

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Schnelsen 96

vom ...

Entwurf, Stand August 2022

Auf Grund von § 9 Absatz 4 in Verbindung mit § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) sowie § 1, § 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

- (1) Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Schnelsen 96 für den Bereich nördlich Schleswiger Damm und südlich Sassenhoff (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird wie folgt begrenzt:

Schleswiger Damm – über das Flurstück 6231, über das Flurstück 7303 und an dessen Ostgrenze, über das Flurstück 892, über das Flurstück 5878 – Sassenhoff – Wendlohnstraße – Sassenhoff – Ostgrenze des Flurstücks 946 – Schleswiger Damm – über das Flurstück 5215.

- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan und 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 folgende Vorschriften:

1. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45 durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 bis 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) bezeichneten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
2. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 22,5 m über Normalhöhennull (ü NHN) in dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich um bis 4 m ist für die Errichtung eines Ballfangnetzes zulässig.
3. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen für technische Dachaufbauten ist nicht zulässig. Abweichend davon ist in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 33,0 m ü NHN um bis zu 6 m durch eine Antennenanlage und in dem mit „(C)“ bezeichneten Bereich eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe von 26,6 m ü NHN um bis zu 1,5 m durch Abgasrohre zulässig.
4. Oberirdische Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zugelassen werden.
5. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes ist eine Schutzwand von 100 m Länge und 6,5 m Höhe als aktiver Lärmschutz für die südwestlich unmittelbar angrenzende Wohnbebauung herzustellen.

Von der festgesetzten Länge und Höhe der Lärmschutzwand können Abweichungen zugelassen werden, wenn lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass der Schutzzweck des aktiven Lärmschutzes hierdurch nicht beeinträchtigt wird.
6. Die Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen.
7. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Stauwasser führen, sind unzulässig.
8. Für die festgesetzten Baum-, Strauch- und Heckenpflanzungen sowie für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte gebietsheimische Laubgehölze zu verwenden. Für die zur Erhaltung und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume, Hecken und Großsträucher sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
9. Für die festgesetzten Anpflanzungen gelten folgende Mindestbemessungen:
 - 9.1. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

- 9.2. Für Hecken sind mindestens dreimal verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 100 cm mit drei Pflanzen je Meter zu verwenden.
- 9.3. Für Großsträucher sind mindestens dreimal verpflanzte Solitärsträucher mit Ballen in einer Pflanzgröße von mindestens 150 cm zu verwenden.
10. Die mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitte des Gebäudes sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 1 m Wandlänge der zu begrünenden Fassade sind mindestens 2 Pflanzen zu verwenden.
11. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachterrasse oder Sportfläche dienen.
12. An den Außenfassaden des neu errichteten Gebäudes auf dem Flurstück 7303 sind sieben Flachkästen als Quartiere für Fledermäuse und vier Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter in fachlich geeigneter Weise anzubringen oder zu integrieren und zu erhalten.
13. Im Baumbestand auf dem Flurstück 946 sind drei verschiedenartige Quartierkästen für Fledermäuse und ein Nistkasten für Höhlen- und Nischenbrüter in fachlich geeigneter Weise vor Baubeginn anzubringen und zu erhalten.
14. Im Baumbestand der Knicks auf den externen Ausgleichsflächen der Flurstücke 8987 und 8988 Gemarkung Schnelsen sind zehn verschiedenartige Quartierkästen für Fledermäuse und vier Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter in fachlich geeigneter Weise vor Baubeginn anzubringen und zu erhalten.
15. Transparente und aus Glas bestehende Bauteile sind durch Verwendung von Vogelschutzglas, Vogelschutzfolien oder andere geeignete Oberflächengestaltung so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind und einen wirksamen Kollisionsschutz bilden.
16. Eine Beleuchtung an den Außenfassaden und außerhalb der Gebäude ist folgendermaßen auszuführen:
 - 16.1. Eine Beleuchtung ist nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum kleiner 3.000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern zulässig.
 - 16.2. Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

- 16.3. Leuchtanlagen dürfen nicht oberhalb der Horizontalen und seitlich in angrenzende Flächen abstrahlen und nur unterhalb von 5 m Höhe angebracht werden.
17. Planinterne Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
 - 17.1. Die mit „(G)“ bezeichnete Fläche ist als naturnaher Gehölzbestand anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die mit „(FH)“ bezeichnete Fläche ist als Feldhecke mit Überhältern in einer Breite von 5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der mit „(BR)“ bezeichnete Abschnitt ist als „Baumreihe ohne Unterwuchs“ herzustellen. Die mit „(R)“ bezeichneten Randzonen der Feldhecke sind als Ruderalflur mit einzelnen Gebüschern zu entwickeln. Die mit „(S)“ bezeichneten Randzonen sind als Saumbiotop mit Gebüschern zu entwickeln.
 - 17.2. Die mit „(W)“ bezeichnete Fläche ist als extensive Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
 - 17.3. In der mit „(Hf)“ bezeichneten Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baum- und Gehölzreihe an der Ostgrenze des Flurstücks 946, Gemarkung Schnelsen, ist zu erhalten und mit Sträuchern zu unterpflanzen.
18. Zuordnung externer Ausgleichsmaßnahmen:
 - 18.1. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie für Maßnahmen des Artenschutzes werden die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 8987 und 8988, Gemarkung Schnelsen, zugeordnet.
 - 18.2. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich von 35.100 Wertpunkten für das Schutzgut Boden und 27.750 Wertpunkten für das Schutzgut Pflanzen/Tiere wird anteilig das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 9266, der Gemarkung Schnelsen im Ökokonto Röthmoorgraben zugeordnet. Die 1,5 ha große Fläche wird zu Extensivgrünland, Gehölzen und gewässerbezogenen Biotopen entwickelt.
 - 18.3. Für naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen werden die außerhalb des Plangebietes liegenden Flurstücke 892 teilweise, 7303 teilweise, 5068 teilweise und 5072 teilweise der Gemarkung Schnelsen mit dem Entwicklungsziel Bodenentsiegelung zugeordnet.
19. Als Waldausgleich und für Baumersatzpflanzungen wird das außerhalb des Plangebietes liegende Flurstück 9449, teilweise, der Gemarkung Schnelsen in einer Größe von 0,46 ha zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den xx.xx.2022

Das Bezirksamt Eimsbüttel