

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 82

Entwurf

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 und § 9 Absatz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wandsbek 82 für das Gebiet zwischen Ahrensburger Straße und Krameroppel (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 508) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Ahrensburger Straße – Holstenhofweg – Krameroppel – Westgrenze des Flurstücks 1950, Südgrenze des Flurstücks 1955, über das Flurstück 1948, Südgrenze des Flurstücks 1948, über das Flurstück 1946, Westgrenze des Flurstücks 1946, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1957 der Gemarkung Marienthal.

- (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 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 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 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des 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.
2. Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden ausgeschlossen.
3. Im Vorhabengebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig mit Ausnahme der Gebäude am Holstenhofweg, die sich südlich der Feuerwehrdurchfahrt zum Innenhof befinden.
4. Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind weitere Geschosse unzulässig.
5. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen mindestens 2m hinter der Gebäudekante zurückbleiben oder in ihrer Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 2m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 2m zulässig. Eine Überschreitung der Oberkante-Rohdach des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 4m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 3m zulässig.
6. Im Bereich des Vorhabengebiets darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 durch eine Tiefgarage und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
7. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
8. Im Vorhabengebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen zum Innenhof durch Balkone ab dem 1. Obergeschoss um bis zu 1,7 m zulässig.
9. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Kasematten unter Geländeoberfläche in einer Tiefe von bis zu 0,8 m zulässig. Der Kantenvorstand der jeweiligen Kasematte darf umlaufend nicht mehr als 1 cm, bezogen auf die angrenzende öffentliche Gehwegfläche betragen.
10. Schlafräume sind zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, so ist in den zu dieser Gebäudeseite orientierten Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

11. Ausnahmsweise sind Schlafräume einer Wohnung auch an den lärmzugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn insgesamt mindestens die Hälfte der Schlafräume dieser Wohnung zur lärmabgewandten Seite orientiert sind und vor den lärmzugewandt orientierten Schlafräumen vor zu öffnenden Fenstern verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden.
12. Zusätzlich 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 unterschritten werden. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
13. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.
14. Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind 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.
15. Innerhalb der Flächen „Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen“ sind Nebenanlagen nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) und § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Hiervon unberührt bleiben Feuerwehraufstellflächen und deren Zufahrten, Tiefgaragen, Kinderspielflächen sowie Maßnahmen zur Oberflächenentwässerung.
16. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Laubbaum oder für je angefangene 400 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

17. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen, Feuerwehraufstellflächen, Müllstandorten und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m² ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
18. Die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung sind zulässig für Dachaufbauten, Dachterrassen, technische Anlagen und den 1m sowie den 2m tiefen, parallel zur Ahrensburger Straße ausgerichteten, fünfgeschossigen Bereich.
19. Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind mit heimischen Sträuchern oder Hecken einzugrünen.
20. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.
21. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht abführbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in ein Siel zugelassen werden.
22. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder -abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen und Gehölzgruppen unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.