


















Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hausbruch 40




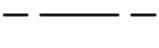
Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **WA** Allgemeines Wohngebiet
-  II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  z.B. GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
-  o Offene Bauweise
-  Baugrenze
-  **GSt** Fläche für Gemeinschaftsstellplätze
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GSt bestimmt sind
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Gehrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
-  Sonstige Abgrenzung
-  (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Nachrichtliche Übernahmen

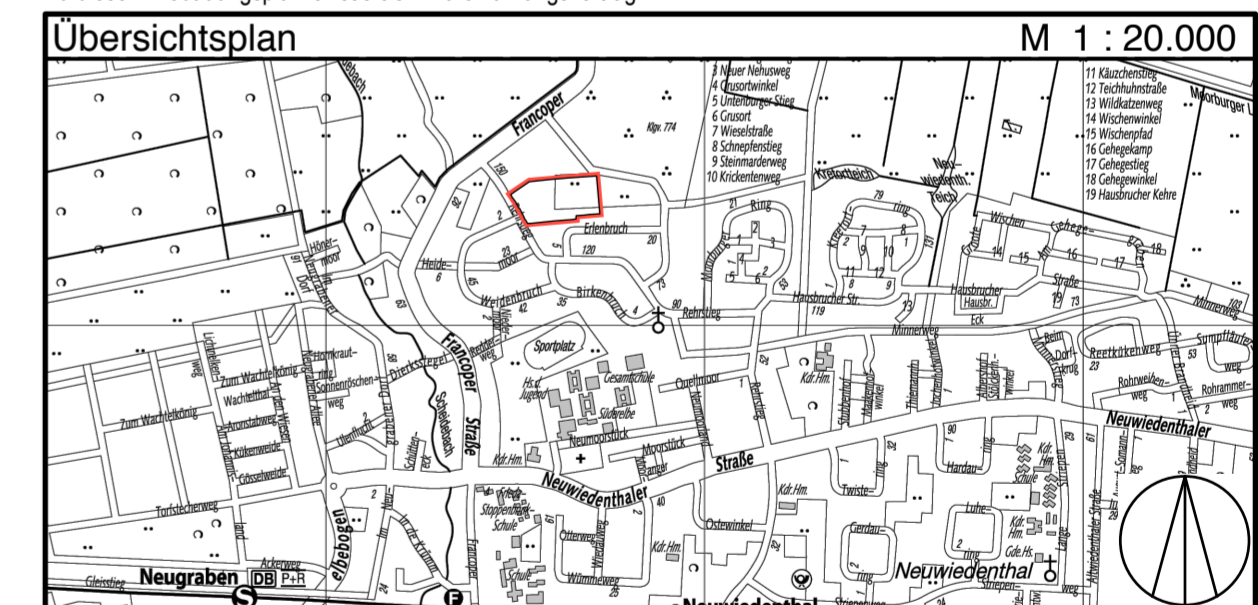
-  Festgestelltes Wasserschutzgebiet (Schutzzone III)

Kennzeichnungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
-  Vorhandene unterirdische Wasserleitung
-  Vorhandene Gebäude
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (vorgesehene Oberflächenentwässerung)

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)
Längenmaße und Höhenangaben in Metern
Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskataster-Informationssystem) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juli 2017.
Zu diesem Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

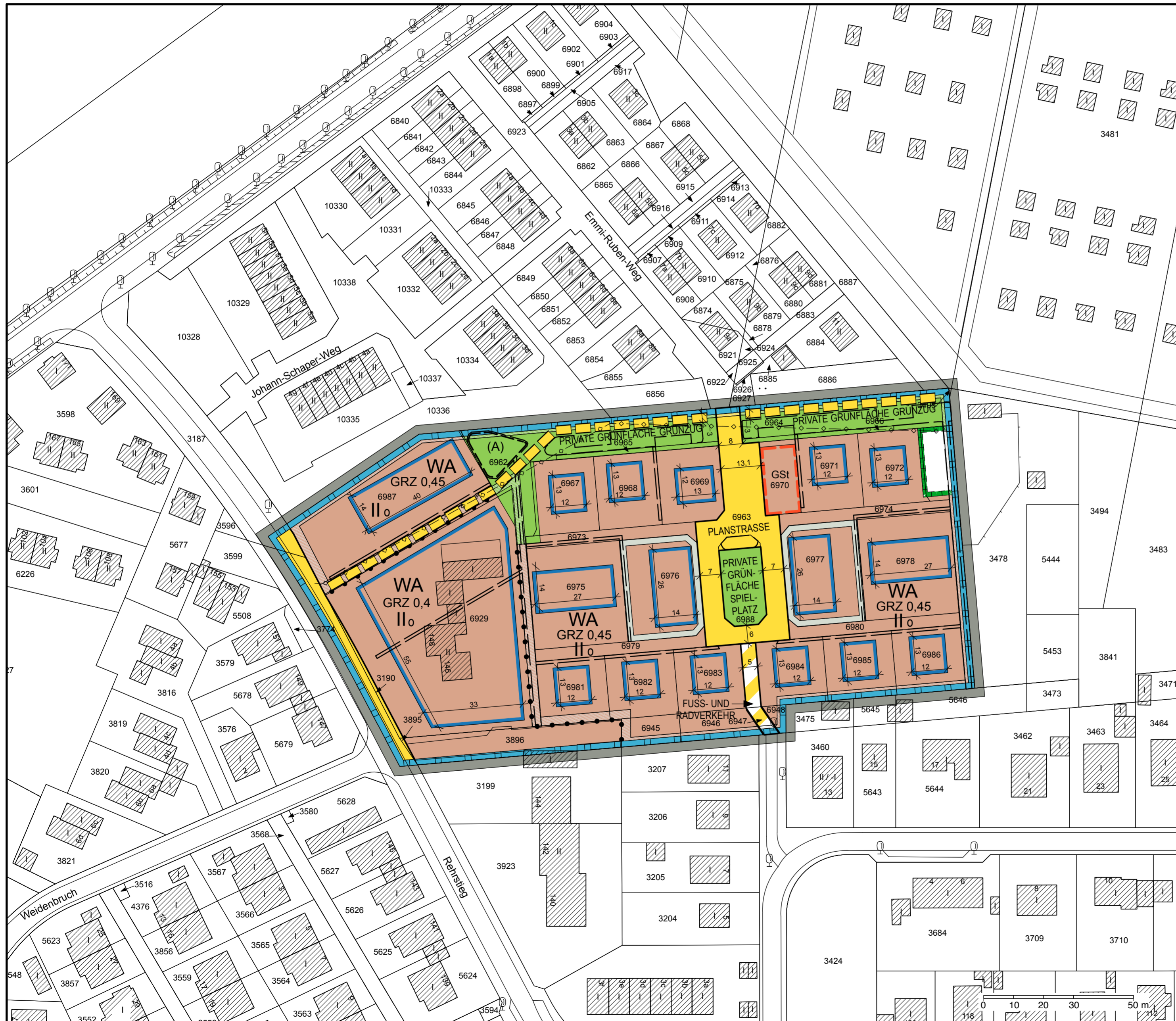


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hausbruch 40 (Rehrstieg)

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Harburg

Ortsteil 714



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 37	DIENSTAG, DEN 5. DEZEMBER	2017
Tag	Inhalt	Seite
17. 11. 2017	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hausbruch 40	357
21. 11. 2017	Achte Verordnung zur Änderung der Grenzen des Hafengebiets im Bereich der HafenCity <small>9504-1</small>	359
28. 11. 2017	Gesetz zur Änderung des Hamburgischen Wegegesetzes, des Hamburgischen Abfallwirtschaftsge- setzes und des Stadtreinigungsgesetzes. <small>2136-1, 2129-1, 2138-1</small>	361
28. 11. 2017	Gebührenordnung für Amtshandlungen nach dem Prostituiertenschutzgesetz (GebOProstSchG) <small>neu: 202-1-81</small>	363

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hausbruch 40

Vom 17. November 2017

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 Absatz 1 und § 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 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 § 4 Nummer 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 Hausbruch 40 für den Geltungsbereich zwischen dem Rehrstieg im Westen, dem Wohngebiet am Rehrstieg im Nordwesten, dem geplanten Wohngebiet an der Francoper Straße im Norden, dem Kleingartengebiet im Nordosten, der Wohnbebauung an der Straße Erlbruch sowie an der Straße Rehrstieg im Süden (Bezirk Harburg, Ortsteil 714) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rehrstieg – Nordgrenzen der Flurstücke 6987, 6962, 6963, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 6964, Südgrenzen

der Flurstücke 6986, 6985, 6984, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 6948, Südgrenzen der Flurstücke 6947, 6946, 6945, 3896 der Gemarkung Neugraben.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans, 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. 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 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.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Vorhabengebiet im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. Im allgemeinen Wohngebiet sind Terrassen bis zu einer Tiefe von 4 m auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Anschluss an die Hauptnutzung zulässig.
4. Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende, nicht verunreinigte Niederschlagswasser ist oberirdisch über ein offenes Oberflächenentwässerungssystem abzuleiten.

5. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
6. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
7. Auf jedem wohnbaulich genutzten Grundstück ist mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.
8. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu erhalten.
9. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Dächer von Wohnhäusern mit einer Dachneigung unter 15 Grad und Flachdächer, soweit sie nicht als Terrassenflächen dienen, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
10. Auf Grundstücksflächen, die dem Wohnen dienen, sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
11. Gemeinschaftsstellplätze sind zum Schutz des Grundwassers in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
12. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Obstwiese mit Obstbaumhochstämmen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je 60 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und fachgerecht zu pflegen. Die Fläche ist standortgerecht als Wiese zu unterhalten und nur einmal jährlich (im September) zu mähen.
13. In der privaten Grünfläche ist innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ein Teichbiotop zu entwickeln. Die Uferländer sind naturnah zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
14. Den Wohngebieten sind zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft die im Plangebiet für diese Zwecke festgesetzten Flächen sowie die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 3641 und 3643 in der Gemarkung Neugraben zugeordnet.
15. Bei Neubauten sind Kellergeschosse und Tiefgaragen sowie andere bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, unzulässig.
16. Wohngrundstücke und private Stellplatzanlagen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit einer 1,20 m hohen Hecke einzufassen. Überfahrten, Durchgänge und Flächen für die offene Führung von Oberflächenwasser sind davon ausgenommen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 17. November 2017.

Das Bezirksamt Harburg

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hausbruch 40

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange, die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie anderweitiger Planungsmöglichkeiten im vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahren dar.

Ziel des Bebauungsplans

Ziel im zentralen Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist, durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets ein neues Wohnquartier mit Doppel- und Reihenhäusern zu realisieren. Über das Vorhabengebiet hinaus sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans arrondierend weitere Flächen einbezogen worden, um die dort vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich abzusichern.

Berücksichtigung der Ergebnisse der Umweltprüfung

Die ermittelten Umweltbelange wurden im Umweltbericht gemäß § 2 Absatz 4 BauGB dargestellt und bewertet. Als Ergebnis sind im Bebauungsplan folgende Regelungen zur Minderung der durch die Planung zunehmenden Versiegelung aufgenommen worden:

- Festsetzungen zur Entwicklung des Grünvolumens in Form von Baumpflanzungen und zu Extensivbegrünungen von Dachflächen,
- Festsetzung eines offenen Oberflächenentwässerungssystems über Grabmulden,
- Festsetzung zur wasserundurchlässigen Bauweise der Gemeinschaftsstellplätze,
- Auflagen zur Verwendung wasser- und luftdurchlässiger Bodenbeläge im Bereich der Wohnbauflächen.

Darüber hinaus erfolgt eine Minderung durch außerhalb des Plangebiets festgesetzte Ausgleichsflächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Im Hinblick auf die Belange des **Schutzguts Boden** und des **Schutzguts Wasser** erfolgt der Verzicht auf Kellergeschosse und Tiefgaragen.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** einschließlich der biologischen Vielfalt verbleiben nachhaltige Beeinträchtigungen durch die Umwandlung der heutigen Offenlandstrukturen in kleinräumige Siedlungs- und Freiflächenstrukturen. Die Auswirkungen werden im Zuge des Ausbaus der offenen Oberflächenentwässerung über Grabenmulden minimiert, indem die nordwestlich als Dreieck ausgebildete Retentionsfläche als naturnahes Teichbiotop ausgebildet wird. Auch die Entwicklung einer kleinflächigen Obstwiese am östlichen Siedlungsrand im Plangebiet trägt zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Für das **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**, das **Schutzgut Landschaft / Stadtbild** sowie das **Schutzgut Mensch** einschließlich der menschlichen Gesundheit entstehen keine erheblichen Auswirkungen.

Das **Schutzgut Klima** wird durch die Anpflanzung von Bäumen, das offene und begrünte Oberflächenentwässerungssystem mit dem nördlichen Grünzug sowie die partielle Extensivbegrünung von Dächern positiv entwickelt.

Unter Berücksichtigung der Planausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den externen Ausgleichsmaßnahmen verbleiben insgesamt keine als erheblich und nachteilig zu wertenden umweltrelevanten Auswirkungen und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 1 BauGB wurde der Untersuchungsbedarf für einzelne Schutzgüter zur Diskussion ermittelt:

Für das **Schutzgut Mensch** einschließlich der menschlichen Gesundheit bestand für den Aspekt Verkehrserschließung/ Lärmbelastungen durch vorhandenen/ zusätzlichen Verkehr kein Untersuchungsbedarf.

Für das **Schutzgut Tiere und Pflanzen** wurde festgelegt, dass vor Abbruch des Gewächshauses eine Untersuchung auf Fledermausbestände durchzuführen ist.

Bezüglich des Aspektes Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen für das **Schutzgut Boden** wurde darauf hingewiesen, dass sowohl Altlasten als auch das Vorhandensein von Weichschichten im Untergrund zu prüfen ist. Darüber hinaus wurde für dieses Schutzgut angemerkt, dass sich während des 2. Weltkrieges eine Flakstellung im Bereich des Plangebiets befand und somit ein Kampfmittelverdacht besteht.

Im Zuge der Behördenbeteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB wurde der Planentwurf in folgenden Punkten diskutiert und überarbeitet:

Die ausgewiesenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen wurden in Hinblick auf **die Schleppkurve für dreiaxlige Müll- und Feuerwehrfahrzeuge** im Bereich der zentralen Grünfläche angepasst. Ferner wurde in Folge der Behördenbeteiligung auf die Herstellung der **öffentlichen Stellplätze westlich und östlich der zentralen Grünfläche** verzichtet.

Im Rahmen eines Monitorings wird bei den **Ausgleichsflächen** darauf geachtet, dass diese keine drittschädigen Wirkungen auf die Landwirtschaft durch Problempflanzen und deren Ausbreitung auf benachbarte Grundstücke haben.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Absatz 2 BauGB wurde angeregt, die **Stichstraße im Nordosten des Plangebiets** als öffentliche Straßenverkehrsfläche auszuweisen und somit die Überfahrt zu einem benachbarten Flurstück östlich des Plangebiets zu ermöglichen. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt.

Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Nach dem Wegfall der gartenbaulichen Nutzung ergäbe sich bei Nichtdurchführung der Planung die Möglichkeit, dass auf dem Grundstück eine andere landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Ackerbau, Fischzucht, Erwerbsobstbau) aufgenommen würde.

Unter Berücksichtigung des Planungsziels, im Plangebiet eine Wohnnutzung zu etablieren, ergibt sich im Hinblick auf die Art der baulichen Nutzung lediglich die Planungsalternative, ein reines Wohngebiet anstelle eines allgemeinen Wohngebietes auszuweisen. Die Möglichkeiten für eine nicht störende gewerbliche Nutzung (z.B. Internethandel) oder die Eröffnung einer der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaft - z.B. auf den am Rehrstieg angrenzenden Baugebietsflächen - wäre dann nicht gegeben.

Bei der Konzeption des Bebauungskonzepts sind verschiedene Alternativen mit unterschiedlicher Anordnung der Reihen- und Doppelhäuser im Vorhabengebiet erarbeitet und beurteilt worden. Durch die schließlich ausgewählte Variante konnte durch eine zentral im Baugebiet angeordnete Reihenhausbebauung der mittig in der Siedlung gelegene Platzbereich am besten räumlich gefasst werden.

Darüber hinaus ist als Planungsalternative eine Erschließung des Neubaugebiets über den Rehrstieg geprüft worden. Diese Planungsvariante wurde schließlich verworfen, da sie ein sehr viel ungünstigeres Verhältnis zwischen Erschließungsfläche und Baugebietsfläche zur Folge hätte.

Hamburg, 07.12.2017

Hans Christian Lied Harburg
Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung
Bezirksamt Harburg