

**V e r o r d n u n g**  
**über den Bebauungsplan Bergedorf 99**

**Vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 28. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 2023 I Nr. 221 S. 1), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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) sowie § 4 Absatz 3 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 in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) sowie § 1 und § 2 Absätze 1 und 2 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 99 für den Geltungsbereich „Südlich Brookdeich“ zwischen der Bundesautobahn A 25 und der Bahntrasse Bergedorf-Geesthacht (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 603) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Curslacker Neuer Deich – über das Flurstück 7006, Nordgrenzen der Flurstücke 6982 und 7587, West- und Nordgrenze des Flurstücks 7588, Westgrenze des Flurstücks 7817, über das Flurstück 3091, über das Flurstück 5637, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 5637, über das Flurstück 5637 (Bahnstrecke Bergedorf-Süd – Geesthacht), über die Flurstücke 7818 und 3131, Ostgrenze des Flurstücks 3131, Ostgrenze des Flurstücks 4711, über das Flurstück 4711, über die Flurstücke 5266, 5312 und 5314, Südgrenzen der Flurstücke 5422, 4697 und 4695 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 Plangebiet sind Betriebe unzulässig, die Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202 S. 1, 22, 22) aufweisen und deren angemessene Sicherheitsabstände im Sinne von § 3 Absatz 5c BImSchG benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Absatz 5d BImSchG erreichen.
2. Im Gewerbegebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen und Versammlungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 sowie für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I 2023 I Nr. 221 S. 1, 6) werden ausgeschlossen. Beherbergungsbetriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern den Anforderungen von Nummer 17 Sätze 2 und 3 entsprochen wird.
3. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zugelassen werden können Läden, die der Versorgung des Gewerbegebiets dienen, sowie Verkaufsstätten, die im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 von Hundert (v.H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb umfassen (Werksverkauf).
4. Auf den mit „(E)“ bezeichneten Gewerbeflächen sind Einrichtungen für gesundheitliche Zwecke sowie für die Kinder- und Altenbetreuung unzulässig.
5. Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise für die als Mindest- und Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen Unter- und Überschreitungen um bis zu 8 m zugelassen werden, sofern das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Satz 1 gilt nicht für die mit ☉ bezeichnete Fläche.
6. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gilt innerhalb der Umgrenzung der derzeit zu Bahnzwecken gewidmeten Fläche erst nach Freistellung der Flächen gemäß § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes vom 27. Dezember 1993 (BGBl. 1993 I S. 2378, 2396, 1994 I S. 2439), zuletzt geändert am 26. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 205 S. 1).
7. Auf der Straßenverkehrsfläche (bedingte Festsetzung) ist bis zur Fertigstellung der Straßenverkehrsfläche „(M)“ eine Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baufeldes ☉ zulässig.

8. Stellplätze für Kraftfahrzeuge können außerhalb der mit Ⓜ und mit ⓑ bezeichneten Gewerbegebiete sowie außerhalb der Bereiche, für die Flächen für Tiefgaragen festgesetzt sind, nur zugelassen werden, wenn sie für mobilitätseingeschränkte Personen und für betriebsnotwendige Zwecke erforderlich sind. Kraftfahrzeugstellplätze in Vorgärten sind unzulässig.
9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, vom Grundeigentümer zu verlangen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und im Sinne des § 25 Hamburgisches Wegegesetz vom 22. Januar 1974 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 6. Dezember 2022 (HmbGVBl. S. 605) verkehrssicher zu unterhalten, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Gehrechte können zugelassen werden.
10. Die festgesetzten, mit „(F)“ bezeichneten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Leitungsträger unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Die festgesetzten, mit „(G)“ bezeichneten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Leitungsträger oberirdische Versorgungsleitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von der Lage der festgesetzten Leitungsrechte können zugelassen werden.
11. Von den festgesetzten Lagen der Brücken können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.
12. Die Überschreitung der höchstzulässigen Gebäudehöhe kann ausnahmsweise für Dachaufbauten wie Treppenträume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Dachausstiege sowie Gewächshäuser zugelassen werden, wenn sie horizontal so weit von der Außenfassade des Gebäudes zurückbleiben, wie sie hoch sind. Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch einzufassen.
13. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in den Gewerbegebieten ansässig sind. Werbeanlagen dürfen die Höhen der auf den jeweiligen Grundstücken vorhandenen Gebäude nicht überragen und eine Werbefläche von maximal 5 v.H. je Fassade nicht überschreiten, maximal aber 50 m<sup>2</sup> groß sein. Werbeanlagen, die nicht am Gebäude angebracht sind und Werbeanlagen, die sich nicht an der Stätte der Leistung befinden, sind in einer Entfernung von bis zu 100 m vom Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn A 25 unzulässig.
14. Im Plangebiet sind nur Flachdächer und Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad zulässig.
15. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen des Gewerbegebiets ist bei einer Dachneigung bis 15 Grad eine Höhe baulicher Anlagen von 14,5 m über Normalhöhennull (NHN) und bei einer Dachneigung größer 15 Grad von 16,5 m über NHN als Höchstmaß zulässig.

16. Im Plangebiet sind auf Baugrundstücken, in denen die Weichschichtenmächtigkeit in Summe 2 m überschreitet, bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen und Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
17. Nachts (von 22 Uhr bis 6 Uhr) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes, besteht. In den mit „(A)“ bezeichneten Flächen muss für alle Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden, sofern vor den Aufenthaltsräumen ein Verkehrslärmpegel von 69 dB(A) tags (6 Uhr bis 22 Uhr) überschritten wird. Tags ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen.
18. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Emissionskontingente in dB(A), Emissionshöhe 1 m:

Teilfläche gemäß Nebenzeichnung zur Planzeichnung	L <sub>EK,tags</sub> dB(A)	L <sub>EK,nachts</sub> dB(A)
TF 1 bis TF 8, TF 10 bis TF 15	61	45
TF 9	62	48

Für Immissionsorte, die in den Richtungssektoren A bis F liegen, die in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellt sind, können die Emissionskontingente L(EK) um folgende Zusatzkontingente erhöht werden:

Sektor (Referenzpunkt: X: 580440,00; Y: 5926007,00)	Richtung		Zusatzkontingent in dB(A)	
	Anfang	Ende	tags	nachts
A	76,3°	88,6°	5	11
B	88,6°	135,2°	8	8

C	135,2°	219,6°	16	15
D	219,6°	249,6°	8	10
E	249,6°	336,8°	4	5
F	336,8°	76,3°	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens hat nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen. Die DIN 45691 ist zu kostenfreier Einsicht im Staatsarchiv niedergelegt.

19. Im Plangebiet sind die Dachflächen der Gebäude zu jeweils mindestens 70 v.H. mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Davon abweichend sind für die Dächer von Leichtbauhallen mindestens 8 cm Substrataufbau herzustellen.
20. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen; je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden, von denen mindestens 50 v.H. immergrüne Arten sein müssen. Alternativ ist eine mindestens 3 m breite naturnahe Baum-Strauch-Hecke zwischen Fassade und öffentlichem Grund bzw. öffentlichem Gehrecht zu pflanzen mit mindestens 75 v.H. Laubbäumen und dicht wachsenden Laubsträuchern sowie mindestens 25 v.H. immergrünen Gehölzen.
21. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für Pkw ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Kraftfahrzeugstellplätze, die vom öffentlichen Raum aus wahrgenommen werden können, sind zum öffentlichen Raum mit einer mindestens 1,50 m hohen Hecke abzupflanzen.
22. Innerhalb der Umgrenzung der Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten und so zu ergänzen, dass ein dichter Gehölzbestand entwickelt wird. Dieser ist dauerhaft zu erhalten.
23. Für die festgesetzten Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Mit Ausnahme von Schling- und Kletterpflanzen für Fassadenbegrünungen sind heimische Arten zu verwenden. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 16 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 25 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> und mindestens 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen. Für die Qualität der Strauchpflanzungen gilt: mindestens 1 m hoch und mindestens zweimal verpflanzt.
24. Sofern das Niederschlagswasser nicht genutzt wird, ist es in den Baugebieten vor Ableitung in die öffentliche Vorflut zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder

Retentionsgründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die genannten Anlagen zur Rückhaltung und Ableitung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

25. Stellplatzanlagen, Betriebs- und Rangierflächen sowie Ladezonen sind in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
26. 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, Grünflächen oder festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unzulässig.
27. Auf der mit „(M1)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein naturnaher, heimischer Gehölzbestand mit mindestens drei Vegetationsschichten bestehend aus Sträuchern, Gehölzen und Laubbäumen unterschiedlicher Art und Höhe anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
28. Auf der mit „(M2)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die Schilf-Röhrichte zu erhalten bzw. zu entwickeln. Mittlere Gras- und Staudenfluren sind zu feuchten Biotopen zu entwickeln.
29. Die mit „(M3)“ und „(M4)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensive Grünlandfläche zu erhalten. Innerhalb der Flächen sind Gräben als Lebensraum für Amphibien, Teichhuhn und Zierliche Tellerschnecke anzulegen und auf Dauer naturnah zu erhalten.
30. Im Plangebiet sind mindestens 42 Höhlenbrüternistkästen für die Vogelarten Haussperling, Star und Trauerschnäpper an artenschutzfachlich geeigneter Stelle zu installieren und dauerhaft funktionsfähig zu erhalten.
31. Aus Gründen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG und der städtebaulichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden den Straßenflächen und Baugebieten die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 2663 und 2634 der Gemarkung Altengamme, das Flurstücks 3062 (teilweise) der Gemarkung Bergedorf sowie die Flurstücke 297, 298, 301, 302, 1246, 1384, 1892 und 3604 der Gemarkung Curslack als Ausgleichsfläche zugeordnet.
32. Für den Verlust von rund 0,15 ha Gräben, 0,09 ha Feuchtwiesen und 0,38 ha Röhrichten, geschützt nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 14 HmbBNatSchAG werden die außerhalb

des Plangebiets liegenden Flurstücke 1384 und 3604 der Gemarkung Curslack als Ausgleichsfläche zugeordnet.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.