

## **ENTWURF**

### **Verordnung**

#### **über den Bebauungsplan Billstedt 113**

#### **Vom**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 27. März 2020 (BGBl. I S. 587, 591), 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 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 81 Absatz 2 a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), sowie § 1, § 2 Absätze 1 und 2 sowie § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

### **§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Billstedt 113 für den Geltungsbereich zwischen der Straße Haferblöcken, der Bundesautobahn A 24, dem Öjendorfer See und dem Öjendorfer Friedhof (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Haferblöcken - Bundesautobahn A 24 – über das Flurstück 2198 (Öjendorfer Park), Ostgrenzen der Flurstücke 4019 und 4020, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4021, über das Flurstück 1928, Südgrenzen der Flurstücke 4022, 2618 und 2612 der Gemarkung Öjendorf.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Absatz 1 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

### 3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:



1. Im reinen Wohngebiet sind kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 3 Absatz 3 Ziffer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787) unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen gemäß § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
3. In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen nach § 6 a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen. Es sind jeweils mindestens 200 m<sup>2</sup> der zulässigen Geschossflächen für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.
4. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten, dem östlichen urbanen Gebiet sowie auf den Gemeinbedarfsflächen sind folgende Überschreitungen der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung zulässig:
  - in den reinen Wohngebieten der Baufelder mit den Ordnungsnummern 1.1 und 2.2 bis zu einer GRZ von 0,55,
  - in den reinen Wohngebieten der Baufelder 1.2 und 4.1, den allgemeinen Wohngebieten der Baufelder 1.1 und 2.1, dem östlichen urbanen Gebiet sowie im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Haus der Begegnung“ bis zu einer GRZ von 0,6,
  - in den reinen Wohngebieten der Baufelder mit den Ordnungsnummern 2.1, 3.1 mit der Bezeichnung „(B)“, 3.3 und 4.2 bis zu einer GRZ von 0,65,
  - im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Soziale Einrichtung“ bis zu einer GRZ von 0,9.Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.
5. Die Außenwände der Wohngebäude sind in hellem Klinkermauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile können Putz oder glatter Beton zugelassen werden, wenn insgesamt das Klinkermauerwerk optisch vorherrschend bleibt. In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind Fassaden mit überwiegendem Putzanteil zulässig. Eingangsüberdachungen der Reihen- und Duplexhäuser sind nur als Winkelbauwerke aus hell verputztem Beton zulässig, für das Baufeld 1.1 auch aus Aluminium (anthrazitfarben). Für Doppeleingänge können T-Formen verwendet werden. Für Fensteröffnungen sind nur stehende Formate zulässig. Hiervon kön-

nen Ausnahmen zugelassen werden. In den Wohngebieten mit den Ordnungsnummern 1.1 und 2.1 sind Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen unzulässig. Anlagen der Sonnenenergienutzung sind auf allen Dachflächen zulässig.

6. Überschreitungen der Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien und Balkone sind auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge eines Geschosses bis zu 2 m, für Kellerersatzräume bis zu 3 m zulässig. Für Terrassen sind Überschreitungen der Baugrenzen bis zu 3 m auf der gesamten Fassadenlänge zulässig, auf den Gemeinbedarfsflächen bis zu 6 m.
7. Festsetzungen zum Lärmschutz:
  - 7.1 Auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  - 7.2 Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen der reinen Wohngebiete ist zusätzlich für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten oder Wintergärten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
  - 7.3 Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche für den Gemeinbedarf sind Aufenthaltsräume – hier insbesondere für Kinder vorgesehene Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
8. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte entlang der Knicks umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung durch Pflegefahrzeuge und als allgemein zugängliche Geh- und Radwege für Fußgänger und Radfahrende. Das festgesetzte Gehrecht für den Dreiecksplatz an der nördlichen Zufahrt umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglichen Platz. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
9. Garagen und Tiefgaragen sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind überdachte Stellplätze, die straßenseitig und an den Längsseiten offen sind. Stellplätze als Sammelanlagen sind nur in den im Bebauungsplan festgesetzten Bereichen zulässig. Daneben sind Stellplätze im Baufeld 1.1 nördlich der festgesetzten Wohnwege und im Baufeld 4.1 südlich des dortigen Wohnwegs als Einzel- und Doppelanlagen zulässig. Überdachte Stellplätze, die straßenseitig und an den Längsseiten offen sind, und Kellerersatzräume können in Vorgärten ausnahmsweise zugelassen werden.

10. Kellergeschosse sind in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel weißer Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.
11. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie Stellplätze in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 17 begrünt werden.
12. Auf den festgesetzten Stellplatzanlagen in den Baugebieten mit den Ordnungsnummern 1.2, 2.2, 3.3 und 4.2 sowie im östlichen urbanen Gebiet und allgemeinem Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 2.1 ist je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.  
Auf den festgesetzten Stellplatzanlagen in den Baugebieten mit den Ordnungsnummern 1.1, 3.1 sowie im reinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer 2.1 ist je sechs Stellplätze ein Baum zu pflanzen.  
Die Bäume sind jeweils mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu pflanzen.
13. Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
14. Für die festgesetzten Baumpflanzungen, die nach der Planzeichnung zu erhaltenen Knicks und die in den festgesetzten öffentlichen Parkanlagen vorhandenen Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und bei den Knicks auch Aufsetzarbeiten für den Wall so vorzunehmen, dass deren Umfang und Charakter erhalten bleiben. Die Knicks sind fachgerecht zu pflegen.
15. In den Baugebieten sind entlang der Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Straßen-, Wege- und Grünflächen sowie zu den mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen Hecken anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
16. Für die mit den Nummern 12, 14 und 15 festgesetzten Gehölzpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Laubholzarten zu verwenden.
17. Dachflächen mit einer Neigung bis zu 15 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 40 v. H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von überdachten Stellplätzen sind hiervon abweichend vollständig mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
18. Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form von LED-Lampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbaren Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchtanlagen sind zu den Maßnahmenflächen und zu den Knicks abzuschirmen oder so zu erstellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
19. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den im Bebauungsplan Billstedt 90 vom 4. März 1997 (HmbGVBl. S. 30), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 509, 510), mit „(M)“ und den im Bebauungsplan Billstedt 103

vom 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 299), zuletzt geändert am 3. Mai 2011 (HmbGVBl. S. 203), mit „Z“ bezeichneten Wohngebieten und Flächen für den Gemeinbedarf die mit „(M)“ bezeichneten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ zugeordnet.

20. Auf den mit „“ bezeichneten Flächen sind Sukzessions- und Gebüschflächen sowie Hochstauden- und Wiesenflächen mit Feuchtbereichen zu entwickeln und zu pflegen. Die Hochstauden- und Wiesenflächen sind alle 2 bis 5 Jahre, nicht vor Oktober, zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Die hergestellten Teiche sind zu erhalten und gegen Verlandung zu schützen.
21. Die mit „“ bezeichneten Flächen sind als naturnaher Feuchtwald ihrer natürlichen Entwicklung zu überlassen.
22. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den Wohngebieten, den urbanen Gebieten, den Flächen für den Gemeinbedarf, den Straßenverkehrsflächen und den Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 1009, 1010, 1868, 2680 und 5074tlw. der Gemarkung Neugamme im Stadtteil Kirchwerder zugeordnet.
23. Für den Verlust von nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), in Verbindung mit § 14 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), gesetzlich geschützten Knicks werden den Wohngebieten, den urbanen Gebieten, den Flächen für den Gemeinbedarf, den Straßenverkehrsflächen und den Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung folgende außerhalb des Plangebiets liegenden Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet:
- Knickneuanlage, Länge 62 m, Breite 4 m am Südrand des Flurstücks 368 der Gemarkung Kirchsteinbek im Stadtteil Billstedt,
  - Knickneuanlagen, Länge 456 m, Breite 7 m in der Mitte und im Süden des Flurstücks 734 der Gemarkung Wohldorf im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt,
  - Anlage eines Feldgehölzes, 1.430 qm in der Mitte des Flurstücks 753 der Gemarkung Wohldorf im Stadtteil Wohldorf-Ohlstedt sowie Anlage einer Feldhecke, Länge 160 m, Breite 4 m nördlich der vorgenannten Maßnahme ebenfalls auf Flurstück 753,
  - Knickneuanlage, Länge 55 m, Breite 7 m, westlich des Rotwegener Weges, Flurstück 37/1, Flur 9, Gemarkung Hoisbüttel in der Gemeinde Ammersbek,
  - Knickneuanlage, Länge 211 m, Breite 7 m, westlich Bocksbergweg, Flurstück 71-1, Flur 1 der Gemarkung Ahrensburg in der Gemeinde Ahrensburg,
  - Knickneuanlage, Länge 163 m, Breite 7 m nördlich des Weges Am Scharberg, Flurstück 100-1, Flur 3 der Gemarkung Ahrensburg in der Gemeinde Ahrensburg.

### § 3

- (1) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.
- (2) Das Gesetz über den Grünordnungsplan Billstedt 90 vom 4. März 1997 (HmbGVBl. S. 31), zuletzt geändert am 29. September 2015 (HmbGVBl. S. 250, 257), wird für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans aufgehoben.