

## ENTWURF

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan Stellingen 61

#### Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. S. 2415), zuletzt geändert am 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 4 Absatz 3 Satz 3 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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3200, 3207), 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 Stellingen 61 für den Geltungsbereich östlich der Vogt-Kölln-Straße und des Wördemannswegs sowie nördlich des Gazellenkamps (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Vogt-Kölln-Straße – Nord-, Ost- und Südgrenzen des Flurstücks 3914 der Gemarkung Stellingen – Wördemannsweg.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

**§ 2**

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerksbetrieben oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der mit dem Betriebsgebäude überbauten Fläche sowie jeweils nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche aufweisen.
2. Im Gewerbegebiet sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räucherereien, Röstereien, Kunststoff erheizende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.
4. Zulässig sind im Gewerbegebiet Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L(EK) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

**Tabelle 1: Emissionskontingente**

Gebiet	L(EK), Tag	L(EK), Nacht
	Emissionshöhe 1 m	
	dB (A)/m <sup>2</sup>	dB (A)/m <sup>2</sup>
GE	58	43

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Hamburg). Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) maßgebend.

5. Für die in den in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren gelegenen Immissionsorte darf in den Gleichungen 6 und 7 der DIN 45691, vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel, Hamburg), das Emissionskontingent der einzelnen Teilfläche auf  $L(EK) + L(EK,zus)$  erhöht werden. Die Zusatzkontingente  $L(EK,zus)$  sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

**Tabelle 2: Zusatzkontingente für Richtungssektoren**

Richtungssektor	Anfang (Winkel in Grad)	Ende (Winkel in Grad)	$L(EK,zus)$ , Tag in dB(A)	$L(EK,zus)$ , Nacht in dB(A)
A	180	360	2	2
B	0	70	2	17
C	70	140	2	7
D	140	180	0	0

Der Referenzpunkt hat die Koordinaten: RW = 3561780 HW = 5941218.

6. Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), mit Ausnahme notwendiger Grundstückszufahrten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Auf den Flächen zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten zulässig.
8. Für die mit „a“ bezeichneten Teile des Gewerbegebiets sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei hier ein Abstandsflächenmaß von 0,4 h, jedoch mindestens 2,5 m, einzuhalten ist und Gebäude maximal 50 m Länge aufweisen dürfen.
9. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, die in dem Gewerbegebiet ansässig sind. Werbeanlagen sind nur in der Höhe des Erdgeschosses zulässig und dürfen eine Größe von 2 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
10. Im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
11. Im Gewerbegebiet sind Dächer, die größer als 100 m<sup>2</sup> sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten bis maximal 50 v.H. der Dachfläche.
12. Im Gewerbegebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v.H. betragen. Mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen sind mit standortgerechten Laubbäumen und -sträuchern zu bepflanzen. Feuerwehrumfahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen. Der mit „(A)“ bezeichnete Bereich zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen entlang dem Wördemannsweg und der Vogt-Kölln-Straße ist mindestens zu 30 v.H. als Vegetationsfläche anzulegen. Für die Herstellung notwendiger Zuwegungen und Zufahrten können auf der mit „(A)“ bezeichnete Fläche ausnahmsweise auch geringere Anteile an Vegetationsfläche zugelassen werden.

13. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
14. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche je 2 m<sup>2</sup> Fläche ein Strauch und je 200 m<sup>2</sup> Fläche ein Laubbaum zu pflanzen. Die mit „(C)“ bezeichneten Flächen sind als reine Strauchpflanzungen aus verschiedenen heimischen Arten zu entwickeln und mit einem Strauch je 2 m<sup>2</sup> Fläche zu bepflanzen. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Zu pflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
15. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
16. Im Gewerbegebiet sind die zur Fläche für Sportanlagen ausgerichteten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
17. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324) erforderlich ist. Sie darf jedoch höchstens 10 m über Gelände hoch sein. Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
18. Im Gewerbegebiet sind Außenleuchten nur in Form von monochromatisch abstrahlenden Leuchten bis 3000 Kelvin und mit einem geschlossenen Glaskörper zulässig.
19. Innerhalb der Fläche für Sportanlagen sowie im Gewerbegebiet auf den privaten Grundstücksflächen sind die Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
20. Für die Erschließung des Gewerbegebiets sind weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.