

Entwurf

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10

Vom

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absätze 1 und 3 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 (HBauO) 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 (HmbB-NatSchAG) 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 (BNatSchG) 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 vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147) wird verordnet:

§ 1

- (1) Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hohenfelde 10 für den Bereich zwischen der Wallstraße und dem Steinhauerdamm (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 416) wird wie folgt begrenzt:

Steinhauerdamm – Wallstraße – über das Flurstück 1592, Nordwestgrenze der Flurstücks 1591, über das Flurstück 1589 der Gemarkung Hohenfelde.

- (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 keine Ansprüche 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 vorhabenbezogenen 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 Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062) unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Abweichend von Satz 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz, Betriebstyp Autohaus, allgemein und Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hamburger Sortimentsliste nur ausnahmsweise zulässig.

Warengruppe	Sortiment
Hausrat, Möbel Einrichtungen	Matratzen, Lattenroste
	Möbel aller Art (für Küchen: inkl. Einbaugeräte)
	Bodenbeläge inkl. Teppiche und Teppichböden (Rollware)
	Farben und Lacke, Tapeten
Heim und Garten	Bau- und Heimwerkerbedarf
	Baustoffe und Bauelemente
	Werkzeuge, Maschinen, Bau- und gartentechnische Elektrogeräte
	Installationsbedarf
	Sanitär und Bad
	Öfen, Herde, Kamine
	Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel
Fahrzeuge	Motorräder, Wohnwagen inkl. Zubehör
	Boote inkl. Zubehör
	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse

3. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), Wettbüros, Bordelle

und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

4. Untergeschosse sind, soweit die nach § 2 Nummer 7 freizuhaltende offene Vegetationsfläche für den in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Einzelbaum (mindestens 12 m²) nicht berührt wird, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
5. Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.
6. Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
7. Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für den in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Einzelbaum ist ein mindestens fünffach verpflanzter Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Standort kann zugelassen werden. Für die nach § 2 Nummer 8 anzupflanzenden Bäume sind mindestens vierfach verpflanzte Hochstamm-bäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm, für Sträucher und Hecken mindestens 80 cm betragen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit vier Pflanzen je Heckenmeter zu verwenden.

8. Zusätzlich zu dem nach der Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbaum sind im Kerngebiet auf den unterbauten Freiflächen im nördlichen und südlichen Gebäudeeingangsbereich insgesamt mindestens drei Bäume sowie mindestens 80 m² Hecken zu pflanzen.

9. Im Kerngebiet ist die Dachfläche des obersten Geschosses mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Aufbauten dienen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.