

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung (ergänzendes Verfahren) sind rot markiert. Gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu diesen geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung

über den Bebauungsplan Stellingen 62
im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

Vom ...

Auf Grund von § 10 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 1 Nummer 2 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 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 § 1, § 2 Absatz 1 und § 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 Stellingen 62 für den Geltungsbereich zwischen südlichem Sportplatzring, Stellingener Steindamm und Basselweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs festgestellt und rückwirkend zum 23. September 2017 in Kraft gesetzt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Stellingener Steindamm – Nordgrenze des Flurstücks 3098, West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4889, Ostgrenze des Flurstücks 4888 – Sportplatzring – Basselweg – Sportplatzring – Westgrenze des Flurstücks 4757, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1130, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4754 – Dörpkamp – Sportplatzring – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 4887, Südgrenzen der Flurstücke 3096 und 3097 der Gemarkung Stellingen (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321).

- (2) Das maßgebliche Stück des 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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 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 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. In den Mischgebieten sind in den Teilgebieten mit der Bezeichnung "MI3", "MI4" und "MI5" im Erdgeschoss Wohnungen ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummern 7 und 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
4. In den allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA1" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,5, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA2" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4, in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA3" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und in dem Teilgebiet mit der Bezeichnung "WA4" bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. In den Mischgebieten kann die festgesetzte Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
5. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse weitere Geschosse unzulässig.
6. a) In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Balkone bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen.

- b) In den Mischgebieten sind Balkone im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Erker und die Herstellung von passivem Schallschutz ist bis zu einer Tiefe von 1 m zulässig. Die Überschreitungen dürfen insgesamt nicht mehr als die Hälfte der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen. Im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen Auskragungen eine lichte Höhe von mindestens 3,5 m über der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- c) In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten mit den Bezeichnungen "WA1", "WA3", "WA4" und in den Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen und nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet mit der Bezeichnung "WA2" sind Stellplätze und Tiefgaragen außerhalb der hierfür festgesetzten Flächen unzulässig.
 8. In den Baugebieten sind die Dächer der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Dachterrassen, für Belichtung oder für technische Anlagen bis zu einer Höhe von 1,5 m auf maximal 40 vom Hundert (v.H.) der Dachfläche.
 9. Die Oberkante von Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung darf nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
 10. In den Mischgebieten sind bei den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an den 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 (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
 11. In den Mischgebieten sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die 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.
 12. In den allgemeinen Wohngebieten sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäuden 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. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 13. In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(C)“ bezeichneten Gebäuden für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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. In den Mischgebieten und in den allgemeinen Wohngebieten ist bei den mit „(D)“ bezeichneten, zum südlichen Sportplatzring und zum Basselweg orientierten Gebäudeseiten die Fassadengestaltung mit hochschallabsorbierenden Materialien vorzunehmen.

15. a) Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht zwischen Sportplatzring und Stelling Steindamm umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg herzustellen und zu unterhalten.
- b) Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zwischen Sportplatzring und Borchertstraße und auf den Flurstücken 4887 und 4889 der Gemarkung Stellingen umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Geh- und Fahrwege herzustellen und zu unterhalten, die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis der Ver- und Entsorger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Stadtreinigung, die Flächen zu befahren.
- c) Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 2194 der Gemarkung Stellingen umfasst ein Geh- und Fahrrecht für die Feuerwehr zur Erschließung der Flurstücke 4754 und 4767 der Gemarkung Stellingen.

Geringfügige Abweichungen von den in Buchstaben a bis c festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

16. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen.
17. Für die zu erhaltenden Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufrhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
18. In den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. 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. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
19. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.
20. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
21. Für Ausgleichsmaßnahmen (Ersatz des Trockenrasenbiotops) wird den als Parkanlage festgesetzten Flächen auf dem Flurstück 4894 das außerhalb des Bebauungsplangebiets liegende Flurstück 613 der Gemarkung Niendorf zugeordnet.
22. In den Baugebieten 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 maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Gehölze und Biotope, ist abzuschirmen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.