

Verfahrensstand:

Vorbereitung der öffentlichen Auslegung

19.12.2022

ENTWURF

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan Bergedorf 111

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738) 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), § 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 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, 1436), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Bergedorf 111 für ein Gebiet zwischen Neuer Weg, Brookdeich und den Bahnanlagen (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 603) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Neuer Weg - Brookdeich – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 3109 – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 7412 – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 7869 – Südwestgrenze des Flurstücks 7870 der Gemarkung Bergedorf.

- (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. Im urbanen Gebiet sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter gerichtet sind, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungstätten werden ausgeschlossen.
2. In den Urbanen Gebieten „MU 2“, „MU 3“, „MU 4“ und „MU 5“ sind in Gebäuden oberhalb des ersten Obergeschosses nur Wohnungen zulässig. In dem Urbanen Gebiet „MU 1b“ sind in den Erdgeschossen von Gebäuden nur Gewerbebetriebe und Räume für freiberuflich Tätige zulässig. In dem Urbanen Gebiet „MU1c“ sind in den Erdgeschossen von Gebäuden nur Gewerbebetriebe und Räume für freiberuflich Tätige auf einer Geschossfläche von mindestens 970 m² zulässig.
3. In den Urbanen Gebieten „MU 1a“, „MU 1b“ und „MU 3“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807) und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. In den Urbanen Gebieten „MU 1c“, „MU 2“, „MU 4“ und „MU 5“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
4. In den Urbanen Gebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, mit Ausnahme von Kellergeschossen, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
5. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dachaufbauten und technische Anlagen ist um bis zu 1 m zulässig, wenn diese einen Abstand von mindestens 1 m zur äußersten Dachkante einhalten und die Besonnung benachbarter Wohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Weitere Überschreitungen können bis zu einem Maß von 2 m über dieser Dachkante zugelassen werden, soweit die Dachaufbauten und technischen Anlagen einen Abstand von mindestens 2 m zur äußersten Dachkante einhalten und die Besonnung benachbarter Wohnungen nicht wesentlich beeinträchtigt wird. Die Dachaufbauten und technischen Anlagen dürfen maximal 30 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Dachfläche bedecken. Die Sätze 1 bis 3 gelten nicht für Solaranlagen.
6. Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist unzulässig. Abweichend davon sind ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 3 m und notwendige Fluchttreppen außerhalb der Baugrenzen zulässig. Die mit „(V)“ bezeichneten Baugrenzen können von Vordächern, Balkonen und Schallschutzvorbauten um maximal 1 m überschritten werden. In den Urbanen Gebieten „MU 3“, „MU 4“ und „MU 5“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, zulässig.
7. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

8. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg vom Grundeigentümer zu verlangen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und im Sinne des § 25 HWG verkehrssicher zu unterhalten, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Rechten können zugelassen werden.
9. Die Fläche der Gemeinschaftsanlagen für Abfallbehälter „GA“ wird den Urbanen Gebieten „MU 3“ und „MU 5“ zugeordnet.
10. In den Urbanen Gebieten sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad auszuführen; dies gilt nicht für bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. 380, 384) unterliegen.
11. Die in der Nebenzeichnung rot gekennzeichneten Außenwände sind zu mindestens 85 von Hundert (v.H.) mit Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen rot oder braun zu verblenden. Die in der Nebenzeichnung blau gekennzeichneten Außenwände sind zu mindestens 85 v.H. mit Klinker oder Klinkerriemchen in den Farbtönen rot, braun oder anthrazit zu verblenden.
12. Oberste Geschosse, die zu den mit „(S)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind jeweils zweimal auf einer Länge von mindestens 4,0 um mindestens 3,5 m von den darunter liegenden Geschossen zurückzusetzen. Dachüberstände am obersten Geschoss sind unzulässig.
13. Einfriedigungen, die von öffentlich zugänglichen Flächen einsehbar sind, sind in Form von standortgerechten Laubhecken oder in Kombination mit Mauern auszuführen. Mauern dürfen eine Höhe von 0,5 m und die Gesamthöhe der Einfriedigung 1,2 m nicht überschreiten. Zäune sind nur zulässig in einem Abstand von mindestens 0,8 m zur Grundstücksgrenze, wenn sie von einer einfriedigenden Hecke gemäß Satz 1 abgepflanzt werden, die Höhe der Hecke nicht überschreiten und jedes Zaunfeld einen durchbrochenen Anteil von mindestens 80 v.H. aufweist.
14. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung sowie auf der mit „(W)“ bezeichneten Fläche zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen und in Form von geschlossenen Leuchtkästen und Grundplatten sind unzulässig. Pro Gewerbeeinheit bis zu einer Grundfläche von 500 m² ist maximal eine Werbeanlage, bei Ecklagen oder einer Grundfläche ab 500 m² sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlagen darf 2 m² nicht überschreiten. Im Urbanen Gebiet „MU 1b“ sind abweichend vier Werbeanlagen mit einer maximalen Größe von jeweils 5 m² zulässig. Auf der mit „(W)“ bezeichneten Fläche ist für Leistungen im Plangebiet eine freistehende, um mindestens 5,50 m aufgeständerte Werbeanlage mit einer Breite von maximal 2,10 m und einer Höhe bis zur Oberkante des Werbeträgers von maximal 9 m über Normalhöhennull zulässig.
15. In den Gebäudebereichen, die zu den mit „(E)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass 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.
16. In den Gebäudebereichen, die zu den mit „(F)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den gewerbelärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Ist diese Zuordnung nicht für alle Aufenthaltsräume möglich, sind vor diesen Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Einseitig nach Osten und Süden orientierte Wohnungen sind nicht zulässig.

17. In den Gebäudebereichen, die zu den mit „(G)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, sind 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
18. Auf den mit „(I)“ bezeichneten Flächen ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Misch-, Kern-, Dorfgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv; Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
19. Auf der Fläche, für die ein Ausschluss von Nutzungen festgesetzt ist, sind regelmäßig genutzte, wohnungsnaher Freiflächen (zum Beispiel Kinderspielflächen, Grillplätze und Mietergärten) unzulässig.
20. Im urbanen Gebiet sind die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind die Flächen für Dachterrassen, Wege, Belichtungen sowie technische Anlagen, die nicht aufgeständert sind.
21. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Grün- oder Spielplatzflächen anzulegen.
22. Tiefgaragenrampen außerhalb von Gebäuden sind mindestens dreiseitig einzuhausen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
23. Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 800 m² Baugrundstück ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf der Fläche für Stellplätze im Urbanen Gebiet „MU 1b“ sind zusätzlich mindestens 8 mittel- oder großkronige Bäume zu pflanzen.
24. Bei der Anpflanzung von Bäumen gemäß Nummer 23 sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei mittel- sowie großkronigen Bäumen mindestens 20 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m², die zu begrünen ist und ein durchwurzelbarer Substrataufbau in einer Stärke von mindestens 100 cm anzulegen.
25. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.
26. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der Gehölzbestand naturnah dauerhaft zu erhalten.

27. In den Urbanen Gebieten „MU 1b“, „MU 1c“, „MU 2“, „MU 3“, „MU 4“ und „MU 5“ ist jeweils ein Fledermauskasten mit Quartierseignung und ein Niststein für Halbhöhlenbrüter an artenschutzfachlich geeigneter Stelle zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. Im Urbanen Gebiet „MU 1a“ sind zehn Mauerseglerhöhlen und zehn Mauerseglerkästen an artenschutzfachlich geeigneter Stelle zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Quartiersgrün“ sind zwei Fledermauskästen mit Quartierseignung zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
28. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung notwendige Maß zu beschränken.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.