

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 133

Entwurf

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 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 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 133 für das Gebiet zwischen Schimmelreiterweg, Hegeneck und Am Hegen (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Schimmelreiterweg (Flurstück 6653) – über die Flurstücke 4307, 6863, 6862, 6816 – Am Hegen (Flurstück 6650).

- (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 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Teilgebiet „WE1“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Erdgeschoss Lebensmittelverbrauchermärkte mit höchstens 1.000 m² Verkaufsfläche sowie Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In den oberen Geschossen sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.
3. Im Teilgebiet „WE1“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
 - a) Nahrungs- und Genussmittel,
 - b) Getränke,
 - c) Drogeriewaren,
 - d) Kosmetik, Parfümerie,
 - e) pharmazeutische Artikel (Apotheke),
 - f) Schnittblumen,
 - g) Zeitungen, Zeitschriften.
4. Im Teilgebiet „WE1“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:
 - a) medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),
 - b) zoologischer Bedarf,
 - c) Bücher,
 - d) Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
 - e) Spielwaren,
 - f) Künstler- und Bastelbedarf,
 - g) Bekleidung aller Art,
 - h) Schuhe, Lederwaren,
 - i) Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
 - j) Optik- und Fotoartikel,
 - k) Uhren und Schmuck,
 - l) Musikinstrumente und Musikalien,
 - m) Babyausstattung,
 - n) Hobby- und Freizeitbedarf,
 - o) Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote),
 - p) Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,
 - q) Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software,
 - r) Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,
 - s) Leuchten und Lampen,
 - t) Elektrogroßgeräte (weiße Ware),
 - u) Haushaltswaren, Hausrat,
 - v) Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),
 - w) Glas, Porzellan, Keramik,

- x) Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,
 - y) Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)
 - z) Fahrräder inklusive Zubehör.
5. Im Teilgebiet „WE2“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Erdgeschoss Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. Im ersten Obergeschoss sind Wohnungen, Arztpraxen und Flächen für Büros und Dienstleistungen einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In den oberen Geschossen sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.
 6. Über dem obersten zulässigen Vollgeschoss sind weitere Geschosse unzulässig.
 7. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudeaußenkante oder in ihrer Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben. Eine Überschreitung der Dachfläche des obersten zulässigen Geschosses durch Dach- und Technikaufbauten, die mindestens 2 m hinter der Gebäudekante zurückbleiben, ist bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.
 8. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m, durch Terrassen einzelner Wohnungen bis zu einer Tiefe von 2,5 m und durch Terrassen von Gewerbebetrieben bis zu einer Tiefe von 7 m sind zulässig. Innerhalb der mit „(K)“ bezeichneten Flächen ist für die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss die Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig.
 9. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Stellplätze und Tiefgaragen sowie ihre Zufahrten nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 10. In den Baugebieten sind die Dachflächen mit Ausnahme der mit „(K)“ bezeichneten Flächen nur als Flachdächer oder als flach geneigte Dächer bis 10 Grad Neigung zu errichten, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Die Bereiche mit Solaranlagen sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung können für Dachaufbauten, Dachterrassen und technische Anlagen zugelassen werden. Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.
 11. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind die mit „(K)“ bezeichneten Dachflächen, soweit sie nicht für Spiel- und Aufenthaltsflächen oder Zuwegungen erforderlich sind, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. In mit Bäumen bepflanzten Bereichen muss die Stärke des durchwurzelbaren Substrats mindestens 100 cm betragen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

12. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Kellergeschossen sind mit Ausnahme erforderlicher befestigter Flächen und Spielflächen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf mindestens 12 m² ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
13. Für An- und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind heimische standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Laubbäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Heckenpflanzungen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zwei mal verpflanzt, Höhe mindestens 80 cm, 3 Pflanzen je laufendem Meter Hecke. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Heckenpflanzungen sind in einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Grundstücksgrenze vorzunehmen.
14. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers bzw. von Stauwasser führen, sind unzulässig.
15. Auf dem Flurstück 4858 sind rechtzeitig vor Abriss von Gebäuden als Ausgleich für potenziell verloren gehende Quartiere drei Fledermaus Ganzjahreskästen und drei Mauerseglerkästen an umliegenden Gebäuden anzubringen. Die Kästen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.