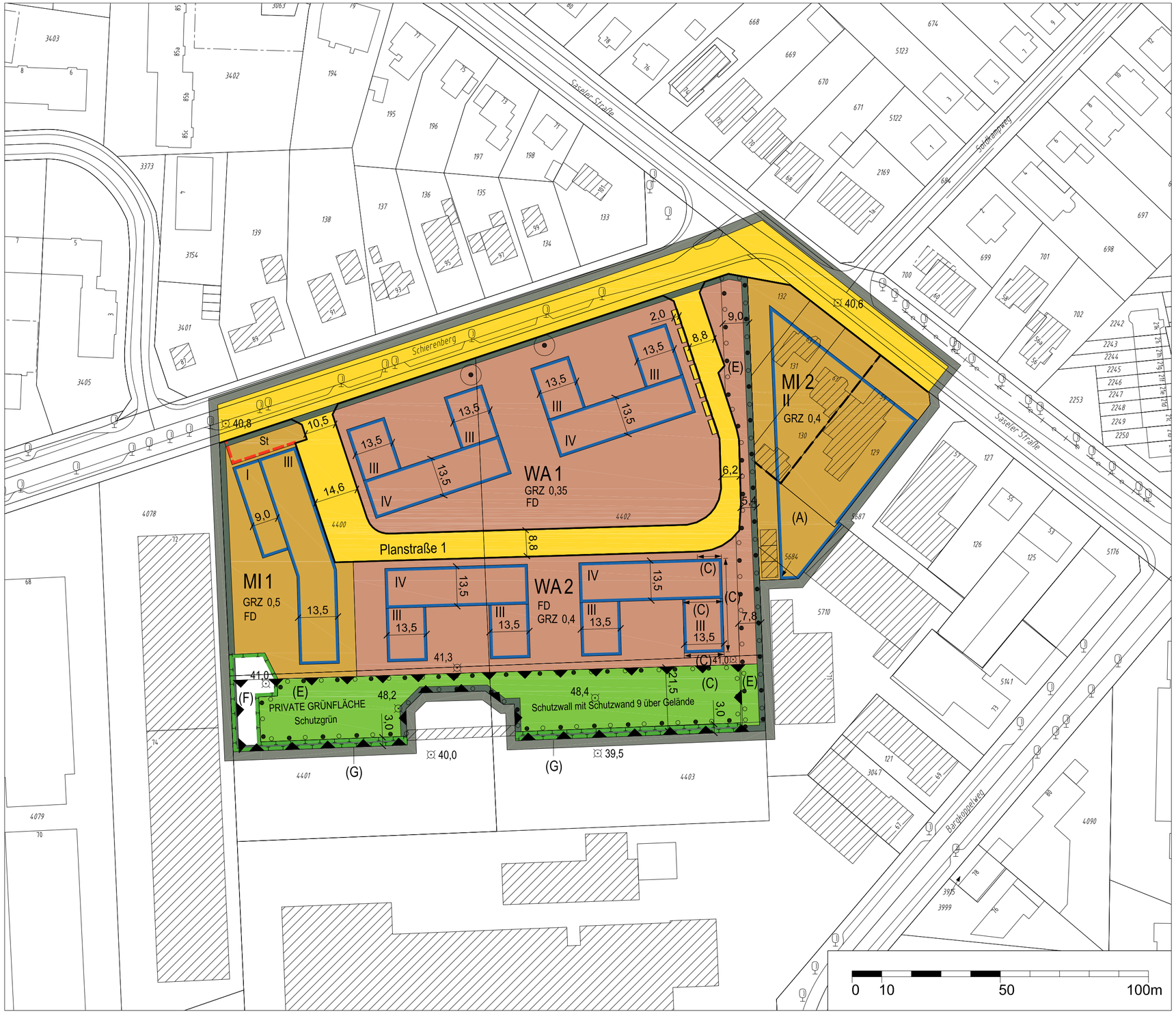


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rahlstedt 129

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MI — Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,35 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Baugrenze
- FD — Flachdach
- St — Fläche für Stellplätze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Grünfläche
- Sonstige Abgrenzung
- Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (A) — Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

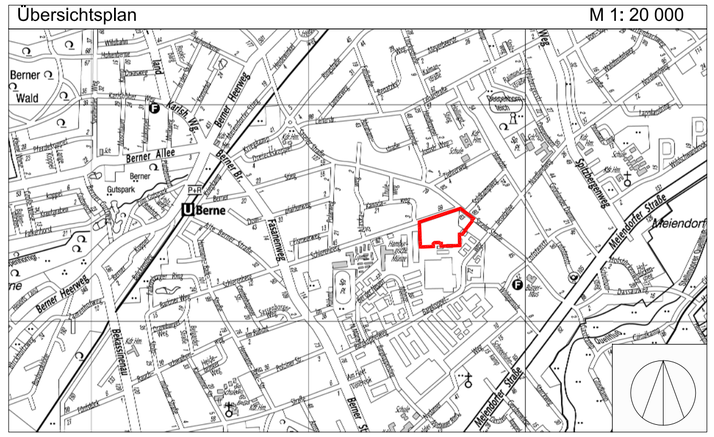
Kennzeichnungen

- Bereich des Vorhabengebiets
- Vorhandene Gebäude
- z.B. ⌾ 39,5 — Geländeoberfläche bezogen auf NHN

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2016.
Zu dem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.

Übersichtsplan M 1: 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rahlstedt 129

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Wandsbek — Ortsteil 526

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rahlstedt 129

Vom 21. Juni 2016

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. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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), § 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536), § 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), 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 129 für das Gebiet südlich Schierenberg, westlich Saseler Straße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Schierenberg – Saseler Straße – Südostgrenze des Flurstücks 129, über das Flurstück 5687, Südgrenzen der Flurstücke 5687 und 5684, Ostgrenzen der Flurstücke 4402 und 4403, über die Flurstücke 4403 und 4401 und Westgrenzen der Flurstücke 4401 und 4400 der Gemarkung Meiendorf.

(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 im Durchführungsvertrag 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 Planes 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. 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 des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind innerhalb des Vorhabengebiets nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. In den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

4. In den gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen und 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.
5. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Mischgebiets ist der dort vorhandene Tischlereibetrieb zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch geeignete Maßnahmen und bauliche Vorkehrungen, wie zum Beispiel Einhausungen, sichergestellt wird, dass sich die vom Betrieb ausgehenden Emissionen nicht erhöhen.
6 In den allgemeinen Wohngebieten und in dem mit „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet sind Staffelgeschosse unzulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Für Tiefgaragen und deren Zufahrten kann die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 in dem mit „WA 1“ und bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 in dem mit „WA 2“ bezeichneten Wohngebiet überschritten werden.
8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,5 m, durch Wintergärten um bis zu 1,75 m sowie durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m, kann zugelassen werden.
9. Das festgesetzte Gehrecht auf dem Flurstück 4402 der Gemarkung Meiendorf umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr als Gehweg zur Verfügung gestellt wird.
10. Einseitig zu den mit „(B)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten ausgerichtete Wohnungen sind unzulässig. Zu den mit „(C)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten ausgerichtete offene Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien, Terrassen) sind unzulässig. An den mit „(C)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind entweder vor den Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein lnnenraumpegel von 40 dB(A) während der Tagzeit und 30 dB(A) während der Nachtzeit bei teilgeöffneten Fenstern nicht überschritten wird.
11. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
12. Für festgesetzte Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte, einheimische Laubgehölzarten zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können zugelassen werden. Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Sträucher und Heckenpflanzen müssen mindestens folgende Qualität aufweisen: Zweimal verpflanzt, Höhe mindestens 60 cm.
13. Auf der mit „(D)“ bezeichneten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Lücken mit Bäumen und Sträuchern so zu schließen, dass der Charakter und Aufbau des dichtwachsenden, gestuften Schutzgrüns wieder hergestellt und dauerhaft erhalten wird.
14. Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Lücken mit Bäumen und Sträuchern so zu schließen sowie Wall-Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.
15. Für festgesetzte Einzelbäume sowie auf den Flächen für die Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
16. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist für je angefangene 250 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, einschließlich der zu begrünenden unterbauten Flächen, ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 500 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
17. In den Baugebieten sind an Straßenverkehrsflächen angrenzende Einfriedigungen nur in Form von Hecken oder durchbrochenen Zäunen in Verbindung mit Hecken zulässig.
18. In den allgemeinen Wohngebieten und in dem mit „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet sind Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.
19. In den allgemeinen Wohngebieten und in dem mit „MI 1“ bezeichneten Mischgebiet sind die Dachflächen von Gebäuden und Carports mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche befestigte Flächen und anderweitige Nutzungen können zugelassen werden.
20. Nicht überbaute Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche befestigte Flächen können zugelassen werden. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Tiefgaragenzufahrten sind baulich einzufassen oder mit Rankgerüsten oder Pergolen zu überstellen und mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
21. Auf den privaten Grundstücksflächen sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen.
22. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise von Staunässe führen, sind unzulässig.
23. Auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine mindestens 250 m² große Hochstaudenflur herzustellen. Die Fläche ist allseitig einzuzäunen und zu dem mit „MI 1“ bezeichneten Mischge-

biet zusätzlich mit einer vorgelagerten, dichtwachsenden zweireihigen Strauchhecke abzupflanzen.

24. Auf den mit „(G)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist jeweils eine dichtwachsende zweireihige Strauchhecke aus dornenbewehrten Arten anzupflanzen und auf der Südseite einzuzäunen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 21. Juni 2016.

Das Bezrksamt Wandsbek

Verordnung zur Einrichtung des Innovationsbereichs „Sachsentor – vom Mohnhof bis zum Serrahn II“

Vom 28. Juni 2016

Auf Grund von § 3 und § 8 Absatz 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren (GSED) vom 28. Dezember 2004 (HmbGVBl. S. 525), zuletzt geändert am 1. Oktober 2013 (HmbGVBl. S. 424), wird verordnet:

§ 1

Innovationsbereich

Auf den Flächen, die in Anhang 1 optisch hervorgehoben sind, wird ein Bereich zur Stärkung der Innovation von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren eingerichtet. In Anhang 2 sind die im Innovationsbereich belegenen Grundstücke aufgeführt.

§ 2

Ziele und Maßnahmen

(1) Mit der Festsetzung des Innovationsbereichs wird das Ziel verfolgt, den Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Sachsentor zwischen Mohnhof und Serrahn weiter zu stärken.

(2) Zur Erreichung dieses Ziels sind insbesondere vorgesehen:

a) Zusätzliche Quartiersreinigung, Grünpflege und Winterdienst, Graffiti-Entfernung, Einsatz eines Sicherheitsdienstes;

b) Betrieb der vorhandenen Weihnachtsbeleuchtung;

c) Fortführung des Quartiersmanagements.

§ 3

Aufgabenträgerin

Aufgabenträgerin ist die Bergedorf Projekt GmbH.

§ 4

Gesamtaufwand

Der Gesamtaufwand nach § 7 Absatz 2 GSED, der die Obergrenze des der Aufgabenträgerin zu erstattenden Aufwands darstellt, beträgt einschließlich einer Verwaltungspauschale nach § 5 433.290 Euro.

§ 5

Verwaltungspauschale

Zur Deckung des Verwaltungsaufwands wird ein einmaliger Pauschalbetrag in Höhe von 4.332,90 Euro festgesetzt.

§ 6

Geltungsdauer

Diese Verordnung tritt drei Jahre nach ihrem Inkrafttreten außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 28. Juni 2016.