

Verordnung  
über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wilstorf 37  
Vom .....

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147, 4151), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und 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), § 81 Absatz 2a 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) sowie §§ 1 bis 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. August 2021 (HmbGVBl. S. 564) wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wilstorf 37 für den Geltungsbereich an der Winsener Straße und dem Eigenheimweg (Bezirk Harburg, Ortsteil 705) wird festgestellt.  
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 229, Nordwestgrenze des Flurstücks 3597 – Winsener Straße –, Südostgrenzen der Flurstücke 3607, 3623, 3646, Südost- und Südwestgrenzen des Flurstücks 3640 – Eigenheimweg –, Südwestgrenze des Flurstücks 3640 der Gemarkung Harburg.
- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
  1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB 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 BauGB 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 BauGB 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 vorhabenbezogenen 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 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. Das Vorhabengebiet dient überwiegend dem Wohnen und der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben. Es sind ausschließlich Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem

Kernsortiment und zentrenrelevantem Randsortiment, Wohngebäude, Räume für freie Berufe und solche Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für soziale, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10 vom Hundert (v. H.) der Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig. Oberhalb von 15,60 m über Normalhöhennull (NHN) sind nur Wohnungen und Räume für freie Berufe zulässig. Unterhalb von 12,30 m über NHN sind Wohnungen unzulässig, dies gilt nicht für denkmalgeschützte Gebäude.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen und Zeitschriften.

Zentrenrelevante Randsortimente sind (gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019): medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inkl. Zubehör.

3. Ausnahmsweise sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Terrassen um bis zu 4,0 m zulässig.
4. Die als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen können durch technische Anlagen oder Aufbauten bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m überschritten werden, jedoch nur, wenn diese in dem Maß von der Traufkante abgerückt sind, das ihrer Höhe entspricht. Ausnahmsweise kann der Abstand von technischen Anlagen oder Aufbauten von der Traufkante auf der straßenabgewandten Seite auf 1,50 m und für Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten an der straßenseitigen Fassade auf die Breite der jeweiligen Attika reduziert werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wer-

den und keine wesentliche Verschattung benachbarter Wohngebäude außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans bewirkt. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.

5. Stellplätze sind nur in der Tiefgarage zulässig.
6. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – zulässig. Ausnahmsweise können unterirdische Abstell-, Lager- und Technikräume außerhalb der Baugrenzen – jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen – in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
7. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird.
8. In den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
9. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
10. In den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen ist für einen 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 Außenbereichen ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

11. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen ist die Fassadengestaltung, mit Ausnahme von Fenstern und Türen, ab einer Höhe von 25 cm über dem Schnittpunkt der Außenfassade mit dem Gelände bis einschließlich zum 1. Obergeschoss (Ebene 01) mit schallabsorbierenden Materialien (Schallabsorptionsgrad  $\alpha \approx 0,8$  oberhalb von 250 Hz) vorzunehmen, sofern die Schallreflexion nicht durch andere geeignete bauliche oder technische Lösungen in gleichem Ausmaß gemindert wird.
12. Im Vorhabengebiet ist für je 150 m<sup>2</sup> der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile, der nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen und der nicht unterbauten Grünflächen (Böschungen, Kita) mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen, bei alternativer Pflanzung von großkronigen Bäumen sind je 300 m<sup>2</sup> anrechenbar.
13. Die Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile sowie die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf den Tiefgaragen ist eine mindestens 100 cm tiefe Baumgrube anzulegen. Diese ist auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> mit Tiefen- und Grabenbelüftung sowie mindestens 14 m<sup>3</sup> überbaubaren Baumgrubensubstrat herzustellen. Flächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen sowie Wege und Terrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen sowie Wege und Terrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind insgesamt mindestens 2.500 m<sup>2</sup> der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile sowie der nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen zu begrünen.
14. Die Dachflächen des jeweils obersten Geschosses der Neubauten (ausgenommen sind Flächen gemäß Nr. 13) sind mit einer maximalen Neigung von 10 Grad auszubilden, zu mindestens 50 v.H. aller Dachflächen der jeweils obersten Geschosse mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren, biozidfreien Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Die Dächer sind als Retentionsdächer auszubilden. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert unter Berücksichtigung der Dachbegrünung auszuführen.
15. Für festgesetzte Baumpflanzungen gelten folgende Vorschriften:
  - 15.1. Es sind gebietsheimische Gehölze der Herkunftsregion 1 (Norddeutsches Tiefland) zu verwenden.

- 15.2. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
  - 15.3. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
  - 15.4. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der jeweilige Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind sämtliche bauliche Maßnahmen, Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich unzulässig.
16. Die Fläche für die Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist als Baum-Strauchkulisse zu erhalten und mit ausschließlich gebietsheimischen Gehölzen der Herkunftsregion 1 (Norddeutsches Tiefland) zu ergänzen.
17. Als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme sind folgende Nisthilfen im Plangebiet anzubringen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten:
- am denkmalgeschützten Gebäude: 2 Sperlingsmehrfachquartiere mit je 3 Abteilungen und 10 Nischenbrüterhöhlen,
  - an den neuen Gebäuden: 10 Niststeine und 4 Sperlingsmehrfachquartiere.
- Auf der externen Ausgleichsfläche nach Nummer 20 sind 2 Nischenbrüterhöhlen und ein Sperlingsmehrfachquartier an Pfählen (mind. 3 m hoch) anzubringen.
18. Für Fledermäuse sind am denkmalgeschützten Gebäude 2 Fledermauskästen sowie zusätzlich 2 Fledermauskästen an den zu erhaltenden Bäumen anzubringen.
- An den neuen Gebäuden sind 4 Fledermaussteine vorzusehen und einzubauen. Die Fledermausquartiere sind zu pflegen und zu erhalten.
19. Im Vorhabengebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.

20. Für Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und als artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme für den Verlust von Fortpflanzungsstätten der Gebüschbrüter wird das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 2852 der Gemarkung Neuland zugeordnet.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.