

V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Winterhude 71

ENTWURF

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Winterhude 71 für das Gebiet zwischen Wesselyring, Sydneystraße und Überseering (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 408) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Sydneystraße – Überseering – Süd- und Westgrenzen des Flurstücks 1430 der Gemarkung Alsterdorf.

- (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 darin 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 Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 2057, 1062), ausgeschlossen.
3. In dem Bereich des allgemeinen Wohngebiets, für den eine maximale Gebäudehöhe von 19 m über Normalhöhennull festgesetzt ist, sind Wohnnutzungen unzulässig.
4. Im Kerngebiet sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einkaufszentren und großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 BauNVO, Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Die Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 8.200 m² für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 17.400 m² überschritten werden.
6. Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Tiefgaragenzufahrten, weitere Zufahrten und Zugänge, Fahrradabstellplätze sowie der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Wärme, Kälte, Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig. Weitere untergeordnete Nebenanlagen sind erst zulässig, wenn die vorgesehene unterirdische Bahnanlage einschließlich der Überdeckung vollständig hergestellt ist. Abgrabungen und bauliche Anlagen aller Art unterhalb einer Höhe von 10,0 m über Normalhöhennull sind unzulässig.
7. Für die mit „(D)“ bezeichnete Fläche des Plangebiets wird die Geländeoberfläche im Mittel mit 15,15 m über Normalhöhennull festgesetzt.
8. Für die mit „(A)“ bezeichneten Gebäude ist als Gebäudeabschluss umlaufend eine Attika auszubilden. Belichtungsöffnungen sind zulässig. Die Attika ist mit wechselnden Höhen in einem an- oder absteigenden Verlauf ohne sichtbare Abstufungen auszubilden.
9. Oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse sind Ausstiegsbauwerke, Treppenhäuser, Abstellräume in Verbindung mit Ausstiegsbauwerken oder Treppenhäusern, Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Anlagen und technische

Aufbauten allgemein zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb der Höhe der Attika zurückbleiben, andernfalls sind sie um mindestens 1,8 m, gemessen von der Innenkante der Attika, zurückgesetzt zu errichten. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen sind oberhalb der festgesetzten Vollgeschosse Abstellräume allgemein zulässig.

10. Im Kerngebiet darf die festgesetzte Grundfläche von 3.100 m² für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundfläche von 5.800 m² überschritten werden.
11. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer bis zu einer Tiefe von 1,5 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m allgemein zulässig, hiervon ausgenommen sind die Bereiche im Kronen- und Wurzelbereich zu erhaltender Bäume. Bei Vordächern dürfen die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der jeweiligen Fassade des jeweiligen Baukörpers betragen.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist an den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden von Wohngebäuden durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien), 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 oder vergleichbaren Maßnahmen wie z.B. teilgeöffnete Lüftungselemente oder teilgeöffnete Lüftungsflügel von 30 dB(A) während der Nachtzeit aufgrund von Verkehrsgeräuschen (Straße und Schiene) 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.
13. Im allgemeinen Wohngebiet ist zum Schutz vor Fluglärm für Aufenthaltsräume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen zu schaffen.
14. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche als Gehweg hergestellt und dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
15. In den nicht unterbauten Bereichen der privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
16. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzung erhalten bleiben. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäu-

me unzulässig.

17. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
18. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen und Tiefgeschossen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen, sofern sie nicht als Wegflächen benötigt werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen und Tiefgeschossen muss auf einer Fläche von 12 m² die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
19. Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen.
20. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dachflächen, bezogen auf die Innenkante Attika, zu mindestens 60 vom Hundert und im Kerngebiet zu mindestens 20 vom Hundert mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
21. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.