastungen mit folgender Maßgabe auf seinen Vormerkungsschutz gemäß § 883 Absatz 2 BGB:
- (a) Die Grundpfandrechtsgläubiger oder Darlehensgeber unterliegen als Kreditinstitut oder Versicherungsunternehmen der Aufsicht der deutschen und/oder europäischen Finanzdienstleistungsaufsicht oder erfüllen die Voraussetzungen des § 53 b Abs. 1 des Gesetzes über das Kreditwesen. Letzterenfalls ist der Nachweis durch Vorlage der Mitteilung der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht gemäß § 53 b Abs. 2 bzw. Abs. 2a des Gesetzes über das Kreditwesen zu führen.
- (b) Der Verkäufer übernimmt bei Ausübung des Wiederkaufrechtes in Anrechnung auf den Wiederkaufpreis den an den Käufer gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil der Hypothek bzw. Teil der Grundschuld, der dem

an den Käufer bereits gezahlten und bei vertragsgemäßer Tilgung noch nicht getilgten Teil des Darlehens entspricht. Dies gilt nur insoweit, als die gesicherten Darlehen zur Finanzierung des Kaufpreises des Kaufgegenstands verwendet bzw. von den Grundpfandrechtsgläubigern entsprechend dem Baufortschritt hinsichtlich des in § 12.1 Buchstabe a) dieses Vertrages genannten Bauwerkes ausgezahlt werden. Hiervon abweichend geleistete Teilbeträge werden nicht übernommen. Soweit der Wiederkaufpreis und der gemäß § 459 BGB etwa zu zahlende Verwendungersatz unter Berücksichtigung vorrangig im Grundbuch eingetragener Rechte dafür ausreicht, wird der Verkäufer die o.g. Hypothek/Grundschuld auch insoweit übernehmen, als sie der Sicherung etwa rückständiger Annuitäten sowie anderer Nebenforderungen aus der Hypothek/aus dem der Grundschuld zugrunde liegenden Darlehen benötigt wird.

Die Übernahmepflicht besteht nur in dem Umfang, in dem die vorstehend genannten Grundpfandrechte in einer Zwangsversteigerung im Rang des jeweiligen Rechts geltend gemacht werden können, wobei, wenn keine für eine Zwangsversteigerung maßgebliche Beschlagnahme vorliegt, an die Stelle der Beschlagnahme das Zustandekommen des Wiederkaufs (§ 456 Abs. 1 Satz 1 BGB) tritt. Die Übernahmepflicht besteht weiterhin nur, soweit der Verkäufer infolge der vorstehenden Regelung von der Pflicht zur Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwa zu zahlenden Verwendungersatzes gemäß § 459 BGB frei wird.

- (c) Der Verkäufer ist berechtigt, die von ihm hiernach zu übernehmenden Belastungen abzulösen.
- (d) In einem eventuellen Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkäufer auf Wertersatz für die Vormerkung verzichten, sofern diese nicht bestehen bleiben sollte.
- (e) Der Verkäufer übernimmt keine Ausbietungsgarantie; er übernimmt auch nicht die persönliche Schuld.
- (f) Für den Fall, dass der Käufer seinen Anspruch auf Zahlung des Wiederkaufpreises und eines etwaigen Verwendungersatzes an den Grundpfandrechtsgläubiger abtritt, ist diese Abtretung dem Verkäufer schriftlich mitzuteilen.

12.7 Im Übrigen bleiben die Ansprüche des Verkäufers aus der in § 12.4 dieses Vertrages genannten Vormerkung unberührt.

## § 13 NUTZUNGS-, LEITUNGS-, UNTERHALTUNGS- UND WARTUNGSRECHTE

13.1

[REDACTED]

[REDACTED]

13.2

[REDACTED]

13.3

Der Käufer verpflichtet sich, auf dem Kaufgegenstand die öffentliche Zugänglichkeit (Forderung des Verkäufers, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel)

mittels zweier von ihm zu übernehmenden Dienstbarkeiten und ggf. Baulasten zu sichern. Er verpflichtet sich daher zur Eintragung folgender beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten an rangbereiter Stelle (untereinander im Gleichrang), aber unmittelbar im Rang nach der Vormerkung gem. § 12.4 dieses Vertrages und vor der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gem. § 13.5.4 dieses Vertrages, in das gem. § 16 neu anzulegende Grundbuch von Lokstedt:

- a) "Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, den auf dem in **Anlage 6** beige-fügten Lageplan vom 23.11.2015 schraffiert dargestellten, ca. 690 m<sup>2</sup> großen und mit Flurstück 4178-a bezeichneten Teil der Flurstücksteilfläche 4178-1 der Gemarkung Lokstedt jederzeit als öffentlichen Geh- und Fahrradweg zu nutzen und für jedermann öffentlich zugänglich zu halten. Dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes obliegt die vollumfängliche Verkehrssicherungspflicht sowie die dauerhafte Unterhaltungsverpflichtung für diese Fläche. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten, insbesondere der Allgemeinheit zu überlassen.

Der Weg ist in einer Breite von 3 Metern innerhalb eines 6 Meter breiten Streifens zu führen. Die gesamte Teilfläche 4178-a darf nicht eingefriedet werden, nicht über- oder bebaut werden und nicht mit Anpflanzungen versehen werden, die die

Benutzung als Geh- und Fahrradweg beeinträchtigen. Der Ausübungsbereich des Wegerechts und die Nutzungsbeschränkung sind beschränkt auf die in der **Anlage 6** mit 4178-a gekennzeichnete Fläche."

Diese Wegfläche ist erst mit Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens herzustellen und zu nutzen.

- b) "Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, den auf dem in **Anlage 6** beigefügten Lageplan vom 23.11.2015 schraffiert dargestellten, ca. 193 m<sup>2</sup> großen und mit Flurstück 4178-b bezeichneten Teil der Flurstücksteilfläche 4178-1 der Gemarkung Lokstedt jederzeit als öffentlichen Geh- und Fahrradweg zu nutzen und für jedermann öffentlich zugänglich zu halten. Dem jeweiligen Eigentümer des Kaufgegenstandes obliegt die vollumfängliche Verkehrssicherungspflicht sowie die dauerhafte Unterhaltungsverpflichtung für diese Fläche. Die Freie und Hansestadt Hamburg ist berechtigt, die Ausübung der Dienstbarkeit Dritten, insbesondere der Allgemeinheit zu überlassen.

Der Weg ist in einer Breite von 3 Metern innerhalb eines 6 Meter breiten Streifens zu führen. Die gesamte Teilfläche 4178-b darf nicht eingefriedet werden, nicht über- oder bebaut werden und nicht mit Anpflanzungen versehen werden, die die Benutzung als Geh- und Fahrradweg beeinträchtigen. Der Ausübungsbereich des Wegerechts und die Nutzungsbeschränkung sind beschränkt auf die in der **Anlage 6** mit 4178-b gekennzeichnete Fläche."

Der Käufer ist zur Herstellung der Wegefläche gemäß vorstehendem lit. b) nur und erst dann verpflichtet, wenn der Verkäufer, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, die zur Anbindung dieser Wegefläche an das öffentliche Gehwegnetz erforderliche Brücke hergestellt hat. Von den Kosten der Herstellung der vorgenannten Brücke ist der Käufer und seine Rechtsnachfolger vom Verkäufer, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, freizuhalten.

Die Kosten der Bestellung der Dienstbarkeiten gem. vorstehendem lit a) und lit. b) trägt der Käufer (siehe auch § 15.1 dieses Vertrages) nach einem Gegenstandswert von § 13.3 a) von EUR [REDACTED] und von § 13.3 b) von EUR [REDACTED]

Der Käufer verpflichtet sich darüber hinaus, ggf. der Einräumung je einer Baulast zur Sicherung der Wegeverbindungen entschädigungslos und ohne Forderung etwaiger Erstattungs- oder Ausgleichsbeträge zuzustimmen und bei der Begründung der Baulast mitzuwirken wenn diese Baulast für die Sicherstellung der bestimmungsgemäßen Nutzung neben den Dienstbarkeiten benötigt wird. Etwaige diesbezügliche öffentlich-rechtliche Kosten und/oder Gebühren trägt der Käufer.

Das Nähere regelt der zu schließende öffentlich-rechtliche Vertrag zwischen der FHH, vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, und dem Käufer.

13.4

[REDACTED]

13.5

[REDACTED]

13.5.1

[REDACTED]

13.5.2

[REDACTED]

## **Anlage 3**

# **Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63**

Verfahrensstand: Öffentliche Auslegung

Bearbeitungsstand: Februar 2016



<b>1 Anlass der Planung .....</b>	<b>5</b>
<b>2 Grundlage und Verfahrensablauf.....</b>	<b>5</b>
<b>3 Planerische Rahmenbedingungen.....</b>	<b>5</b>
3.1 Raumordnung und Landesplanung.....	5
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	5
3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten-und Biotopschutz .....	5
3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	6
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne .....	6
3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen.....	6
3.2.3 Kampfmittelverdacht .....	6
3.2.4 Wasserschutzgebiet .....	6
3.2.5 Baumschutz.....	6
3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope.....	6
3.2.7 Bodenschutz.....	6
3.2.8 Bauschutzbereich Flughafen .....	6
3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände .....	7
3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne .....	7
3.3.2 Wettbewerb .....	7
3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten .....	7
3.3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung .....	7
3.3.3.2 Luftschadstoffuntersuchung.....	7
3.3.3.3 Erschütterungen / Sekundärer Luftschall .....	7
3.3.3.4 Baumerfassung .....	7
3.4 Angaben zum Bestand.....	7
3.4.1 Städtebaulicher Bestand.....	7
3.4.2 Landschaftsplanerischer Bestand .....	8
<b>4 Umweltbericht.....</b>	<b>8</b>
4.1 Vorbemerkungen .....	8
4.1.1 Allgemeines .....	8
4.1.2 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung.....	8
4.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante) .....	9
4.1.4 Standort und Untersuchungsraum .....	9
4.1.5 Fachgutachten.....	9
4.1.6 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren.....	9
4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander.....	10
4.2.1 Schutzgut Luft.....	10
4.2.1.1 Bestandsbeschreibung .....	10
4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	10

4.2.1.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen .....	10
4.2.2	Schutzgut Klima .....	10
4.2.2.1	Bestandsbeschreibung .....	10
4.2.2.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	10
4.2.2.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	11
4.2.3	Schutzgut Wasser .....	11
4.2.3.1	Bestandsbeschreibung .....	11
4.2.3.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	11
4.2.3.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	11
4.2.4	Schutzgut Boden .....	12
4.2.4.1	Bestandsbeschreibung .....	12
4.2.4.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	12
4.2.4.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	12
4.2.5	Schutzgut Landschaft / Stadtbild .....	12
4.2.5.1	Bestandsbeschreibung .....	12
4.2.5.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	13
4.2.5.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	13
4.2.6	Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt .....	13
4.2.6.1	Bestandsbeschreibung Pflanzen und Tiere .....	13
4.2.6.1.1	Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten .....	14
4.2.6.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung .....	14
4.2.6.2.1	Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten .....	14
4.2.6.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	15
4.2.7.1	Bestandsbeschreibung .....	15
4.2.7.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	15
4.2.7.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	15
4.2.8	Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit .....	15
4.2.8.1	Bestandsbeschreibung .....	15
4.2.8.2	Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung .....	16
4.2.8.3	Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....	16
4.3	Überwachung (Monitoring) .....	16
4.4	Zusammenfassung des Umweltberichtes .....	16
<b>5</b>	<b>Planinhalt und Abwägung .....</b>	<b>17</b>
5.1	Städtebauliches Konzept .....	17
5.2	Allgemeines Wohngebiet .....	18
5.3	Erschließung .....	20
5.3.1	Ruhender Verkehr .....	20
5.3.2	Fußwege / Gehrechte .....	20
5.4	Gestalterische Festsetzungen .....	20

5.5	Technischer Umweltschutz .....	21
5.5.1	Lärmschutz .....	21
5.5.1.1	Verkehrslärm .....	21
5.5.1.2	Gewerbelärm .....	23
5.5.1.3	Tiefgaragenlärm .....	23
5.5.2	Luftschadstoffe .....	23
5.5.3	Erschütterungen / sekundärer Luftschall .....	23
5.6	Wasser .....	23
5.6.1	Schmutzwasser .....	23
5.6.2	Regenwasser .....	23
5.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	24
5.7.1	Baumschutz .....	24
5.7.2	Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen .....	24
5.7.3	Grundwasserschutz .....	25
5.7.4	Artenschutzrechtliche Betrachtung .....	26
5.7.5	Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung .....	26
5.8	Abwägungsergebnis .....	26
5.9	Kennzeichnungen .....	27
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung .....</b>	<b>27</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen.....</b>	<b>27</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben .....</b>	<b>27</b>
8.1	Flächenangaben .....	27
8.2	Kostenangaben.....	27
<b>9</b>	<b>Anlage: Vorhaben.....</b>	<b>29</b>

## **1 Anlass der Planung**

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. Nach geltendem Planrecht, das für das Grundstück eine öffentliche Parkplatzanlage festsetzt, wäre diese Entwicklung nicht möglich. 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-Bahn-Station 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.

## **2 Grundlage und Verfahrensablauf**

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss vom 20. September 2013 (Amtl. Anz. S. 1641) eingeleitet. Eine öffentliche Plandiskussion hat nach der Bekanntmachung vom 07. März 2014 (Amtl. Anz. S. 374) am 18. März 2014 in der Grundschule Döhrnstraße stattgefunden.

Der Bebauungsplan Lokstedt 63 wurde nach der Behördenbeteiligung in zwei Planverfahren geteilt und die Geltungsbereiche wurden für beide Pläne neu gefasst. Das Wohnungsbauvorhaben auf der ehemaligen P+R-Fläche (Flurstück 4178) wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 63 (Lokstedter Höhe) und die restlichen Flächen des ursprünglichen Geltungsbereichs als Bebauungsplan Lokstedt 64 (Julius-Vosseler-Straße) weitergeführt.

Die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Lokstedt 63 hat nach der Bekanntmachung vom xx. xx.20xx (Amtl. Anz. 20xx S. xxxx) vom xx. xx 20xx bis xx.xx 20xx stattgefunden.

Ergänzend zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag, in dem sich der Vorhabenträger verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist umzusetzen. Der Vertrag beinhaltet auch Regelungen zur Ausführung und zur Gestaltung des Vorhabens sowie zu den mit der Planung verbundenen Kosten.

## **3 Planerische Rahmenbedingungen**

### **3.1 Raumordnung und Landesplanung**

#### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet Wohnbauflächen dar. Im Norden an der Koppelstraße ist zudem eine P+R-Anlage mittels Symbol dargestellt.

#### **3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten-und Biotopschutz**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar.

Die Fachkarte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum "Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen" (11a) dar.

Es ist vorgesehen nach Feststellung des Bebauungsplans im Rahmen einer Berichtigung das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ in „Etagenwohnen“ zu ändern.

## **3.2 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Lokstedt 7, festgestellt durch das Gesetz vom 09. Oktober 1964 (HmbGVBl. S.220). Der Plan weist die ehemalige P+R-Fläche als öffentlichen Parkplatz aus.

### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Es liegen keine Erkenntnisse über Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen vor.

### **3.2.3 Kampfmittelverdacht**

Nach heutigem Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem II. Weltkrieg im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lokstedt 63 nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

### **3.2.4 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Stellingen-Süd. Durch die vorgesehene Festsetzung des WSG können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

### **3.2.5 Baumschutz**

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### **3.2.6 Gesetzlich geschützte Biotope**

Im Plangebiet bestehen keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Absatz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), in Verbindung mit Anlage 1 zu § 14 Absatz 2 Nummer 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167).

### **3.2.7 Bodenschutz**

Für das Plangebiet sind keine schutzwürdigen Böden i.S.v. § 2 Absatz 2 Nummer 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) bekannt.

### **3.2.8 Bauschutzbereich Flughafen**

Das gesamte Plangebiet liegt gemäß § 12 Absatz 3, Nr. 1b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 698), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1556), im Bau- und Anlagenschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg Airport.

Hiernach ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörden zu Bauvorhaben erforderlich, wenn die Bauwerke die Verbindungslinie, die von 45 Meter Höhe bis 100 Meter Höhe (Höhen bezogen auf den Flughafenbezugspunkt) ansteigt, durchdringen. Die Höhe, ab der im Plangebiet eine luftrechtliche Genehmigung gemäß § 12 LuftVG einzuholen ist, liegt im Bau- und Anlagenschutzbereich für den Verkehrsflughafen bei ca. 80 m über Normalhöhennull (üNHN).

Für das Plangebiet mit einer Geländehöhe von ca. 15 m üNNH heißt das, dass jedes Bauvorhaben, das die Höhe von ca. 65 m über Gelände überschreiten soll, vorher der Luftfahrtbehörde zur gutachtlichen Stellungnahme vorzulegen ist. Dieses gilt auch für einzusetzendes Baugerät (z.B. Baukräne).

### **3.3 Planerisch beachtliche Tatbestände**

#### **3.3.1 Übergeordnete Programm- und Entwicklungspläne**

Der Programmplan Lokstedt von 1977 stellt das Plangebiet als Reines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dar.

In der Bezirksentwicklungsplanung von 2008 ist das Plangebiet als Wohnen/Mischgebiet dargestellt.

#### **3.3.2 Wettbewerb**

Mit Hilfe eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs wurde im September/Oktober 2014 nach qualitätsvollen Lösungen für eine Wohnbebauung im Plangebiet gesucht. Gleichzeitig wurden auch Flächen des angrenzenden Bebauungsplans Lokstedt 64 einbezogen und der Bereich an der Koppelstraße sowie der zwischen Julius-Vosseler-Straße und ehemaliger P+R-Fläche mitbetrachtet. Es wurde ein Entwurf prämiert, der die städtebaulichen Anforderungen in optimaler Weise erfüllt. Der überarbeitete Entwurf wird mit dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich umgesetzt.

#### **3.3.3 Fachtechnische Untersuchungen und Gutachten**

##### **3.3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung**

Für das Plangebiet liegt eine lärmtechnische Untersuchung vom Juni 2015 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5.1 der Begründung dargestellt.

##### **3.3.3.2 Luftschadstoffuntersuchung**

Für das Plangebiet liegen eine Prognose zur Luftschadstoffbelastung vom Juni 2014 sowie eine ergänzende Stellungnahme vom April 2015 vor. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5.2 der Begründung dargestellt.

##### **3.3.3.3 Erschütterungen / Sekundärer Luftschall**

Für das Plangebiet liegt ein Gutachten zu Erschütterungen und strukturinduziertem, sekundärem Luftschall vom November 2014 vor, das die vom Schienenverkehr ausgehenden Emissionen des U-Bahnbetriebs untersucht. Die Ergebnisse sind in Kapitel 5.5.3 der Begründung dargestellt.

##### **3.3.3.4 Baumerfassung**

Im März/August 2014 wurde für das Plangebiet eine Bestandsaufnahme des Baumbestandes durchgeführt und eine Bewertung für das Ortsbild vorgenommen. Die Unterlagen wurden im Mai 2015 aufgrund des geänderten Geltungsbereichs aktualisiert. Die Ergebnisse sind in Kapitel 4.2.6.1 dargestellt.

### **3.4 Angaben zum Bestand**

#### **3.4.1 Städtebaulicher Bestand**

##### Plangebiet:

Das Plangebiet ist etwa 0,6 ha groß und befindet sich im Bezirk Eimsbüttel im Stadtteil Lokstedt, etwa 5 km Luftlinie von der Hamburger Innenstadt entfernt.

Es umfasst die ehemaligen P+R-Anlage (Flurstück 4178), auf der sich derzeit eine temporäre Containersiedlung für die öffentliche Unterbringung von Flüchtlingen befindet. Das Grundstück ist ansonsten als Parkplatzfläche hergerichtet und unbebaut. Das Grundstück wird in

Nord-Süd-Richtung auch als Fußwegeverbindung von der Julius-Vosseler-Straße zur U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark genutzt.

#### Umfeld:

Nördlich des Plangebiets befindet sich an der Koppelstraße ein eingeschossiges Gebäude mit einem Lebensmittelmarkt, an dessen westlicher und südlicher Seite eine Fußwegverbindung von der U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark zur Lokstedter Höhe führt. An das Gebäude grenzt im Osten eine zweigeschossige Ladenzeile an, in der sich Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen befinden.

Von der Südseite der Lokstedter Höhe werden zweigeschossige Reihen- und Mehrfamilienhäuser erschlossen. Südlich davon befinden sich an der Julius-Vosseler-Straße im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossige Einfamilienhäuser. Westlich und östlich der Stichstraße Julius-Vosseler-Straße stehen ebenfalls ein- bis zweigeschossige Wohngebäude.

Im Westen des Plangebietes verlaufen die Gleise der U-Bahnlinie 2 mit der Haltestelle Hagenbecks Tierpark, die in einem Trog ca. 3 bis 4 m unter dem Geländeneiveau liegt. Nördlich des Plangebiets befinden sich an der südlichen Seite der Koppelstraße innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche eine Bushaltestelle sowie ein Taxenstand. Darüber hinaus liegt im Südosten des Plangebiets auf Höhe der Emil-Andresen-Straße die Bushaltestelle Julius-Vosseler-Straße. Die Erschließung des Plangebiets mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist als sehr gut zu bewerten.

Westlich der U-Bahngleise liegt der Stadtpark Eimsbüttel mit verschiedenen Sportanlagen, wie Fußballplätze, eine überdachte Eis- und Radrennbahn und diverse Tennisplätze mit den dazugehörigen Vereins- und Sportgebäuden. Nördlich, westlich und südlich an die Sportanlagen angrenzend befinden sich, ebenfalls zum Stadtpark zugehörig, Kleingartenanlagen.

### **3.4.2 Landschaftsplanerischer Bestand**

Das Plangebiet wird am Rand entlang der Ost-, Süd- und Westseite von einem flächenhaften Baum- und Gehölzbestand eingefasst. Der Bestand auf der Ostseite weist ältere Großbäume auf. Auf der Nordseite wird die auf dem angrenzenden Grundstück vorhandene Wegeverbindung von der Lokstedter Höhe zur U-Bahnstation durch eine auf der ehemaligen P+R-Fläche befindliche Baumreihe begrenzt.

Die Bodenverhältnisse sind im städtisch geprägten Plangebiet anthropogen überformt und durch intensive Flächennutzungen mit hohem Versiegelungsgrad charakterisiert.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Nordöstlich des Plangebietes liegt südlich der Koppelstraße die Schillingsbek, die nach ca. 1,9 Kilometer Länge in die Kollau mündet. Im Nordwesten des Plangebietes befindet sich das Rückhaltebecken V026 Koppelstraße / U-Bahn. Aufgrund der hydrologischen Situation ist im Plangebiet keine Versickerungsfähigkeit gegeben.

## **4 Umweltbericht**

### **4.1 Vorbemerkungen**

#### **4.1.1 Allgemeines**

Der Umweltbericht dient der Bündelung, sachgerechten Aufbereitung und Bewertung des gesamten umweltrelevanten Abwägungsmaterials auf der Grundlage geeigneter Daten und Untersuchungen. Die zugrunde gelegten Fachuntersuchungen sind in Kapitel 3.3.3 aufgeführt, weitere Datengrundlagen des Umweltberichts sind bei der jeweiligen Schutzgut-Betrachtung aufgeführt.

#### **4.1.2 Kurzbeschreibung der Inhalte und Ziele der Planung**

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung auf der bisher als öffentlicher Parkplatz ausgewiesenen Fläche (Flurstück 4178) an der Lokstedter Höhe geschaffen. Auf der Westseite sind fünf Gebäude in Zeilenform vorgesehen, für die vier bis fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt werden und die eine

Lärmschutzfunktion gegenüber der Bahn übernehmen. Auf der Ostseite sind zwei drei- bis viergeschossige Gebäude angeordnet, so dass ein ruhiger Wohnhof gebildet wird. Für das allgemeine Wohngebiet werden als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,4 und eine Grundfläche von 8.750 m<sup>2</sup> festgesetzt, die eine stärkere Verdichtung aufgrund der zentralen Lage und guten Infrastrukturausstattung des Plangebietes ermöglichen sollen. Zur Entwicklung einer hohen Freiraumqualität werden die privaten Stellplätze in Tiefgaragen untergebracht und eine Durchgrünung der Neubebauung durch Anpflanzgebote festgesetzt. Die bestehende Fußwegeverbindung von der Julius-Vosseler-Straße zur U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark wird planerisch gesichert und durch eine neue Wegeverbindung über das Flurstück 4178 in Richtung einer vorgesehenen Fußgängerbrücke über die Bahntrasse erweitert.

Eine ausführliche Darstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes enthält Kapitel 5 der Begründung.

#### **4.1.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) und Verzicht auf die Planung (Nullvariante)**

Mit der Planung einer Wohnbebauung auf dem Flurstück der ehemaligen P+R-Anlage soll eine städtebauliche Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung vorgenommen werden. Für dieses Vorhaben bestehen keine grundsätzlichen Standortalternativen.

Für das Flurstück 4178 (P+R-Anlage) wurden Planungsvarianten im Rahmen eines städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerbs entwickelt. Die Ergebnisse des Wettbewerbs fließen in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ein.

Bei Nicht-Realisierung der beabsichtigten Planung ist davon auszugehen, dass sich die Umweltsituation im Plangebiet nicht oder nicht wesentlich verändern wird. Die Nutzung als temporäre Containersiedlung für die öffentliche Unterbringung von Flüchtlingen bzw. als P+R-Anlage bliebe erhalten. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Schutzgüter des Natur- und Landschaftshaushalts einschließlich Landschaftsbild, die aufgrund der städtebaulichen Prägung insgesamt als gering zu bewerten sind, würden unterbleiben. Auf der anderen Seite würde kein neuer Wohnungsbau ermöglicht, der der Deckung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung im Sinne einer angestrebten Innenentwicklung dient.

#### **4.1.4 Standort und Untersuchungsraum**

Der Untersuchungsraum umfasst das Plangebiet sowie das potentiell von Umweltauswirkungen betroffene Umfeld. Allgemeine Angaben zum Gebiet sind in Kapitel 3.4 der Begründung dargelegt.

#### **4.1.5 Fachgutachten**

Fachliche Grundlagen der Umweltprüfung sind:

- Lärmtechnische Untersuchung (Juni 2015)
- Prognose der Luftschadstoffbelastung (Juni 2014) sowie eine ergänzende Stellungnahme (April 2015)
- Prognose zu Erschütterungen und sekundärem Luftschall (November 2014)
- Bestandsaufnahme und Bewertung des Baum- und Gehölzbestandes (März/August 2014, aktualisiert im Mai 2015).

#### **4.1.6 Hinweis auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben – Beschreibung von technischen Verfahren**

Wesentliche Kenntnislücken oder Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Grundlagen für den Umweltbericht bestanden nicht. Technische Verfahren, die im Zusammenhang mit der Bewertung von Umwelteinwirkungen stehen, sind in den jeweiligen Fachgutachten beschrieben.



## **4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich der Wechselwirkungen untereinander**

### **4.2.1 Schutzgut Luft**

#### **4.2.1.1 Bestandsbeschreibung**

Teile des Plangebietes zählen aufgrund der Randlage zur Hauptverkehrsstraße Koppelstraße zu den lufthygienischen Belastungsräumen mit vergleichsweise hoher Schadstoffbelastung der Luft.

Die Fachkarte „Klimafunktionen“ der stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg stellt für das Plangebiet eine gute Durchlüftung des Siedlungsbereichs dar. Die Eimsbütteler Landschaftsachse bzw. der Stadtpark Eimsbüttel im Westen sind für den übergeordneten Kaltluftstrom in Grün- und Freiflächen von Bedeutung.

#### **4.2.1.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung**

Für die in Folge der Planung eintretenden Schadstoffemissionen durch nachfolgende Nutzungen und Verkehr ist eine Untersuchung für die Prognosesituation 2020 erstellt worden. Im Ergebnis ist festzustellen, dass keine Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte nach der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) für die Luftschadstoffe Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>), Feinstaub (PM<sub>10</sub>) und Ultrafeinstaub (PM<sub>2,5</sub>) im gesamten Plangebiet und der näheren Umgebung zu erwarten sind. Die Luftschadstoffauswirkungen sind in Kapitel 5.5.2 der Begründung dargestellt.

#### **4.2.1.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungsmaßnahmen**

Die klimaverbessernden Maßnahmen durch Anpflanzgebote, Begrünung von Dächern und Beschränkung ebenerdiger Stellplätze mit Förderung einer Unterbringung in Tiefgaragen tragen zur Verbesserung der lufthygienischen Situation bei (vgl. Kapitel 4.2.2).

### **4.2.2 Schutzgut Klima**

#### **4.2.2.1 Bestandsbeschreibung**

Der Hamburger Raum zählt zum warmgemäßigten atlantischen Klimabereich mit ganzjährig milden Temperaturen, feuchtkühlen Sommern und relativ milden Wintern. Die vorherrschenden Winde aus südwestlichen bis nordwestlichen Richtungen erreichen im Jahresmittel eine Windgeschwindigkeit von 3,8 m/s.

Die Klimamerkmale sind im Plangebiet aufgrund einer in der Umgebung vorhandenen verdichteten Bebauung und Versiegelung städtisch überprägt. Das Lokalklima wird durch den Baumbestand in den Randzonen des Flurstücks und entlang der U-Bahntrasse geprägt. Die Fachkarte „Klimafunktionen“ der stadtklimatischen Bestandsaufnahme und Bewertung für das Landschaftsprogramm Hamburg stellt das Plangebiet als durchgrünter Siedlungstyp mit sehr günstiger bioklimatischer Situation und guter Durchlüftung dar. Der Eimsbütteler Grünzug im Westen wird als Grünfläche mit hoher bis sehr hoher klimatischer Bedeutung bewertet.

#### **4.2.2.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Die neue Wohnbebauung bedingt einen Verlust klimatisch wirksamer Vegetationselemente durch die Entnahme der an den Grundstücksrändern vorhandenen Baum- und Gehölzbestände. Großräumige Auswirkungen auf das Klima und eine Beeinträchtigung der übergeordneten Klimafunktionen des westlich angrenzenden Eimsbütteler Grünzuges bzw. des Stadtparks Eimsbüttel sind nicht zu erwarten.

#### 4.2.2.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima in Form von Versiegelung und Gehölzverlust werden durch die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung der Baugebiete gemindert (vgl. § 2 Nummern 11 bis 14 der Verordnung). Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Begrünung durch Baumpflanzungen, bezogen auf den Flächenanteil der Grundstücksfläche, festgesetzt. Für die Dachflächen der Baugebiete ist eine Dachbegrünung vorzusehen. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind zu begrünen. Die Maßnahmen leisten einen Beitrag zur verminderten Aufheizung und Luftanfeuchtung sowie zur Staubminderung.

Mit Umsetzung der Planinhalte ist davon auszugehen, dass keine erheblichen und nachteiligen umweltrelevanten Auswirkungen für das Schutzgut Klima und Luft verbleiben. Mit den angeführten Maßnahmen wird gleichzeitig den Erfordernissen des Klimaschutzes nach § 1a Absatz 5 BauGB entsprochen.

### 4.2.3 Schutzgut Wasser

#### 4.2.3.1 Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die bestehende Vorflutsituation ist durch ein Trennsielsystem gekennzeichnet. Schmutz- und Regenwassersiele verlaufen im Bereich der Koppelstraße, der von der Julius-Vosseler-Straße abzweigenden Stichstraße und der Straße Lokstedter Höhe.

Oberflächennah ist der Untergrund von geringmächtigen schwach-schluffigen Mittel- bis Feinsanden geprägt, zum Teil auch von künstlichen Auffüllungen. Diese werden von stellenweise mehrere Meter mächtigem, schwer wasserdurchlässigem Geschiebemergel/-lehm, vereinzelt auch Torf, unterlagert. Darunter folgt der erste Hauptgrundwasserleiter. Oberhalb des Geschiebemergels/-lehms kommt es niederschlagsbedingt zur Bildung von Staunässe, die zum Teil im Bereich von Keller- und Tiefgaragensohlen anzutreffen ist, kleinräumig kann der Stauwasserspiegel auch höher liegen. Der Grundwasserflurabstand des ersten Hauptgrundwasserleiters liegt bei ca. 5 bis 7 m unter der Geländeoberkante. Zum Teil steht das Grundwasser gespannt an. Im Plangebiet besteht gemäß der Fachkarte des Landschaftsprogramms Hamburg keine erhöhte Grundwasserempfindlichkeit. Die Grundwasserneubildungsrate ist aufgrund des hohen Versiegelungsgrades als gering einzustufen.

Eine Versickerungsfähigkeit ist aufgrund der hydrogeologischen Situation im Plangebiet nicht gegeben. Die Versickerungspotenzialkarte stellt eine überwiegend eingeschränkte natürliche Versickerungsmöglichkeit dar. Punktuell werden sehr kleinräumig versickerungsfähige Tiefen von ca. 2 bis 5 m erreicht, die für eine Flächen- oder Muldenversickerung geeignet sind.

#### 4.2.3.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Mit Umsetzung der Planung wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet nicht wesentlich erhöhen, da die ehemalige P+R-Fläche bis auf die Randzonen zu nahezu 100 % versiegelt ist (vgl. Kapitel 4.2.4.2). Insgesamt sind nur geringe Auswirkungen auf die Grundwasserneubildungsrate, die Versickerungsleistung und den Oberflächenwasserabfluss zu erwarten.

#### 4.2.3.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Das Oberflächenwasser soll gemäß der wasserwirtschaftlichen Zielsetzung der Stadt Hamburg möglichst im Einzugsgebiet belassen oder nur verzögert über Rückhalteinrichtungen abgeleitet werden. Das erforderliche Volumen und die zulässige Einleitmenge in die Regenwassersiele müssen im Rahmen der Erteilung der Einleitgenehmigung im Einzelnen mit der Hamburger Stadtentwässerung abgestimmt werden. Aus Hochwasser- und Gewässerschutzgründen und da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, dürfen insgesamt nur 17 l/s\*ha Niederschlagswasser über die vorhandenen Regenwassersiele (Koppelstraße, Julius-Vosseler-Straße mit abzweigender Stichstraße, Lokstedter Höhe) in den Vorfluter (Schillingsbek) eingeleitet werden. Da eine Versickerung von Niederschlagswasser auf den

Grundstücken nur sehr bedingt möglich ist, sind ggf. technische Rückhaltekapazitäten vorzuhalten. Details sind in Kapitel 5.6.2 der Begründung dargelegt.

Im Weiteren werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen zur Begrenzung der Bodenversiegelung vorgesehen (vgl. Kapitel 4.2.4.3). Die Festsetzung zur Dachbegrünung führt zu einer Rückhaltung von Niederschlagswasser, vermindert den Oberflächenwasserabfluss von den Dachflächen in den Baugebieten und trägt zu einer Entlastung der Siele bei. Gehwege und Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind in einem wasserdurchlässigen Aufbau herzustellen und Maßnahmen zur dauerhaften Absenkung des Grundwassers sind unzulässig (vgl. § 2 Nummern 13, 15 und 16 der Verordnung).

#### **4.2.4 Schutzgut Boden**

##### **4.2.4.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet befindet sich auf ca. 15,3 m über Normalhöhennull (üNN), wobei das Gelände nach Süden leicht auf 15,7 m üNN ansteigt. Die U-Bahn auf der Westseite verläuft in einem ca. 3 bis 4 m tiefen Geländeeinschnitt mit steilen Böschungen.

Der geologische Aufbau ist hauptsächlich durch Grundmoränenmaterial mit Geschiebelehm bzw. -mergel gekennzeichnet. Dementsprechend sind schluffige Böden mit sandigen Einlagerungen in unterschiedlicher Mächtigkeit vorherrschend.

Der Boden im Plangebiet ist überwiegend anthropogen geprägt und weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Lediglich im Bereich der randlichen Gehölze sind gärtnerisch geprägte Böden vorherrschend. Die natürlichen Bodenfunktionen sind weitgehend eingeschränkt. Die Böden übernehmen allgemeine Funktionen als Lebensraum für Pflanzen und Bodenorganismen. Hinweise auf schutzwürdige Böden liegen nicht vor.

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

##### **4.2.4.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung**

Mit der Planung wird nicht wesentlich in den Boden eingegriffen, da die Neubebauung auf einer bereits überwiegend versiegelten Fläche stattfindet. Lediglich in den Randzonen werden gärtnerisch bepflanzte Böden überbaut. Die Zunahme der Bodenversiegelung bei Umsetzung der Planung ist nicht erheblich. Nach geltendem Planrecht des Bebauungsplanes Lokstedt 7 ist die ehemalige P+R-Anlage als Parkplatz, also bereits als versiegelte Fläche, ausgewiesen.

##### **4.2.4.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen**

Durch die Herstellung eines wasser- und luftdurchlässigen Aufbaus von Gehwegen und ebenerdigen Stellplätzen auf den privaten Grundstücksflächen werden Teilfunktionen des Bodens erhalten und die Bodenversiegelung gemindert (vgl. § 2 Nummer 15 der Verordnung). Durch die Festsetzung einer Dach- und Tiefgaragenbegrünung in den Baugebieten werden neue Bodenentwicklungsmöglichkeiten geschaffen (vgl. § 2 Nummern 13 und 16 der Verordnung).

#### **4.2.5 Schutzgut Landschaft / Stadtbild**

##### **4.2.5.1 Bestandsbeschreibung**

Das Plangebiet liegt innerhalb des Freiflächenverbundsystems unmittelbar am östlichen Rand der Eimsbütteler Landschaftsachse mit Hagenbecks Tierpark im Nordwesten sowie dem Stadtpark Eimsbüttel mit seinen Kleingärten und Sportanlagen im Westen und Südwesten.

Nördlich des Plangebietes führt eine Wegeverbindung in Verlängerung der Lokstedter Höhe nach Westen über eine Rampe an der südlichen Gebäudewand des Lebensmittelmarktes nach Norden zur Koppelstraße. Westlich der U-Bahnstation Hagenbecks Tierpark besteht ein Eingang in die Parkanlage mit den Kleingärten.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch eine baulich geprägte Umgebung bestimmt. Das Stadtbild wird im nördlichen Teil durch die Verkehrsachse Koppelstraße und straßenbeglei-

tende gewerbliche Bebauung geprägt. Im Osten und Süden grenzt eine ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung mit einem aufgelockerten und gut durchgrüntem Charakter an.

Die Stadtgehölze auf dem Flurstück der ehemaligen P+R-Anlage sind gliedernde Grünstrukturen und bilden eine stabile Grünkulisse.

#### 4.2.5.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Mit der Neubebauung im Bereich der ehemaligen P+R-Anlage wird eine städtebauliche Erweiterung und Neugestaltung vorgenommen. Insgesamt findet eine bauliche Verdichtung in einem städtisch geprägten Umfeld statt.

Die bestehende Wegeverbindung wird durch ein Gehrecht festgesetzt und gesichert. Eine ergänzende Verbindung von der Neubebauung über eine Fußgängerbrücke über die U-Bahntrasse in den Eimsbütteler Grünzug wird planerisch vorbereitet und ebenfalls durch ein Gehrecht gesichert. Auswirkungen auf die Eimsbütteler Landschaftsachse bestehen nicht.

#### 4.2.5.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Durchgrünung der Neubebauung werden differenzierte Anpflanzungsgebote und Grünfestsetzungen getroffen (vgl. § 2 Nummern 11 bis 14 der Verordnung). Mit der Begrenzung oberirdischer Stellplätze im Wohngebiet wird die Anlage von Tiefgaragen gefördert und mit der Begrünungsfestsetzung für nicht überbaute Tiefgaragenflächen ein hoher Grünanteil mit Freiraumqualität gesichert (vgl. § 2 Nummern 10 und 14 der Verordnung). Die Maßnahmen mindern die Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes.

Für eine hochwertige Gestaltung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind in den Baugebieten mit Gehölzen einzugrünen (vgl. § 2 Nummer 18 der Verordnung). Zum Erhalt der relativ ausgeglichenen Topographie innerhalb des Plangebietes dürfen Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung).

Mit den dargelegten Maßnahmen zur Durchgrünung und städtebaulichen Einbindung wird eine qualitätsvolle Bebauung erzielt.

### 4.2.6 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

#### 4.2.6.1 Bestandsbeschreibung Pflanzen und Tiere

##### Biotoptypen

Das Plangebiet ist durch eine temporäre Containersiedlung auf einem Parkplatz mit Asphaltdecke sowie Bäume und Gehölze in den randlichen Bereichen geprägt.

##### Baum- und Gehölzbestand

Fachliche Grundlage zur Beschreibung des Baumbestandes ist eine Bestandsaufnahme und Bewertung, die 2014 durchgeführt worden ist. Das Flurstück 4178 wird auf der Ost-, Süd- und Westseite von einer flächenhaften Baum- und Gehölzpflanzung eingefasst. Es wurden 31 größere Bäume innerhalb der flächenhaften Bestände einzeln erfasst. Anhand der Bewertung sind 11 Bäume von geringer, 19 Bäume von mittlerer und 1 Baum von hoher Wertigkeit. Die überwiegend heimischen Strauchgruppen setzen sich u.a. aus Hartriegel, Hasel, Holunder, Schneebeere und Weißdorn zusammen. Der Baumbestand besteht u.a. aus Ahorn, Birke, Hainbuche, Kiefer und Weide mit Stammdurchmessern von 35 bis 70 cm und zusammenhängenden Baumkronen. Im Nordosten befindet sich innerhalb des Gehölzstreifens eine mächtige Großbaumgruppe aus drei Pappeln mit Stammdurchmessern bis zu 100 cm. Im Osten ist ein prägender Einzelbaum der Art Hainbuche im Gehölz vorhanden. Im Südosten steht eine mehrstämmige großkronige Silberweide mit Stammdurchmessern bis zu 80 cm. Im Norden des Flurstücks befindet sich eine Baumreihe, bestehend aus kleinkronigen Eichen, entlang der Wegeverbindung.

### Beschreibung der potenziell vorhandenen Tierwelt

In Abhängigkeit der verbreiteten Biotopstrukturen sind überwiegend häufige Brutvogelarten der Siedlungen und Säugetiere zu erwarten. Es ist ein allgemein verbreitetes, an städtische Bedingungen angepasstes Artenspektrum vorkommend (vgl. Kapitel 4.2.6.1.1).

### Bewertung

Der Baum- und Gehölzbestand ist größtenteils nach der Baumschutzverordnung schützenswert und übernimmt in Abhängigkeit von Alter und Qualität entsprechende Habitatfunktionen für die Tierwelt.

Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG sind im Plangebiet nicht vorhanden.

#### 4.2.6.1.1 Vorkommen von streng und besonders geschützten Arten

Die Biotopstruktur des Plangebietes ist durch den hohen Versiegelungsgrad stark eingeschränkt.

Ein Vorkommen streng und besonders geschützter Pflanzenarten ist anhand der Biotopstruktur des Plangebiets nicht anzunehmen.

Das potenzielle Artenspektrum der Brutvögel setzt sich aus Arten der urbanen Kulturlandschaft zusammen. Neben typischen Singvogelarten können verschiedene Gehölzbrüter auftreten. Alle heimischen Vogelarten sind gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 13 BNatSchG besonders geschützt.

Aus der Gruppe der Säugetiere sind vor allem gehölzgebundene, unempfindliche Arten wie das Eichhörnchen zu erwarten. Ältere Bäume können darüber hinaus Fledermäusen, von denen alle Arten im Anhang IV der Flora-Fauna-Habitat Richtlinie, Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen, geändert durch Richtlinie 97/62/EG des Rates vom 27.10.1997, aufgeführt und damit nach § 7 Absatz 2 Nummer 14 BNatSchG streng geschützt sind, Tagesverstecke bieten. Winterquartiere als Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind nicht zu erwarten.

#### 4.2.6.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Eingriffsbewertung

Mit Umsetzung der Planung sind Wert- und Funktionsverluste für die vorkommenden Biotop- und Habitatstrukturen verbunden. Der flächenhafte Baum- und Gehölzbestand auf dem Grundstück der P+R-Anlage wird weitestgehend für die Neubebauung und Tiefgaragenerschließung entnommen.

Die Biotopverluste führen in der Folge zu Beeinträchtigungen für die vorkommende Tierwelt.

##### 4.2.6.2.1 Beeinträchtigung von streng und besonders geschützten Arten

Es ist davon auszugehen, dass bei Realisierung der Planung Brut- und Nahrungshabitate von Brutvögeln zerstört werden und Tagesverstecke von Fledermäusen verloren gehen.

Das Eintreten des Tötungstatbestandes nach § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG kann bei Durchführung der Baufeldräumung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der potenziell vorkommenden Vogelarten unter Berücksichtigung des § 39 BNatSchG vermieden werden.

Störungen nach § 44 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG können für die verbreiteten, unempfindlichen Tierarten ausgeschlossen werden, da sie in der Regel an Lebensraumbedingungen mit Vorbelastungen angepasst sind oder auf Störungen mit kleinräumigen Revierverschiebungen reagieren können.

Die ökologischen Funktionen der Lebensstätten bleiben im räumlichen Zusammenhang erhalten, da es sich bei den potenziell betroffenen Arten um solche mit wenig spezialisierten Habitatansprüchen handelt, für die Ausweichquartiere im städtischen Umfeld vorhanden sind. Durch die Anpflanzungs- und Begrünungsfestsetzungen werden zudem innerhalb des Plangebietes neue Grünstrukturen entstehen. Tagesverstecke von Fledermäusen, die im gesamten Stadtgebiet in großer Zahl vorhanden sind, gelten nicht als zentrale Lebensstätten

und somit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG. Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 BNatSchG werden daher ebenfalls nicht erfüllt.

#### 4.2.6.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen für das Baugebiet schaffen neue Biotop- und Habitatstrukturen, die einen Ausgleich für die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen bewirken. Dazu zählen Baumpflanzungen für Grundstücksanteile, Dach- und Tiefgaragenbegrünung, die Verwendung standortgerechter Laubgehölze und Mindestqualitäten für Neupflanzungen (vgl. § 2 Nummern 11 bis 14 der Verordnung). Damit werden neue Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen geschaffen. Erforderliche Baumfällungen sind über die Regelungen aufgrund der Baumschutzverordnung zu kompensieren.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die Vorschriften für besonders und streng geschützte Arten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG sind für die Brutvögel die gesetzlichen Schutzfristen nach § 39 BNatSchG einzuhalten. Baumfällungen und Gehölzrodungen sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) durchzuführen.

### 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

#### 4.2.7.1 Bestandsbeschreibung

Im Plangebiet gibt es Erschließungs- und Versorgungsanlagen als sonstige Sachgüter. Es sind keine schützenswerten Kulturgüter vorhanden.

#### 4.2.7.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter bestehen nicht.

#### 4.2.7.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Maßnahmen in Bezug auf Kultur- und Sachgüter sind nicht erforderlich.

### 4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

#### 4.2.8.1 Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet hat durch die unmittelbare Lage an der U-Bahnhaltestelle Hagenbeks Tierpark eine hervorragende infrastrukturelle Ausstattung und für den Stadtteil Lokstedt eine Bedeutung als Wohn- und Dienstleistungsstandort. Mit der an das Plangebiet angrenzenden Eimsbütteler Landschaftsachse besteht ein innerstädtischer Erholungsschwerpunkt mit Hagenbecks Tierpark im Nordwesten sowie Kleingarten-, Park- und Sportanlagen im Westen des räumlichen Nahbereichs. Das Plangebiet selbst übernimmt keine Funktionen für die Naherholung. Ein Zugang in den Grünzug besteht derzeit nur von der Koppelstraße westlich der U-Bahnstation.

Auf das Plangebiet wirken Verkehrslärmimmissionen von der Koppelstraße sowie der U-Bahntrasse ein. Die Koppelstraße, die sich nach Westen über den Sportplatzring und nach Osten über den nordöstlichen Zweig der Julius-Vosseler-Straße fortsetzt, zählt mit rund 42.000 Kfz/Tag zu den stärker frequentierten Hamburger Hauptverkehrsstraßen. Die Verkehrslärmuntersuchung zeigt, dass die Beurteilungspegel im Plangebiet über den Grenzwerten der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269), für allgemeine Wohngebiete liegen.

Weitere Lärmquellen sind der Gewerbelärm des Lebensmittelmarktes an der Koppelstraße mit Anlieferzone und Stellplätzen auf der rückwärtigen Seite zur Lokstedter Höhe, der Autovermietung an der Lokstedter Höhe und der vorhandenen Gewerbebetriebe im Süden des Plangebiets. Der Gewerbelärm liegt anhand der berechneten Beurteilungspegel unterhalb der maßgebenden Immissionsrichtwerte. Die Lärmsituation ist im Detail in Kapitel 5.5.1 dargestellt.

#### 4.2.8.2 Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Der Stadtteil Lokstedt wird durch die Neuplanung als attraktiver Wohnstandort mit günstiger Verkehrsanbindung und Lage am Eimsbütteler Grünzug insgesamt gestärkt. Durch die geplanten Anpflanzangebote wird ein intensiver Durchgrünungsanteil des Baugebietes erzielt.

Die Sicherung der Wegebeziehung mit Führung durch das Vorhabengebiet verbessert die Einbindung in das vorhandene Grünflächensystem und trägt zur Versorgung mit wohnungsnahen Erholungsflächen bei.

Für die geplante Neubebauung auf der ehemaligen P+R-Anlage werden die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts der 16. BImSchV für Wohngebiete überschritten. Die höchsten Lärmimmissionen werden an den zur U-Bahntrasse orientierten Gebäudefassaden des westlichen Baukörpers erreicht. Die Beurteilungspegel am Tage betragen dort bis zu 65 dB(A), in der Nacht bis zu 59 dB(A). Die Werte bleiben aber sowohl am Tage als auch in der Nacht unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts<sup>1</sup>. An der lärmabgewandten Gebäudeseite des westlichen Baukörpers können die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) fast ausnahmslos eingehalten werden. Nur am nördlichen Ende des Baukörpers werden in den oberen Geschossen Beurteilungspegel oberhalb von 59/49 dB(A) erreicht. Die Lärmauswirkungen sind im Detail in Kapitel 5.5.1 dargelegt.

#### 4.2.8.3 Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Zur Gewährleistung gesundheitsverträglicher Wohnverhältnisse werden in Bezug auf den Lärmschutz Festsetzungen zur Anordnung der Schlafräume zur lärmabgewandten Seite, zu baulichen Schallschutzmaßnahmen an den lärmintensiven Fassadenseiten und zum Schutz von Wohnaußenbereichen getroffen (vgl. Kapitel 5.5.1).

### 4.3 Überwachung (Monitoring)

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten) und Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind derzeit nicht vorgesehen.

### 4.4 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die geplante Umnutzung der Fläche der ehemaligen P+R-Anlage für ca. 107 öffentlich geförderte Wohnungen im Geschosswohnungsbau. Planungsvarianten wurden in einem Wettbewerbsverfahren untersucht.

Bei Nicht-Realisierung der Planung ist davon auszugehen, dass sich die Umweltsituation nicht wesentlich verändern wird. Auf der anderen Seite würde die Neuschaffung von Wohnraum im Sinne einer landschaftsschonenden Innenentwicklung entfallen.

Das Plangebiet liegt in Randlage zur Eimsbütteler Landschaftsachse und ist durch eine umgebende städtische Bebauung geprägt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen eine allgemeine Bedeutung ohne besondere Funktionen auf.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

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 hervorgehoben.

---

<sup>1</sup> Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist nicht eindeutig definiert. Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes bei Pegeln von größer 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag (vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010).

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. Aus Hochwasser- und Gewässerschutzgründen und da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, dürfen insgesamt nur 17 l/s\*ha Niederschlagswasser über die vorhandenen Regenwassersiele (Koppelstraße, Julius-Vosseler-Straße mit abzweigender Stichstraße, Lokstedter Höhe) in den Vorfluter (Schillingsbek) eingeleitet werden. Zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Gebiet werden entsprechende Möglichkeiten zur gedrosselten Abgabe in das Sielnetz im Rahmen der nachgeordneten Genehmigungsverfahren festgelegt.

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 werden die Neuversiegelung begrenzt und Bodenbeeinträchtigungen gemindert.

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 Dachbegrünungen und Anpflanzgebieten kompensiert. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Brutvögel ausgelöst.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine Auswirkungen.

Für das Schutzgut Mensch werden die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen gesichert.

## **5 Planinhalt und Abwägung**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das aus einem Wettbewerbsverfahren hervorgegangene Bebauungskonzept für das Vorhabengebiet sieht drei Baukörper in Form von drei- bis fünfgeschossigen Wohngebäuden in Zeilenform vor, die sich um einen innenliegenden Wohnhof gruppieren.

Im Westen ist eine Zeile aus fünf versetzten Einzelhäusern geplant, welche zugleich einen Lärmschutz zur U-Bahn bildet. Diese Zeile formt zusammen mit den beiden östlichen Baukörpern einen Wohnhof, der durch seine Nord-Süd-Ausrichtung eine optimale Besonnung ermöglicht. Alle Wohnungen profitieren vom direkten Bezug zum Wohnhof. Dieser nimmt unterschiedliche Funktionen auf: Spielplätze, interne Wegeverbindungen, Sitzmöglichkeiten und gestaltete Übergänge von privaten, halb-öffentlichen und öffentlichen Flächen sollen den Bewohnern Raum für eine attraktive Nachbarschaft bieten.

Die Häuser variieren in ihrer Geschossigkeit, Materialität und Farbe, wodurch individuelle Einzelhäuser ablesbar werden. Jede Wohnung der Obergeschosse erhält durch eine Loggia oder einen vorgehängten Balkon einen attraktiven Außenraum. Private Freiflächen mit Terrassen im Erdgeschoss bieten zusätzliche Freiraumangebote.

Die äußere Erschließung des neuen Quartiers erfolgt über die Lokstedter Höhe. Für die Unterbringung der privaten Stellplätze ist eine Tiefgarage vorgesehen.

Die privaten und halböffentlichen Freiräume in der Mitte des Gebäudeensembles dienen neben dem Kinderspiel auch als Feuerwehraufstellflächen und zur fußläufigen Erschließung des Vorhabengebietes. Die bisher über die ehemalige P+R-Anlage öffentlich nutzbare Fußwegeverbindung von der Julius-Vosseler-Straße zur U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark wird weiterhin durch das Vorhabengebiet geführt und dazu mit einem Gehrecht gesichert. Zusätzlich wird ein zweites Gehrecht im Süden des Plangebiets in Richtung Bahntrasse vorgesehen, wo zukünftig eine Querung über die Bahngleise in Richtung Stadtpark Eimsbüttel geplant ist.



## 5.2 Allgemeines Wohngebiet

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet auf dem Flurstück 4178, wird gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Im Plangebiet soll ein konkretes Vorhaben von einem Investor umgesetzt und mit einem Durchführungsvertrag gesichert werden. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„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 Nummer 1 der Verordnung)*

Vorhaben, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit im Vorhabengebiet unzulässig. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen. Folglich wird die Zulässigkeit von Vorhaben für das Vorhabengebiet zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird sichergestellt, dass Wohnen die Hauptnutzung in diesem Bereich des Plangebietes darstellt.

Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können.

*„Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

### Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte soll die zentrale Lage des Plangebiets im Ortsteil Lokstedt berücksichtigt werden: ÖPNV, Schulen, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar. Daher wird die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als Höchstmaß und eine maximale Geschossfläche von 8.750 m<sup>2</sup> festgesetzt, was in etwa einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,5 entspricht.

Um die wohnungsnahen Freiflächen von parkenden Autos zur Steigerung der Wohnqualität freizuhalten und dazu den ruhenden Verkehr in Tiefgaragen unterbringen zu können, wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der zulässigen GRZ möglich ist. Zudem wird aufgrund der vorgesehen öffentlichen Durchwegung eine Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ermöglicht. Hierzu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 durch die Grundfläche von Stellplätzen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung nicht entgegen, sondern sprechen für eine höhere Dichte im Plangebiet. Denn insbesondere gut erschlossene Gebiete, die innerhalb der sogenannten Urbanisierungszone des Bezirks Eimsbüttels liegen, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des Senats, pro Jahr 6000 neue Wohneinheiten zu schaffen, zu erreichen.

Die zentrale Lage des Plangebiets unmittelbar an der U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark macht eine gegenüber dem bisherigen Bestand höhere Ausnutzung der Grundstücke aus städtebaulichen Gründen sinnvoll, um der hochwertigen infrastrukturellen Ausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung zu entsprechen. Für die an das Vorhabengebiet angrenzenden Bauflächen wird ebenfalls eine gegenüber dem heutigen Bestand höhere bauli-

che Ausnutzung der Grundstücke geplant (Bebauungsplan-Entwurf Lokstedt 64), so dass zwischen U-Bahntrasse und Julius-Vosseler-Straße langfristig ein urbanes Stadtquartier entstehen wird. Gleichzeitig werden ausreichend große Freibereiche gewährleistet.

Die in Nord-Süd-Richtung ausgerichteten Baukörper im Plangebiet lassen auch bei der geplanten Dichte eine ausreichende Besonnung der neuen Wohnungen zu.

Durch die unmittelbare Lage des Plangebiets am westlich der U-Bahntrasse liegenden Stadtpark Eimsbüttel mit seinen öffentlichen Grünflächen, verschiedenen Sport- und Kleingartenanlagen stehen ausreichend Angebote zur Naherholung für die Bewohner zur Verfügung, so dass durch die Dichteüberschreitung keine Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse verursacht werden. Die Geschossigkeit wird für die westliche Wohnzeile mit vier bzw. fünf Vollgeschossen und für die beiden östlichen Wohnzeilen mit drei bzw. vier Vollgeschossen jeweils als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird die parallel zur U-Bahntrasse geplante Zeile insgesamt um ein Geschoss höher festgesetzt als die östlichen Baukörper, um durch die Gebäudestellung und Höhe eine Lärmschutzfunktion zu erreichen.

Durch diese Festsetzungen werden der Zentralität des Standortes angemessene Gebäudehöhen erreicht und durch die Abstufung bzw. Differenzierung der Geschossigkeiten gleichzeitig ein vielgestaltiges Ensemble geschaffen.

Eine darüber hinausgehende Höhenentwicklung würde sich nicht in die Baustruktur der Umgebung einfügen, deshalb werden für das allgemeine Wohngebiet weitere Geschosse textlich ausgeschlossen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Die Baugrenzen der einzelnen Gebäude werden leicht gegeneinander versetzt angeordnet und mit einer einheitlichen Bautiefe von 15 m festgesetzt. Innerhalb dieser Baugrenzen lassen sich attraktive Grundrisse für den geförderten Wohnungsbau entwickeln und die geplanten Vor- und Rücksprünge zwischen den einzelnen Gebäuden, durch die eine Uniformität des Ensembles vermieden und individuelle Identitäten der Häuser erreicht werden sollen, realisieren. Bei den baukörperähnlichen Festsetzungen handelt es nicht um zwingende Festsetzungen nach § 6 Absatz 8 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33). Die Abstandsflächen gemäß § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO sind einzuhalten.

Um die Schaffung qualitativ hochwertiger Wohnungen mit gut nutzbaren Außenwohnbereichen, die nach heutigem Standard einen angemessenen Erholungswert bieten, zu ermöglichen, werden hierfür durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. Auch in Richtung der Bahn ist dies in Abwägung mit den Belangen des Lärmschutzes möglich, da die Lärmbelastung überwiegend unter der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung<sup>2</sup> liegt und daher kein Hindernis für einen angemessenen Außenwohnraum darstellt. In Bereichen in denen die Immissionspegel höher liegen, muss für einen entsprechenden Lärmschutz gesorgt werden (vgl. Kap. 5.5.1.1). Während die Wohnungen des Vorhabens ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen geplant sind, sollen die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet werden. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzung, um ausreichend dimensionierte Außenwohnbereiche realisieren zu können:

*„Im allgemeinen Wohngebiet ist ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen bis zu 1,5 m zulässig.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen insgesamt dem Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs, wodurch in der damit erfolgten Abwägung mit den anderen Planungsvarianten der Wettbewerbsteilnehmer ein für den Standort optimiertes Bauensemble errichtet werden kann.

---

<sup>2</sup> Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist nicht eindeutig definiert. Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes bei Pegeln von größer 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag (vgl. Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010).

## 5.3 Erschließung

### 5.3.1 Ruhender Verkehr

Um die nicht überbauten Flächen des Plangebiets nicht übermäßig durch den ruhenden Verkehr zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines attraktiven Grünanteils auf dem Grundstück wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Zusätzlich zur Errichtung einer Tiefgarage sind durch diese Festsetzung auch ergänzende Kellerräume, z.B. Abstellräume für Fahrräder, unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

Ergänzend zu der geplanten Tiefgarage sind oberirdisch im Norden des Plangebietes Flächen für vier ebenerdige Stellplätze vorgesehen. Details der Anordnung dieser Stellplätze werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt. Ziel ist es, dass durch den Vorhabenträger ein Carsharing-Anbieter gefunden wird, der diese Stellplätze als Standort für sein Carsharing-Angebot nutzt und so zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Plangebiet und in der Umgebung beiträgt. Da ebenerdige Stellplätze dabei eine höhere Akzeptanz erfahren, als Carsharing-Angebote in Tiefgaragen, wird dazu in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Im allgemeinen Wohngebiet dürfen maximal vier Stellplätze ebenerdig angeordnet werden. Weitere Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig.“ (§ 2 Nummer 10 der Verordnung)*

### 5.3.2 Fußwege / Gehrechte

Im Plangebiet wird ein 3 m breites Gehrecht festgesetzt, das von der Stichstraße der Julius-Vosseler-Straße über das Flurstück 4178 zur auf dem benachbarten Flurstück 4533 (Koppelstraße 47) angrenzenden Rampe mit Fußweg zum U-Bahneingang Hagenbecks Tierpark führt. Durch dieses öffentliche Gehrecht wird eine gute Erreichbarkeit der U-Bahnhaltestelle sowohl aus dem Plangebiet wie auch den angrenzenden Wohngebieten sichergestellt und die bisher mögliche Fuß- und Radwegführung über die ehemalige P+R-Anlage weiterhin als Abkürzung und informelle Fußwegeverbindung abseits des motorisierten Verkehrs zur U-Bahnhaltestelle offen gehalten.

Zusätzlich wird ein zweites 3 m breites Gehrecht in Verlängerung der Stichstraße der Julius-Vosseler-Straße in Richtung Bahntrasse festgesetzt. Hier soll zukünftig eine Querung über die Bahntrasse und damit eine direkte Anbindung zum Stadtpark Eimsbüttel entstehen. Die planungsrechtliche Voraussetzung für eine Brücke über die Bahntrasse schafft der benachbarte Bebauungsplan Lokstedt 64, der zeitgleich mit dem vorliegenden Plan Lokstedt 63 aufgestellt wird.

Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind möglich, um beispielsweise die Eingriffe in den Gehölz- und sonstigen Vegetationsbestand beim Wegebau zu reduzieren.

Zur Sicherung der Fuß- und Radwegeverbindungen im Plangebiet wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.“ (§ 2 Nummer 9 der Verordnung)*

## 5.4 Gestalterische Festsetzungen

### Dachform

Ziel des aus dem städtebaulich-hochbaulichen Wettbewerb hervorgegangenen Baukonzepts ist, durch eine möglichst einheitliche Architektur- und Formensprache eine gestalterische Einheit zu erzeugen. Für die Außenwahrnehmung der Gebäude maßgeblich sowie für

das Stadtbild prägend ist nicht nur die Fassade, sondern auch die Dachform. Daher wird im Bebauungsplan die Dachform „Flachdach“ festgesetzt.

Die Festsetzung dient zugleich der Umsetzbarkeit der planerisch gewünschten und aus ökologischen bzw. klimatischen Gründen sinnvollen Dachbegrünung (vgl. Festsetzung § 2 Nummer 13 der Verordnung), da die Begrünung geneigter Dächer technisch aufwendiger ist. Es handelt sich bei der Festsetzung um eine Gestaltungsfestsetzung auf Grundlage des § 81 Absatz 1 Nummer 6 Hamburgische Bauordnung (HBauO). In diesem Zusammenhang können geringfügige Dachneigungen, die ggf. aus bautechnischen Gründen notwendig sind, zugelassen werden soweit die Dachform in der Außenwahrnehmung als Flachdach zu erkennen ist.

#### Tiefgarage

Das Plangebiet hat bis auf die angrenzende Böschung der U-Bahn eine weitgehend ebene Topografie. Dieser Charakter des Orts- und Landschaftsbildes soll auch in der Gestaltung der Außenanlagen bzw. Freiräume erhalten werden. Ein warftähnliches Herausragen von Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellerräume) und deren Begrünungen würden den ruhigen Grundcharakter der ebenen Topografie erheblich stören. Deshalb wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.“ (§ 2 Nummer 17 der Verordnung)*

#### Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter

Die zunehmende Diversifizierung in der Mülltrennung führt zu einem erheblichen Flächenbedarf für die bereitzustellenden Sammelbehälter. Offene Müllsammelplatzanlagen besonders in der Größe, die für Mehrfamilienhäuser erforderlich ist, wirken oft unübersichtlich, vermitteln ein negatives Image und stören das Gestaltungsbild. Das führt unter Umständen zu Nutzungseinschränkungen von Freiflächen und kann dazu beitragen, dass deren Erholungswert sinkt. Um solche negativen Einflüsse auf das Wohnumfeld zu vermeiden, sollen die Stellflächen für Müllsammelbehälter entweder in die Gebäude integriert oder begrünt werden. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter sind vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 1 m einzugrünen.“ (§ 2 Nummer 18 der Verordnung)*

## **5.5 Technischer Umweltschutz**

### **5.5.1 Lärmschutz**

Im Juni 2015 wurde eine Lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Betrachtet wurden die Lärmimmissionen, die durch Verkehr und Gewerbe verursacht werden. Verkehrslärm wirkt im Wesentlichen von den Hauptverkehrsstraßen (Koppelstraße, Julius-Vosseler-Straße) und der U-Bahntrasse ein. Für die Gewerbelärmimmissionen sind die gewerblichen Nutzungen des Gebäudes an der Koppelstraße (Anlieferungszone zum Lebensmittelmarkt) zu betrachten. Außerdem wurden die durch die geplante Tiefgaragen-Zufahrt am benachbarten Bestandsgebäude verursachten Lärmimmissionen ermittelt und beurteilt.

Durch die nachfolgend erläuterten Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der HBauO nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

#### **5.5.1.1 Verkehrslärm**

Die höchsten Lärmimmissionen werden an den zur U-Bahntrasse orientierten Gebäudefasaden des westlichen Baukörpers erreicht. Die Beurteilungspegel am Tage betragen dort bis zu 65 dB(A), die in der Nacht bis zu 59 dB(A). Die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts können somit nicht eingehalten werden. Die Werte bleiben aber sowohl am Tage

als auch in der Nacht unterhalb der Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70/60 dB(A) tags/nachts.<sup>3</sup> An der lärmabgewandten Gebäudeseite des westlichen Baukörpers können die Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts fast ausnahmslos eingehalten werden. Nur am nördlichen Ende des Baukörpers werden in den oberen Geschossen Beurteilungspegel oberhalb von 59/49 dB(A) tags/nachts erreicht. Vor diesem Hintergrund wird im Westen des Plangebiets entlang des Lärmemittelen (U-Bahn) eine geschlossene Gebäudezeile geplant, um eine lärmabgewandte Gebäudeseite zu ermöglichen.

Für die östlichen Baukörper werden an der zur U-Bahntrasse orientierten Westfassade Beurteilungspegel von maximal 56/48 dB(A) tags/nachts erreicht. Die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte von 59/49 dB(A) tags/nachts werden dort somit ausnahmslos eingehalten. An den Ostfassaden (zur Julius-Vosseler-Straße orientiert) ergeben sich teilweise geringe Überschreitungen der Grenzwerte. Die Beurteilungspegel erreichen dort maximal 60/52 dB(A) tags/nachts. Im Osten des Plangebiets können aufgrund der geringeren Lärmbelastung zwei einzelne Baukörper festgesetzt werden, eine geschlossene Zeile als Lärmschutz ist nicht erforderlich. Damit wird auch den Belangen des Nachbarnschutzes entsprochen werden, da dort eine kleinteilige offene Bebauung angrenzt.

Da im Plangebiet ein komplettes neues Gebäudeensemble geplant wird, in welchem durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden können, wird zum Schutz der Wohnungen vor dem Verkehrslärm die sogenannte „Grundrissklausel“ in §2 der Verordnung festgesetzt. Sollte es in Einzelfällen nicht möglich sein die Schlafräume zur lärmabgewandten Seite auszurichten, sind alternativ entsprechende bauliche Maßnahmen zur Schallpegelminderung zu errichten:

*„Im gesamten Plangebiet 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 (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 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung)*

Zum Schutz der Außenwohnbereiche am westlichen Baukörper vor den hier maßgebenden Lärmemissionen der U-Bahn wird ergänzend die sogenannte „Außenbereichsklausel“ in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. 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.“ (§ 2 Nummer 8 der Verordnung)*

---

<sup>3</sup> Die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung ist nicht eindeutig definiert. Der gesundheitsgefährdende Bereich liegt nach Urteilen des Bundesverwaltungsgerichtes bei Pegeln von größer 60 dB(A) in der Nacht und 70 dB(A) am Tag (vgl. Hamburger Leitfadens Lärm in der Bauleitplanung 2010).

### 5.5.1.2 Gewerbelärm

Die Schallemissionen beim Gewerbelärm werden vor allem durch die östlich des Lebensmittelmarktes (Koppelstraße 47) gelegene Ladezone und die damit verbundenen Be- und Entladevorgänge sowie durch die An- und Abfahrten der Lieferfahrzeuge und durch die An- und Abfahrten zu den Stellplätzen der Autovermietung an der Lokstedter Höhe bestimmt.

Die berechneten Beurteilungspegel für den Gewerbelärm bleiben unterhalb der maßgebenden Immissionsrichtwerte von 55/40 dB(A) tags/nachts, so dass hier keine Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich sind.

### 5.5.1.3 Tiefgaragenlärm

Die im Norden des Plangebiets vorgesehene Tiefgaragenrampe verursacht Lärmimmissionen auf das Grundstück Lokstedter Höhe 9 (Flurstück 4215). Durch eine entsprechende Lärmschutzwand auf der östlichen Stützwand der Tiefgaragenrampe können die Anforderungen der maßgebenden technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503) jedoch eingehalten werden.

Die detaillierte Ausgestaltung der Tiefgaragenrampe ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

## 5.5.2 Luftschadstoffe

Im Juni 2014 wurde eine Untersuchung der Luftschadstoffe vorgenommen, im April 2015 wurde aufgrund geänderter Rahmenbedingungen entlang der Julius-Vosseler-Straße eine ergänzende Stellungnahme durch das Gutachterbüro erstellt. Aufgabe der Untersuchung war die Prognose der aus dem Verkehr resultierenden Luftschadstoffbelastung mit Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstäuben (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) sowie deren Bewertung für den Prognosehorizont im Jahr 2020. Dabei wurde sowohl die städtische Hintergrundbelastung als auch die Zusatzbelastung aus dem in den Modellberechnungen berücksichtigten Straßenverkehr untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass im Bezugsjahr 2020 im Plangebiet aufgrund der Modellberechnungen mit keinen Überschreitungen der Grenzwerte nach der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und für die Feinstaubfraktionen PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub> zu rechnen ist.

## 5.5.3 Erschütterungen / sekundärer Luftschall

Die im November 2014 durchgeführten Untersuchungen zu Erschütterungen und sekundärem Luftschall zeigen, dass im Plangebiet grundsätzlich ein gesundes Wohnen und Arbeiten möglich ist. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass für alle schutzbedürftigen Aufenthaltsräume hinsichtlich der Erschütterungseinwirkungen des Bahnbetriebes die maßgebenden Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“ Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Ausgabe Juni 1999 eingehalten werden.

## 5.6 Wasser

### 5.6.1 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über vorhandene Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

### 5.6.2 Regenwasser

Oberflächenwasser muss nach den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S1474, 1520), so weit wie möglich vor Ort versickert werden. Die Böden im Plangebiet sind aufgrund der Bodenbeschaffenheit jedoch nicht für eine Versickerung von Regenwasser geeignet (vgl. Kapitel 4.2.3).

Da die Kapazitäten der Vorflut begrenzt sind, dürfen insgesamt nur 17 l/s\*ha Niederschlagswasser über die vorhandenen Regenwassersiele (Koppelstraße, Julius-Vosseler-Straße mit abzweigender Stichstraße, Lokstedter Höhe) in den Vorfluter (Schillingsbek) eingeleitet wer-

den. Aufgrund der reduzierten Einleitmenge und den nicht vorhandenen Möglichkeiten zur Versickerung, wird eine größtmögliche Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erforderlich, die eine gedrosselte Wasserabgabe ermöglicht. Dazu können auch begrünte Dachflächen dienen.

Die auf dem Grundstück erforderliche Rückhaltekapazität und die zulässige Einleitmenge in die Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln.

## **5.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### **5.7.1 Baumschutz**

Für einen Großteil der im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gelten die Bestimmungen der Hamburgischen Baumschutzverordnung (vgl. Kapitel 3.2.5).

Für die Neubebauung auf dem Flurstück 4178 (ehemalige P+R-Anlage) mit Unterbauung einer Tiefgarage müssen Bäume und Gehölze gefällt werden.

Ersatzpflanzungen für Bäume werden durch die festgesetzten Anpflanzgebote geschaffen (vgl. Kapitel 5.7.2).

### **5.7.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen**

Zur Sicherung und Entwicklung des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds sowie für die Durchgrünung des Plangebiets werden differenzierte Festsetzungen getroffen.

Zur Verbesserung des Naturhaushalts wird im allgemeinen Wohngebiet eine flächenbezogene Bepflanzung festgesetzt. Dies dient dem Erhalt und der Entwicklung einer Mindestqualität an Begrünung für das Wohngebiet. Die Begrünungsverpflichtung mit Bezug auf die Grundstücksfläche lässt dem Vorhabenträger Spielraum bei der Freiraumgestaltung des Grundstücks. Für unvermeidbare Baumfällungen in Vorbereitung der näheren Regelungen nach der Baumschutzverordnung wird somit ein entsprechender Ersatz bereitgestellt. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nummer 11 der Verordnung)*

Als weitere grünordnerische Maßnahme wird eine Dachbegrünung vorgesehen. Die Dachbegrünung trägt zu Verbesserung der klimatischen Situation durch Schadstofffilterung aus der Luft und Abmilderung der Abstrahlungswärme bei und wirkt auch für den Wasserhaushalt durch Rückhaltung, Speicherung und verzögerte Ableitung von Niederschlagswasser ausgleichend. Begrünte Dachflächen bilden stadtoökologisch wirksame Vegetationsflächen, die Ersatzlebensräume und Teillebensräume für standortangepasste Tiere wie Insekten und Vogelarten bieten und in Verbindung mit Biotopstrukturen in der Umgebung zu einer Vernetzung von Lebensräumen im Stadtgebiet beitragen. Für die Wirksamkeit der Dachbegrünung ist eine Substratstärke von mindestens 8 cm vorgeschrieben, die eine flächendeckende, extensive Begrünung mit Gräsern und Stauden ermöglicht. Die Ausnahmeregelung ermöglicht, zwingend benötigte Aufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen sowie transparente Dachdurchbrüche und Dachterrassen zur Schaffung natürlich belichteter Räume bzw. einer hohen Wohnqualität zu realisieren. Zu den Dachaufbauten zählen auch technische Anlagen für die solare Wärme- und Stromversorgung. Nach Stand der Technik ist eine gleichzeitige Nutzung begrünter Dachflächen für die Fotovoltaik nicht ausgeschlossen, sondern im Gegenteil wird der Wirkungsgrad aufgeständerter Systeme bei hohen Sommertemperaturen durch den abkühlenden Effekt der Dachbegrünung erhöht. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Im allgemeinen Wohngebiet sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind die Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für die Aufnahme technischer Anlagen bis maximal 50 v.H. der Dachfläche.“ (§ 2 Nummer 13 der Verordnung)*

Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll im Plangebiet aus städtebaulichen Gründen gefördert werden. Der Bau von Tiefgaragen und Keller-

räumen außerhalb der festgesetzten Baugrenzen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Für nicht überbaute und durch Erschließungswege beanspruchte bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche wird daher eine Begrünungsfestsetzung getroffen. Eine Überdeckung dieser Anlagen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Gleichzeitig werden Grünflächen mit einer hohen Aufenthalts- und Nutzungsqualität hergestellt. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Für Bereiche, in denen Bäume vorgesehen werden, ist eine angemessene Fläche mit ausreichend Substrataufbau sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Die gestalterische Einbindung wird durch eine Festsetzung für eine geländegleiche Höhenlage der Überdeckung gewährleistet (vgl. § 2 Nummer 17 der Verordnung). Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Dazu wird in § 2 der Verordnung festgesetzt:

*„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 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 1 m betragen.“ (§ 2 Nummer 14 der Verordnung)*

Um eine dauerhafte Durchgrünung des Stadtraumes und optimale Entwicklung der Anpflanzungen sicherzustellen, wird eine Regelung zur Pflanzenverwendung getroffen. Die standortgerechten Laubgehölze bieten der Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume und gewährleisten über die Sicherung der Nahrungskette die Bestandvielfalt. Die vorgegebene Mindestpflanzgröße stellt sicher, dass bereits in kurzer Zeit ökologisch, lokalklimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen entstehen und ein angemessener Ersatz für unvermeidbare Baumfällungen in Vorbereitung der näheren Regelungen der Baumschutzverordnung bereitgestellt wird. Die Standortbedingungen zur Sicherung und langfristigen Entwicklung der Bäume werden durch die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden und zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume gewährleistet. Durch das Freihalten der Pflanzfläche verbleibt ein offenporiger und leicht durchwurzelbarer Boden, der auch das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes aufnehmen kann. Es wird folgende Festsetzung getroffen:

*„Für die festgesetzten Baum- und Gehölzpflanzungen 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 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.“ (§ 2 Nummer 12 der Verordnung)*

### **5.7.3 Grundwasserschutz**

Im Plangebiet soll ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Damit wird eine Minderung der Bodenversiegelung erzielt und das Niederschlagswasser innerhalb des Gebietes versickert. Darüber hinaus werden Beeinträchtigungen von Baumstandorten gemindert. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze er-



höhen, sind z. B. wassergebundene Decken (Grand), Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Diese Materialien beeinflussen auch das Orts- und Landschaftsbild positiv. Dazu dient folgende Festsetzung:

*„Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.“ (§ 2 Nummer 15 der Verordnung)*

Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz.

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen, beispielsweise durch Drainagen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands führen, daher wird festgesetzt:

*„Bauliche und technische Maßnahmen, wie z. B. Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.“ (§ 2 Nummer 16 der Verordnung)*

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Eidelstedt/Stellingen. Durch die vorgesehene Festsetzung des WSG können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

#### **5.7.4 Artenschutzrechtliche Betrachtung**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 BNatSchG zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, des geringen Bestands an Vegetationsflächen und der heute schon vorhandenen intensiven Nutzungen sind Beeinträchtigungen geschützter Tierarten nicht zu erwarten. Sollten im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein, die einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen darstellen, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

#### **5.7.5 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Mit dem Bebauungsplan werden gegenüber der Bestandssituation und dem bestehenden Planrecht keine erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen im Sinne der Eingriffsregelung planerisch vorbereitet, die ein Ausgleichserfordernis auslösen.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung und zur Oberflächenbegrünung vorgenommen. Wesentlich sind die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sowie die Anpflanzgebote für Bäume. Nach Umsetzung der Planung wird dadurch ein durchgrüntes Erscheinungsbild hergestellt.

Die infolge der geplanten Bebauung auf der ehemaligen P+R-Anlage zu fällenden Bäume und Gehölze werden in der planerischen Abwägung gegenüber dem städtebaulichen Ziel der Schaffung neuen Wohnraums zurück gestellt. Die städtebaulich gewünschte bauliche Dichte und notwendige Erschließung der Fläche kann ohne Inanspruchnahme der baumbestandenen Flächen nicht realisiert werden.

### **5.8 Abwägungsergebnis**

Insbesondere gut erschlossene Gebiete, wie das Vorhabengebiet an der Lokstedter Höhe, das innerhalb der sogenannten Urbanisierungszone des Bezirks Eimsbüttels liegt, können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des Senats, pro Jahr 6000 neue Wohneinheiten zu schaffen, zu erreichen. Die zentrale Lage des Plangebiets unmittelbar an der U-Bahnhaltestelle Hagenbecks Tierpark macht eine Umnutzung und bauliche Verdichtung auf dem Grundstück der ehemaligen P+R-Anlage aus städtebaulichen Gründen nötig, um der hochwertigen infrastrukturellen Ausstattung des Plangebiets und seiner Umgebung zu entsprechen. Das bisherige ebenerdige Parken von Kraftfahrzeugen ist als Nutzung für

diesen zentralen Standort nicht mehr angemessen. Es ist vorgesehen, die entfallenden P+R-Parkplätze an der nördlich gelegenen P+R-Anlage an Lokstedter Grenzstraße, die dazu erweitert werden soll, zu kompensieren.

Bei der Festlegung der städtebaulichen Dichte wird die zentrale Lage des Plangebiets im Ortsteil Lokstedt berücksichtigt: ÖPNV, Schulen, Sportanlagen und Versorgungseinrichtungen sind in fußläufiger Entfernung gut erreichbar.

Das Plangebiet liegt in Randlage zur Eimsbütteler Landschaftsachse und ist insgesamt durch eine städtische Bebauung geprägt. Die Schutzgüter des Naturhaushaltes weisen eine allgemeine Bedeutung ohne besondere Funktionen auf. Mit Umsetzung der Planung sind insgesamt aber keine erheblichen Auswirkungen auf den Naturhaushalt verbunden. Das Stadt- und Landschaftsbild wird neu gestaltet und in Teilen aufgewertet.

Der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen wird durch die Neuschaffung von beispielsweise Dachbegrünungen und differenzierten Anpflanzgeboten kompensiert. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die betroffenen Brutvögel ausgelöst.

Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse im gesamten Plangebiet können durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen gesichert werden.

## **5.9 Kennzeichnungen**

Die in der Umgebung des Plangebiets gekennzeichneten vorhandenen Gebäude entsprechen den ALKIS Daten vom Stand August 2015.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung**

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zum Bebauungsplan wird ein Durchführungsvertrag geschlossen, in dem Einzelheiten der zu erbringenden Leistungen und der Kostenübernahme mit dem Vorhabenträger vereinbart werden.

Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zu Erfüllung folgender Punkte:

- Umsetzung des Bauungs- und Gestaltungskonzepts,
- Umsetzung öffentlich geförderter Wohnungen
- Bindungen für Wohnungen einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen für 10 % der Wohnungen,
- Sicherung der Zugänglichkeit und Durchwegung des Wohnquartiers für die Öffentlichkeit.

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für den Plangeltungsbereich wird der bestehende Bebauungsplan Lokstedt 7 aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

### **8.1 Flächenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 0,6 ha groß und umfasst ausschließlich Wohnfläche.

### **8.2 Kostenangaben**

Bei der Verwirklichung des vorhabenbezogenen Planes entstehen der Freien und Hansestadt keine Kosten.

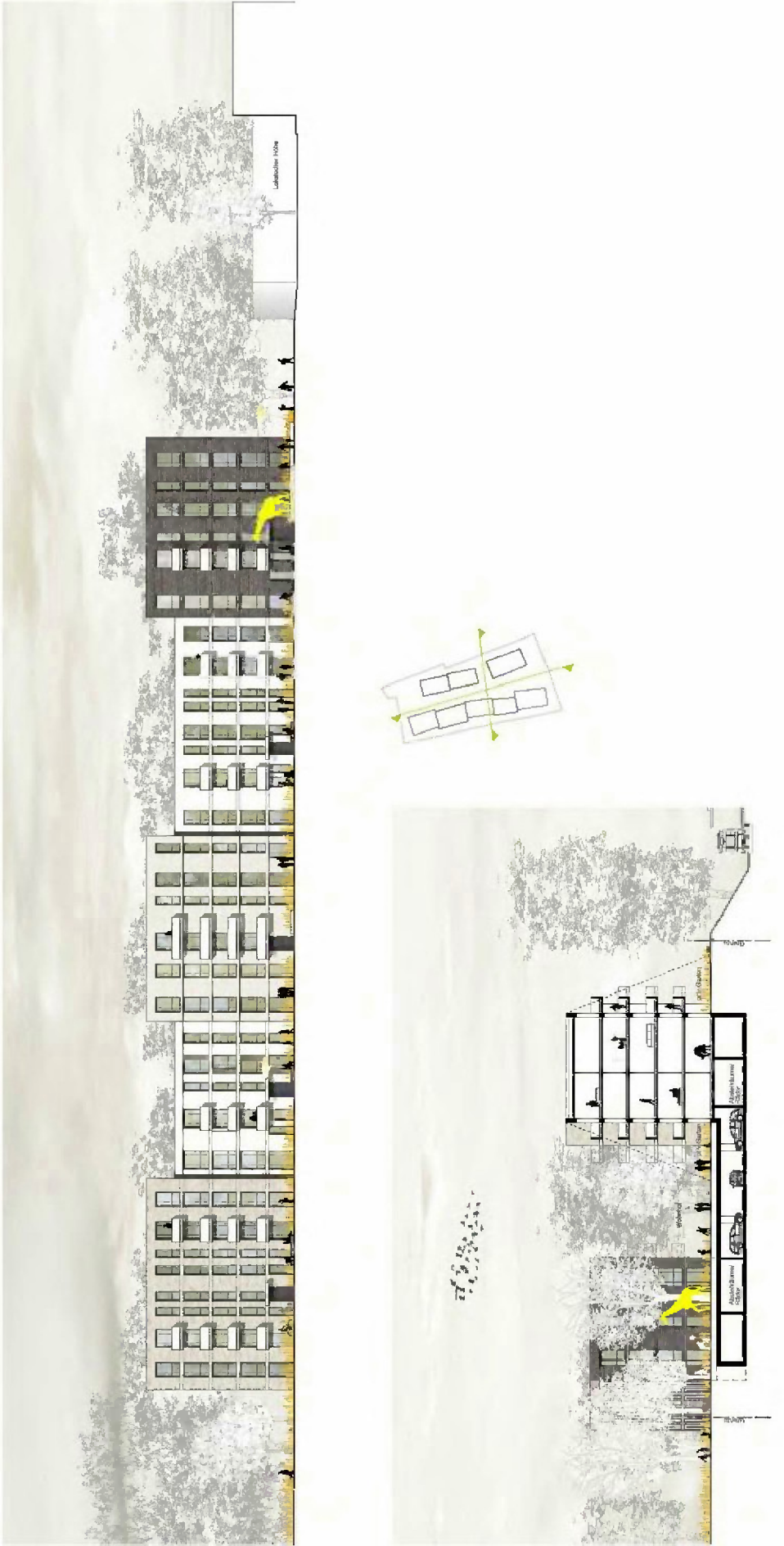
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag, der die Übernahme von Kosten durch den Vorhabenträger regelt. (Stand: In Bearbeitung)

## 9 Anlage: Vorhaben

### Funktionsplan (ohne Maßstab)





Ansicht und Schnitt (ohne Maßstab)



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 63 (Entwurf)

### Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Allgemeines Wohngebiet

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

GF 8.750 m<sup>2</sup> Geschossfläche, als Höchstmaß

z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

— Baugrenze

FD Flachdach

 Mit Gelbstrichen zu befestigende Flächen

(M) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

### Kennzeichnungen

 Vorhandene Gebäude

### Hinweise

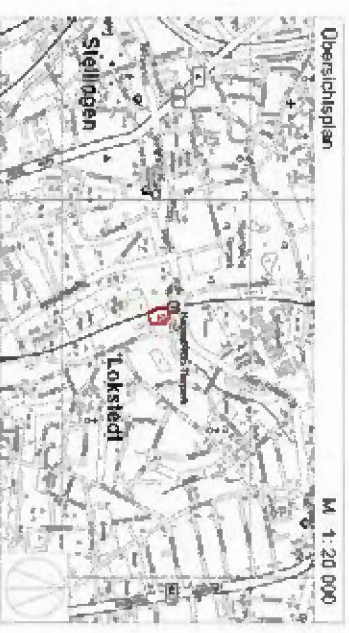
Maßstab ist die Bauzeichnungswendung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BOSt 1 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2015 (BOSt 1 S. 154), 1591)

Das gesamte Flangebiet liegt im Bereich übermäßig gemäß § 12 Absatz 3 Nummer 1b des Luftverkehrsgesetzes (LuftVG) in der Fassung vom 10. Mai 2007 (BOSt 1 S. 658), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BOSt 1 S. 1474, 1505)

Lagegrenze und Höhenangaben in Metern

Der Katasterbezirk (ALKIS) ist durch die Geltungsbereich des Bebauungsplans vom Stand vom August 2015

Zum Bebauungsplan gehören ein Durchführungsvertrag



## FREE UND HANSESTADT HAMBURG

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Lokstedt 63

Maßstab 1 : 1000 (im Original)



Bezirk Eimsbüttel

Ortsteil 317

**ENTWURF**

**ENTWURF**  
**Verordnung**  
**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Lokstedt 63**

Vom .....

Bearbeitungsstand: Öffentliche Auslegung (Februar 2016)

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 und der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), 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 4178, über das Flurstück 4178, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4178 der Gemarkung Lokstedt.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des BauGB 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 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 (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) 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. 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 (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 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

8. In dem mit "(A)" bezeichneten Bereich ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. 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.
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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 v. H. 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 m<sup>2</sup> 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 z. B. 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.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

# Anlage 4

### Erläuterungstext

Bauherr : Lokstedter Höhe 11 GmbH & Co.KG  
Planung : KBNK Architekten GmbH  
Datum : 03.02.2016

### Städtische Einbindung

Das Baugrundstück befindet sich im Stadtteil Hamburg Lokstedt auf dem Flurstück 4178.

Westlich wird das ca. 5.704qm große Grundstück von der in einer Senke liegenden U-Bahntrasse und nördlich durch die Rückseite eines Supermarktes und durch die Lokstedter Höhe begrenzt, über deren Wendehammer-Abzweiger die Erschließung des Grundstücks erfolgt.

Östlich wird das Grundstück vom angrenzenden Siedlungsgebiet mit der parallel zu diesem verlaufenden Julius-Vosseler-Straße flankiert. Die von der Julius-Vosseler-Straße abgehende öffentliche Stichstraße bildet die südliche Grenze des Grundstücks und ermöglicht so einen weiteren Zugang zu diesem. Das unmittelbare Umfeld zeichnet sich durch eine weitestgehend heterogene Bebauung in Größe, Materialität und Nutzung aus.

Im Einvernehmen mit der Freien und Hansestadt Hamburg, vertreten durch den Bezirk Eimsbüttel wurde 2014 ein städtebaulich-hochbaulicher Wettbewerb im zweiphasigen, kooperativen und beschränkten Verfahren durchgeführt, dessen prämiertes Ergebnis die Grundlage dieser Funktionsplanung \*„Lokstedt 63“ bildet.

Der Entwurf sieht ein Ensemble aus acht Baukörpern vor.

Er entspricht in seiner Ausformulierung dem städtebaulichen Ziel des Bezirks nach einer höheren Verdichtung im Einzugsbereich der Schnellbahnhaltstelle.

Das Bauvorhaben nimmt an Hand der Geometrie der Baukörper und deren Stellung zueinander bestehende Wegeverbindungen auf und erschließt zusätzlich neue.

### Hochbauliche Umsetzung

Das Grundgerüst der Bebauung „Zeile und Einzelhäuser“ strukturiert das Grundstück in zwei bebaute Zonen und einen zwischengeschalteten Freiraum.

Die Zeilenbebauung aus fünf versetzten Einzelhäusern im Westen, welche zugleich einen Lärmschutz zur U-Bahn bildet, und die östlichen Baukörper formulieren in ihrem Zwischenraum einen Wohnhof mit Nord-Süd-Ausrichtung aus, welcher die Tiefgaragenfläche überdeckelt und unterschiedliche Funktionen privater, halb-öffentlicher und öffentlicher Flächen aufnimmt.

Der geschützte, autofreie Wohnhof stellt familienfreundliche Freiräume und Spielflächen für die Bewohner bereit. Zusätzlich bieten dem Hof zugewandte Balkone und Mietergärten im Erdgeschoss private Freiräume.

Es werden insgesamt ca.107 Wohneinheiten errichtet.

Ziel der vorliegenden Planung ist es, die gesamte Wohnfläche förderfähig gem. der aktuellen Förderrichtlinien der IFB herzustellen.

Die Gebäude sind eingeschossig unterkellert und verfügen über eine gemeinsame Tiefgarage mit 50 Stellplätzen für das gesamte Bauvorhaben, wobei alle Treppenhäuser einen direkten Zugang zu dieser erhalten. Die Zu-und Abfahrt der Tiefgarage befindet an der Lokstedter Höhe.

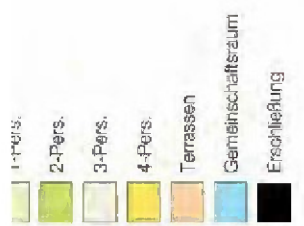
Das Ensemble wird insgesamt durch helle Putz- und helle bis dunkelrote und anthrazitfarbende Verblendsfassaden im unregelmäßigen Wechsel geprägt.



HAMB15032	LPH 1	SWi	1:500	23.02.2016	<b>WES-1-1-01</b>	e
PROJ.-NR.:	PHASE:	GEZ.:	MASZSTAB:	DATUM:	PLAN-NR.:	INDEX:
BAUVORHABEN: <b>Lokstedter Höhe</b>			PLANINHALT: <b>Anlage 4 - Blatt 2/5 Vorhaben- und Erschließungsplan - Funktionsplan mit Freiflächengestaltung</b>			
BAUHERR: <b>Lokstedter Höhe 11 GmbH &amp; Co. KG</b> Dornbusch 4, 20095 Hamburg Tel.: 040-414330-0			ARCHITEKT: <b>KBNK ARCHITEKTEN GMBH</b> Große Rainstraße 39a, 22765 Hamburg Tel.: 040 399 204-0, Fax.: 040 399 204-22, office@kbnk.de			PLANVERFASSER: <b>WES GmbH</b> Lorenzstraße 80 22003 Hamburg Fax: +49 40 27844-0 Tel: +49 40 2706658 hamburg@wes-lb.de  <b>WES</b> Landschaftsarchitektur www.wes-lb.de



Schema  
 Regelgeschoss



Schema  
 Erdgeschoss

Kategorie	Personen	Wohnfläche (WE)	Anteil (%)
<b>Gesamtmix</b>	1-Personen-Wing:	45 WE	42%
	2-Personen-Wing:	31 WE	29%
	3-Personen-Wing:	21 WE	20%
	4-Personen-Wing:	10 WE	9%
	5-Personen-Wing:	0 WE	0%
<b>GESAMT</b>		<b>107 WE</b>	
<b>Wohnungsmix ohne Senioren</b>	1-Personen-Wing:	31 WE	36%
	2-Personen-Wing:	25 WE	28%
	3-Personen-Wing:	21 WE	24%
	4-Personen-Wing:	10 WE	11%
	5-Personen-Wing:	0 WE	0%
<b>GESAMT</b>		<b>87 WE</b>	
<b>Seniorenwohnen</b>	1-Personen-Wing:	14 WE	70%
	2-Personen-Wing:	6 WE	30%
<b>GESAMT</b>		<b>20 WE</b>	

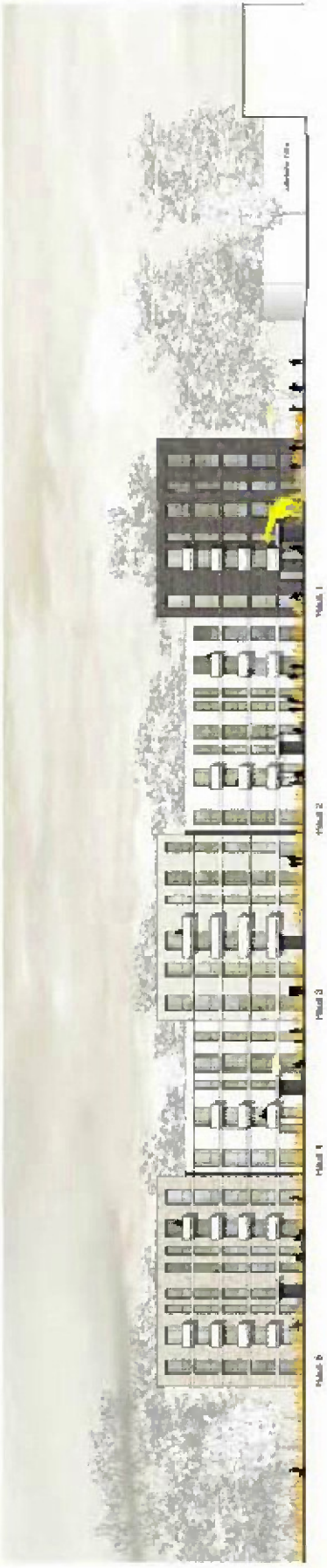


- Keller
- TG
- Stellplätze
- Erschließung

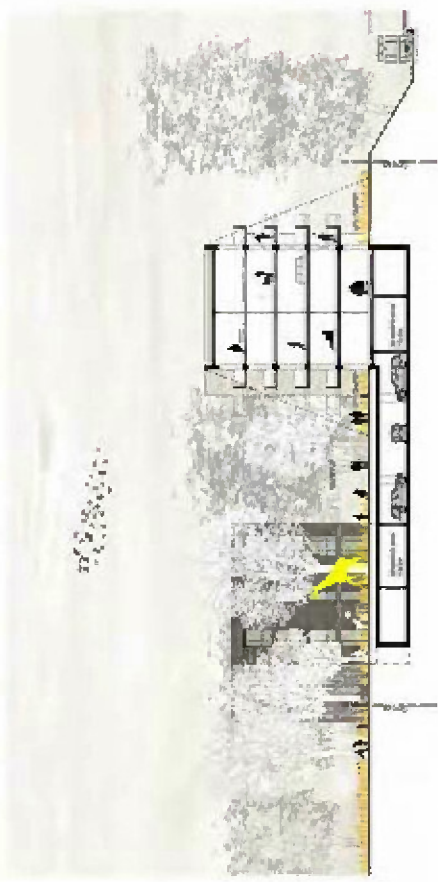
**Gesamt Stellplätze**

GESAMT 50 Stellplätze

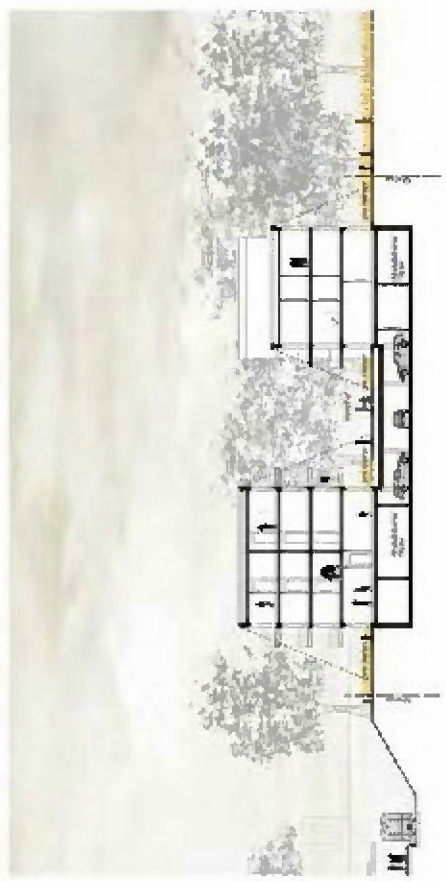




Schnitt Haus 3 und Ansicht Nord Haus 3



Schnitt Nord Haus 2 und 7





# Anlage 5



## Leistungskatalog für die Erstellung von Bebauungsplänen

- (1) Es sind alle **Grundleistungen und besonderen Leistungen** nach § 19 HOAI zu erbringen, die zur Feststellung des Bebauungsplans (B-Plans) erforderlich sind. Dabei werden die Beteiligungsschritte nach dem in Hamburg üblichen Verfahren (siehe Abs. 5) zu Grunde gelegt. Dazu gehören auch die Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung, die Beauftragung und Einarbeitung von Fachgutachten sowie die Erstellung des Umweltberichts. Bei Bebauungsplänen mit paralleler Änderung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms sind die entsprechenden Unterlagen zu diesen Änderungsverfahren in Abstimmung mit dem Amt für Landes- und Landschaftsplanung zu erarbeiten, zu vervielfältigen und zu verschicken. Die Unterlagen für die Behördenabstimmung und die öffentliche Auslegung sind ggf. auch für eine Bereitstellung auf der Internetseite des Fachamtes im erforderlichen Dateiformat (PDF) aufzubereiten. Ferner sind die Verfahrensschritte und dazugehörige Leistungen zu erbringen, die unter (5) aufgeführt sind.
- (2) Alle Leistungen sind in **enger Abstimmung** mit der Verwaltung zu erbringen. Insbesondere die Vergabe von Fachgutachten und deren Leistungsumfang ist im Vorfeld mit dem Fachamt abzustimmen. Die Teilnahme an Ausschusssitzungen wird nach Bedarf geregelt.
- (3) Die Planzeichnungen sind als PDF (Bilddatei) und als Datei mit bearbeitbaren Vektordaten im AutoCad-Format (dwg) zu liefern. Das für die digitale Bearbeitung von Bebauungsplänen zugrunde liegende Koordinatensystem ist ETRS 89 im Lagestatus 310 (UTM). Die Bebauungsplanzeichnung muss über das Format „XPlan GML“ mit anderen Software-Systemen ausgetauscht werden können. Die Regelungen des Verfahrens „Bauleitplanung Online“ sind zu beachten.
- (4) Veröffentlichungen des Bebauungsplanentwurfs sind nur nach Genehmigung des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung möglich.
- (5) **Verfahrensschritte und dazugehörige Leistungen**
  1. **Vorverfahren**
    - Bezirksinternes Plangespräch (bei Bedarf)
    - Erarbeitung Bestandsplan, Abstimmungspapier, Vorentwurf Nutzungskonzept
    - Teilnahme und Protokoll
  2. **Aufstellung**
    - Grobabstimmung und Scoping: Einladung und Verschickung, Teilnahme, Protokoll
    - Nachgespräche (bei Bedarf)
    - Verschickung Protokoll
    - Übersichtskarte für den Aufstellungsbeschluss
    - Karte für evtl. erforderliche Veränderungssperre
  3. **Öffentliche Plandiskussion (ÖPD)**
    - Organisation/Vorbereitung der ÖPD: Erarbeitung PowerPoint-Präsentation und Informationsblatt, Zusammenstellung der Planungsdaten und Pläne, Plakatierung, Aufbau, Beschallung, Tonbandaufzeichnung der Veranstaltung
    - Protokoll
    - Auswertungspapier für den Stadtplanungsausschuss

#### **4. Behördenabstimmung**

- Durchführung der Behördenbeteiligung
- tabellarische Zusammenstellung und Auswertung der Behördenstellungen
- Erarbeitung des Arbeitskreis (AK) I – Papiers
- Verschickung der Einladung zum AK I
- Teilnahme bezirksinternes Plangespräch (bei Bedarf), Protokoll
- Teilnahme AK I, Protokoll
- Nachgespräche (bei Bedarf)
- Verschickung Protokoll AK I
- Kenntnisnahmeverschickung der überarbeiteten Planung an die Behörden

#### **5. Öffentliche Auslegung**

- Bereitstellung der Auslegungsunterlagen: Planzeichnung, Verordnung und Begründung in digital Ausfertigung, bei Plänen mit Umweltprüfung: die Umweltakte in gedruckter und in digitaler Ausfertigung (CD/DVD)
- tabellarische Zusammenstellung und Auswertung der Stellungnahmen
- Zwischenmitteilungen an die Einwender
- Einladung zum AK II (bei Bedarf)
- Teilnahme bezirksinternes Plangespräch (bei Bedarf), Protokoll
- Teilnahme AK II, Protokoll
- Nachgespräche (bei Bedarf)
- Verschickung Protokoll

#### **6. Feststellung**

- Bereitstellung der Unterlagen für den abschließenden Beschluss des Stadtplanungsausschusses / der Bezirksversammlung
- Erarbeitung der zusammenfassenden Erklärung
- Überarbeitung der Unterlagen nach der Rechtsprüfung
- Bereitstellung der Unterlagen für Druck, Organisation Druck
- Verschickung der festgestellten und gedruckten Unterlagen
- Schlussmitteilungen an die Einwender

Hamburg, den 19.12.2013

# **Anlage 6**

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Lokstedt 63 – Lokstedter Höhe

### Voraussichtliche Planungskosten

<b>B-Planverfahren ( [REDACTED] )</b>	netto	[REDACTED]
	brutto (inkl. 19% Umsatzst.)	[REDACTED]
<b>Lärmtechnische Untersuchung ( [REDACTED] )</b>	netto	[REDACTED]
	brutto (inkl. 19% Umsatzst.)	[REDACTED]
<b>Druckkosten, geschätzt</b>	netto/brutto	[REDACTED]
<b>Gesamtkosten</b>	netto	[REDACTED]
	<b>brutto (inkl. 19% Umsatzst.)</b>	[REDACTED]

Weitere Kosten können entstehen, wenn Planungsschritte wiederholt werden müssen oder deutlich mehr Stellungnahmen als üblich eingehen, oder wenn Planungsvarianten in den Gutachten neu berechnet werden müssen.