Stand: 13. September 2017

V e r o r d n u n g

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 130

Vom ……

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808, 2831) 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 17. August 2017 (BGBl. I S. 3202, 3211), 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 Rahlstedt 130 für das Gebiet zwischen Spitzbergenweg und Wildschwanbrook (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 511) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:
Spitzbergenweg – Nord- und Nordostgrenze des Flurstücks 4306, Nord- und Ostgrenzen des Flurstücks 5930, nordwestliche Grenze des Flurstücks 3346, über das Flurstück 5930 und Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2633 der Gemarkung Meiendorf – Wildschwanbrook.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuches werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und der Begründung sowie der zusammenfassenden 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. 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.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Teilgebieten „WE 1“ und „WE 2“ des Vorhabengebiets „Wohnen und Einzelhandel“ sind im Erdgeschoss Einzelhandelsbetriebe und zugehörige Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. In dem Teilgebiet „WE 1“ ist ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt mit höchstens 2.400 m² Verkaufsfläche und eine Bäckerei zulässig. In dem Teilgebiet „WE 2“ ist ein Drogeriemarkt mit höchstens 500 m² Verkaufsfläche zulässig. In den Teilgebieten „WE 1“ und „WE 2“ sind ab dem ersten Obergeschoss Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

2. In den Teilgebieten des Vorhabengebiets „WE 1“ und „WE 2“ sowie dem Teilgebiet des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:
   - Nahrungs- und Genussmittel,
   - Getränke,
   - Drogeriewaren,
   - Kosmetik, Parfümerie,

- Pharmazeutische Artikel (Apotheke),
- Schnittblumen,
- Zeitungen, Zeitschriften.

3. In den Teilgebieten des Vorhabengebiets „WE 1“ und „WE 2“ sowie dem Teilgebiet des Mischgebiets mit der Bezeichnung „MI 1“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:

   - Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),
   - Zoologischer Bedarf,
   - Bücher,
   - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
   - Spielwaren,
   - Künstler- und Bastelbedarf,
   - Bekleidung aller Art,
   - Schuhe, Lederwaren,
   - Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
   - Optik- und Fotoartikel,
   - Uhren und Schmuck,
   - Musikinstrumente und Musikalien,
   - Babyausstattung,
   - Hobby- und Freizeitbedarf,
   - Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote),
   - Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,
   - Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software,
   - Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,
   - Leuchten und Lampen,
   - Elektrogroßgeräte (weiße Ware),
   - Haushaltswaren, Hausrat,
   - Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),
   - Glas, Porzellan, Keramik,
   - Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,
   - Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen)
   - Fahrräder inkl. Zubehör

4. In dem Teilgebiet „WE 3“ sind im Erdgeschoss Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. Im ersten Obergeschoss sind nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, Arztpraxen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen sowie Räume für freie Berufe jeweils einschließlich der zugehörigen Lagerflächen und Nebenanlagen zulässig. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig.

5. In den Teilgebieten „WE 4“ und „WE 5” sind im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen, Sanitär- und Aufenthaltsräume sowie den Wohnungen dienende Nebenräume zulässig. Ab dem zweiten Obergeschoss sind Wohnungen sowie Räume für freie Berufe zulässig. In dem Teilgebiet „WE 5“ sind im Erdgeschoss darüber hinaus auch Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig.

6. In dem Teilgebiet „MI 1“ sind Einzelhandelsbetriebe nur im Erdgeschoss zulässig. Die Aufnahme einer Einzelhandelsnutzung im Teilgebiet „MI 1“ ist erst zulässig, wenn die im Teilgebiet „MI 2“ bestehende Einzelhandelsnutzung vollständig aufgegeben ist. In dem Teilgebiet „MI 2“ sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen der im „MI2“ bestehenden Einzelhandelsnutzung können ausnahmsweise zugelassen werden.

7. Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

8. Im Mischgebiet sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

9. In den gewerblich geprägten Teilen des Mischgebiets sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505) sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. In den übrigen Teilen der Mischgebiete werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

10. Im allgemeinen Wohngebiet sind der Versorgung des Gebiets dienende Läden unzulässig.

11. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.

12. In der mit „(k)“ bezeichneten Fläche der Fläche für den Gemeinbedarf ist nur ein Kirchturm zulässig.

13. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf können Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhen durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik bis zu einem Maß von höchstens 2,5 m zugelassen werden.

14. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m und für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,2 m zulässig.

15. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Stellplätze und Tiefgaragen ausschließlich in den jeweils dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

16. Im Mischgebiet können Tiefgaragen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.

17. 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.

18. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ und im Mischgebiet ist für alle Außenwände bis zur Höhe von 6,5 m über Gelände Ziegelmauerwerk zu verwenden.

19. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel und Wohnen“, im Mischgebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.

20. Im Vorhabengebiet “Wohnen und Einzelhandel” und im Mischgebiet ist an den durch Baulinien festgesetzten Fassaden entlang des Spitzbergenwegs und entlang der mit „(a)“ bezeichneten Fassade am Wildschwanbrook durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fenster-

konstruktionen 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.

21. In den mit „(y)“ bezeichneten Bereichen sind auf den gesamten obersten Dachflächen Solaranlagen zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.

22. Im Mischgebiet, im allgemeinen Wohngebiet und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.

23. Im Vorhabengebiet „Wohnen und Einzelhandel“ sind Dachflächen mit Ausnahme der mit „(z)“ bezeichneten Flächen, soweit sie nicht zur Belichtung, für Terrassen und für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Im Vorhabengebiet „Einzelhandel und Wohnen“ sind die Dachflächen der mit „(z)“ bezeichneten Flächen, soweit sie nicht für Spiel- und Aufenthaltsbereiche, Zuwegungen, Fahrradstellplätze oder technische Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. In mit Bäumen bepflanzten Bereichen muss die Substratstärke mindestens 80 cm betragen.

24. In den mit „(x)“ bezeichneten Bereichen sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden bis zu einer Höhe von 6,5 m über Gelände mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

25. Für An- und Ersatzpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte einheimische Laubgehölzarten zu verwenden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

26. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in geschlossenen Leitungssystemen zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.