

Verordnung über den Bebauungsplan Poppenbüttel 46

vom ...

Auf Grund von § 10 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 Absätze 1 und § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Poppenbüttel 46 für das Gebiet nördlich, südlich und westlich der Straße Hinsbleek (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 519) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Hinsbleek, Westgrenze des Flurstücks 7969, West- und Nordgrenze des Flurstücks 7968, über Alte Landstraße, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4059, Hinsbleek, Alte Landstraße teilweise (bis Straßenmitte), Südgrenzen der Flurstücke 3688, 7507, 7509 und 2123, über das Flurstück 2133, Nordgrenze des Flurstücks 2123 und über das Flurstück 7504 der Gemarkung Poppenbüttel.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 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 urbanen Gebieten MU 1 und MU 3 sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In dem urbanen Gebiet MU 2 können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden, die der Versorgung des Gebiets dienen und maximal 800 m² Verkaufsfläche haben. Nahversorgungsrelevante Kernsortimente sind gem. der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik und Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen sowie Zeitungen und Zeitschriften.
2. In den urbanen Gebieten sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Gesetzes zur Regelung des Rechts der Spielhallen im Land Hamburg vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), Wettbüros, sowie Tankstellen ausgeschlossen. Ferner sind in den urbanen Gebieten Bordelle und bordellähnliche Betriebe unzulässig.
Ferner sind in den urbanen Gebieten im Erdgeschoss an den Straßenseiten zur Alten Landstraße und zum Hinsbleek nur Geschäfts- und Büronutzungen, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
3. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig. Technikgeschosse gelten als Vollgeschosse.
4. Im Plangebiet müssen Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen, mit Ausnahme von Aufzugsüberfahrten und Dachausstiegen, mindestens 2 m hinter der Außenfassade zurückbleiben. Eine Überschreitung der festgesetzten Anzahl der Vollgeschosse durch

Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um höchstens 2 m, durch Antennenaufbauten um höchstens 8 m zulässig.

5. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sowie in den Urbanen Gebieten können Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Baulinien durch ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 3 m zugelassen werden, wenn diese in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau hergestellt werden. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäudeseiten können Überschreitungen der Baugrenzen bzw. Baulinien durch eine ebenerdige, zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 6,0 m angrenzend an einen Festsaal zugelassen werden.
6. In den Urbanen Gebieten MU 2 und MU 3 und auf den Flächen für den Gemeinbedarf 2 und 3 sind private Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und in Tiefgaragen zulässig. Im Urbanen Gebiet MU 1 und auf der Fläche für den Gemeinbedarf 1 dürfen ausnahmsweise die Baugrenzen für Tiefgaragen überschritten werden.
7. In den Urbanen Gebieten darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl für die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), bezeichnete Anlagen wie folgt überschritten werden: die in dem Urbanen Gebiet MU 1 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, die in dem Urbanen Gebiet MU 2 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und die in dem Urbanen Gebiet MU 3 festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.
8. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wohngebäude für die stationäre Pflege, Wohngebäude mit Wohnungen für das Wohnen mit Service sowie Betriebs- und Mitarbeiterwohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Innerhalb der mit „(H)“ bezeichneten Fläche ist ein Festsaal zulässig. Ausnahmsweise sind Anlagen für betriebsinterne Verwaltungen zulässig.
9. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl für die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), bezeichnete Anlagen, wie folgt überschritten werden: auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 und auf der mit „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 3“ bezeichneten Fläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7.
10. Die Abstandsfläche der mit „(I)“ bezeichneten Gebäude darf auf das Maß von 0,3 H unterschritten werden.
11. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „[1]“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger-, Rad- und Pkw-Verkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten werden, sowie die Befugnis für Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „[2]“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten privaten Flächen dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr sowie Rettungs- und Ver- und Entorgungsfahrzeugen zur Verfügung gestellt und unterhalten werden, sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten.

12. Zum Schutz vor Gewerbelärm ist an den mit „(D)“ bezeichneten Fassadenabschnitten eine Orientierung von Aufenthaltsräumen nur zulässig, wenn für diese verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorgesehen werden.
13. An den mit „(B)“ bezeichneten Fassadenabschnitten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ und im MU 1 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. Ist eine Orientierung der Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich, so 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.
14. An den mit „(C)“ bezeichneten Gebäudeseiten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Altenpflegeeinrichtung mit Servicewohnen 1“ und im MU 1 ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) 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.
15. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume sowie im Bereich der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Ausnahmen für Geländeanpassungen, für die Herrichtung von Platz- und Wegeflächen oder für die Verlegung unterirdischer Leitungen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
16. Auf der mit „(E)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Umfang als lichter Eichen-Birken-Hain erhalten bleibt.
17. Auf der mit „(F)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Baum- und Heckenbestand zu erhalten und so zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass der Charakter und Umfang als durchgängige Baumreihe mit einer geschnittenen Heckenunterpflanzung erhalten bleibt. Dabei sind durchschnittlich je 10 m ein Baum und für je 1 m mindestens drei Heckensträucher zu erhalten bzw. anzupflanzen.
18. Auf der mit „(G)“ bezeichneten festgesetzten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und Knick-Überhältern zu erhalten und so zu ergänzen und bei Abgang zu ersetzen, dass der Charakter und Umfang als dichtwachsender Gehölzstreifen mit Sichtschutzfunktion erhalten bleibt. Dabei sind insbesondere bestehende Lücken durch Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern zu schließen. Der Knickwall ist zu erhalten und nach temporären Eingriffen wieder herzustellen.

19. In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Verbleibende Bäume des Bestandes können hierauf angerechnet werden, ausgenommen davon sind Bäume innerhalb der mit „(E)“, „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Flächen.
20. Auf ebenerdigen nicht überdachten privaten und öffentlich nutzbaren Stellplatzanlagen ist mindestens für je vier Stellplätze ein klein- oder mittelkroniger Baum oder mindestens für je fünf Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
21. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm und mittel- oder großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmsweise können auch standortgerechte nichtheimische Gehölzarten zugelassen werden, nicht jedoch für Anpflanzungen und Ersatzpflanzungen auf den mit „(E)“ und „(G)“ festgesetzten Flächen. Für Solitärstrauch-, Strauchflächen- und Heckenpflanzungen gelten folgende Mindestbemessungen: dreimal verpflanzte Solitärsträucher mit Ballen, Pflanzgröße 125 cm; zweimal verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 60 cm; zweimal verpflanzte Heckensträucher mit Ballen, Pflanzgröße 100 cm, drei Pflanzen je Heckenmeter.
22. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
23. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen wie Terrassen, Wege oder Plätze, mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Der Aufbau der begrüneten unterbauten Flächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten werden kann.
24. Als Einfriedigungen entlang von Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich Laubgehölzhecken als geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m über dem Niveau der Verkehrsfläche zulässig. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen. Pflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
25. In den Urbanen Gebieten sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach oder mit einer Neigung von bis zu maximal 20° herzustellen.
26. Flache und bis zu 20 Grad geneigte Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen dienen. Nicht ausgenommen hiervon sind Flächen für aufgeständerte Solaranlagen. Der Aufbau der begrüneten Dachflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten wird.

27. Ebenerdige Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
28. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.
29. 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. Diese Vorgaben sind auch für beleuchtete Werbeanlagen anzuwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.