

V e r o r d n u n g
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Poppenbüttel 47

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. S. 1728, 1793), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), sowie § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Poppenbüttel 47 für den Bereich östlich der Harksheider Straße und südlich des Poppenbütteler Bogens (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519) wird festgestellt.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Harksheider Straße, Poppenbütteler Bogen, die Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 5612, die Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5330 der Gemarkung Poppenbüttel.
- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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 Baugesetzbuch aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 Baugesetzbuch bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 Baugesetzbuch gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen,

dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 Baugesetzbuch 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 Baugesetzbuch 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 Baugesetzbuch beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 Baugesetzbuch beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- 1) Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- 2) Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen unzulässig:
 - a) Einzelhandel,
 - b) Lagerhäuser,
 - c) Tankstellen nach § 8 Absatz 2 Nummer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl I S. 3787),
 - d) Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - e) Bordelle und bordellartige Betriebe,
 - f) Schank- und Speisewirtschaften sowie

- g) Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoffe- und Geruchsemission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststoff-erhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen wird;
 - h) Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275 zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. S. 484, 3527), zuletzt geändert 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882, 3890) unterliegen, unzulässig.
- 3) Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgeschlossen.
- 4) Im Gewerbegebiet können ausschließlich zum Verkauf dort produzierter Güter ausnahmsweise Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf). Die Verkaufsfläche darf nicht mehr als 50 m² der Geschossfläche des Betriebs betragen. Eine Addition einzelner Verkaufsfläche der jeweiligen Betriebe zu einer größeren Verkaufsfläche ist nicht zulässig.
- 5) Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich ausschließlich Einzelhandelsnutzungen mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf höchstens 2.300 m² Verkaufsfläche zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ vom 12. September 2019:
- a. Nahrungs- und Genussmittel,
 - b. Getränke,
 - c. Drogeriewaren,
 - d. Kosmetik, Parfümerie,
 - e. pharmazeutische Artikel (Apotheke),
 - f. Schnittblumen,
 - g. Zeitungen, Zeitschriften.
- Lebensmittelmärkte dürften höchstens eine Verkaufsfläche von 1.670 m², Drogeriemärkte höchstens eine Verkaufsfläche von 630 m² aufweisen.
- Die zulässigen Warensortimente können auf jeweils 10 vom Hundert der Verkaufsfläche durch Randsortimente ergänzt werden. Die festgelegte höchstens zulässige Verkaufsfläche darf hierdurch nicht überschritten werden.
- 6) Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich Einzel- sowie Großhandelsnutzungen mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten auf höchstens 2.300 m² Verkaufsfläche zulässig. Nicht

zentrenrelevante Sortimente sind:

- a. Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware),
- b. Matratzen, Lattenroste,
- c. Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- d. Möbel aller Art
- e. Bauelemente: nur Sonnenschutz- und Insektenschutzartikel
- f. Farben und Lacke, Tapeten
- g. Raumausstattung und Einrichtungszubehör
- h. Lampen und Leuchten

Die zulässigen Warensortimente können auf jeweils 10 vom Hundert der Verkaufsfläche durch Randsortimente ergänzt werden. Die festgelegte höchstens zulässige Verkaufsfläche darf hierdurch nicht überschritten werden.

Der Handel mit den genannten Warensortimenten ist nur zulässig, sofern in diesem Bereich eine handwerkliche Nutzung ausgeübt wird, die auf die Verarbeitung (zum Beispiel Montage, Verlegung etc.) dieser oder eines Teils dieser Sortimente ausgerichtet ist und mit diesen in einem betrieblichen Zusammenhang steht.

- 7) Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind handwerkliche Nutzungen, die in Zusammenhang mit den unter Nummer 6 genannten Nutzungen stehen, sowie eine Imbissgastronomie auf einer Grundfläche von höchstens 200 m², die in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Nahversorgungs- und Fachmarktnutzung stehen, zulässig.
- 8) In dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich des Sonstigen Sondergebiets „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind Einzelhandelsnutzungen nur im Erdgeschoss zulässig.
- 9) In den Baugebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) bis zu einer Höhe von 2,50 m allgemein zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den außenliegenden Gebäudekanten zurückbleiben.
- 10) Im Sonstigen Sondergebiet „Nahversorgung, Fachmarkt und Handwerk“ sind außerhalb der überbaubaren Flächen Stellplätze nur auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.
- 11) Innerhalb der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sind insgesamt 17 einheimische, standortgerechte, mindestens mittelkronige Bäume mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

- 12) In den Baugebieten sind die Dachflächen mit einem mindestens 12 cm und Dachflächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie mit einer mindestens 7 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen – mit Ausnahme von Solaranlagen – zugelassen werden. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszuführen.
- 13) Für die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.