

ENTWURF

VERORDNUNG

über den Bebauungsplan Langenhorn 68

Vom.....

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 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), § 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), § 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), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 540, 542) 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) Der Bebauungsplan Langenhorn 68 für das Gebiet zwischen Langenhorner Chaussee, Landesgrenze, Bahnanlagen und Fibigerstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Langenhorner Chaussee – über die Flurstücke 11458 11509 und 11186 – Westgrenze des Flurstücks 11185 – über Flurstück 11186 – Westgrenze 11185 der Gemarkung Langenhorn – Bärenhof - Schmuggelstieg - Langenhorner Chaussee - Landesgrenze – Ostgrenze der Flurstücke 727 und 794 – Stockflethweg – Ostgrenze des Flurstücks 11456 - Nordgrenzen der Flurstücke 11456 und 4543 der Gemarkung Langenhorn – Foßberger Moor - Südgrenze des Flurstücks 11131 (U-Bahnanlage) – Ost- und Südgrenzen der Flurstücke 1226 und 11518, Ostgrenze des Flurstücks 11520 der Gemarkung Langenhorn – und Fibigerstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 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 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 beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Kern- bzw. Mischgebieten an der Langenhorner Chaussee sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten 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.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind für Fassaden zum Stockflethweg 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. Für die Räume an lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
3. In Kern- und Mischgebieten sind die gewerblichen Aufenthaltsräume, 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.“
4. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf der mit (A) bezeichneten Fläche nur Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
5. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und auf 80 v. Hundert der Dachfläche extensiv zu begrünen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.

6. Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung dienenden Läden unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen.
7. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden; diese sind in den Erdgeschossen zulässig. Tankstellen, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.
8. In den Kerngebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
9. In dem mit (B) bezeichneten Kerngebiet an der Langenhorner Chaussee ist mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel ab dem dritten Vollgeschoss Einzelhandel unzulässig.
10. In dem mit (C) bezeichneten Kerngebiet am Stockflethweg ist, mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel, Einzelhandel unzulässig.
11. In dem mit (B) und (C) bezeichneten Kerngebiet am Stockflethweg sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig, ebenso sind sonstige und ausnahmsweise zulässige Wohnungen unzulässig.
12. In dem mit (D) bezeichneten Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) unzulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
13. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Wettbüros werden ausgeschlossen.
14. Der im Gewerbegebiet genehmigte und bestehende Einzelhandelsbetrieb (Kfz-Einzelhandel) bleibt auch weiterhin zulässig. Er darf seine Verkaufsfläche um bis zu 10 % der genehmigten Verkaufsfläche erweitern. Eine Sortimentsänderung ist ausgeschlossen. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.
15. Im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme des bestehenden KFZ-Betriebes solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer

Luftschadstoff- und Geruchsimmission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in deren Wirkung vergleichbare Betriebe.

16. Im Gewerbegebiet sind ebenso Betriebe unzulässig, in deren Betriebsbereichen gefährliche Stoffe nach § 1 i.V.m. Anhang I der 12. BImSchV vorhanden sind, die den Abstandsklassen I bis IV nach dem Leitfaden der Kommission für Anlagensicherheit (KAS): „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“ zugeordnet werden. Ausnahmen sind zulässig, wenn ein geringerer Achtungsabstand nachgewiesen werden kann, z.B. aufgrund besonderer, über den Stand der Sicherheitstechnik hinausgehender, technischer oder organisatorischer Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen oder zur Begrenzung deren Auswirkungen.
17. Die im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11456 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Lärmschutzwand muss eine Mindesthöhe von 2 m über Geländeoberfläche haben. Die Lärmschutzwand ist zur östlichen und nördlichen Nachbargrenze zu bepflanzen.
18. Im Kerngebiet (MK) und im Gewerbegebiet (GE) zwischen der Straße Stockflethweg im Norden und der U-Bahnstrecke im Süden sowie auf den Flächen des Kerngebiets (MK) zwischen U-Bahnstrecke und der Fibigerstraße im Süden, ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen“, Teil 2 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Tabelle 1, Zeile 3 und Zeile 2 (Mischgebiete und Gewerbegebiet nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (GMBl Nr. 26/1998 S. 503), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
19. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Überfahrten mit den vorderen Anliegern anzuordnen.
20. In den Baugebieten sind ebenerdige Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken unzulässig. Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden und ihre Oberkante mindestens 50 cm unter Gelände liegt.

21. In den Baugebieten ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf der Stellplatzanlage innerhalb der mit minus eins festgesetzten Baugrenzen auf dem mit (C) bezeichneten Kerngebiet, sind alternativ hierzu eingeschossige Überdachungen mit einem begrünten Dach zulässig.
22. Das im Kerngebiet auf den Flurstücken 11685 und 11433, im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11456 sowie auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf den Flurstücken 4543 und 10929 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
23. Das im Kerngebiet auf dem Flurstück 11433, im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11456 sowie auf der privaten Grünfläche mit den Flurstücken 11435 und 11457 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Hamburgischen Hochbahn AG, eine Zu- und Abfahrt zu den Bahnanlagen auf dem Flurstück 11131 der Gemarkung Langenhorn anzulegen und zu unterhalten. Die Zufahrt muss eine Tragfähigkeit von 30 t aufweisen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
24. In den Baugebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in die öffentlichen Abwasseranlagen nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
25. Im allgemeinen Wohngebiet sind auf den privaten Grundstücksflächen die Stellplatz-, Wege- und Hofflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
26. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
27. Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit einheimischen Sträuchern als dreimal verschulte Solitärsträucher mit mindestens 150 cm Höhe in einem Abstand von 2 m zu bepflanzen.
28. Für zu pflanzende Bäume sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen.

29. Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau für Sträucher und Hecken mindestens 80 cm und für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen.

30. Gehwegüberfahrten sind auf der Ostseite der Langenhorner Chaussee zwischen dem Stockflethweg und der U-Bahnstation Ochsenzoll nicht zugelassen. Der Anschluss der Grundstücke erfolgt über den Stockflethweg.

§3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Bezirksamt Hamburg-Nord

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt

.....
Dezernent