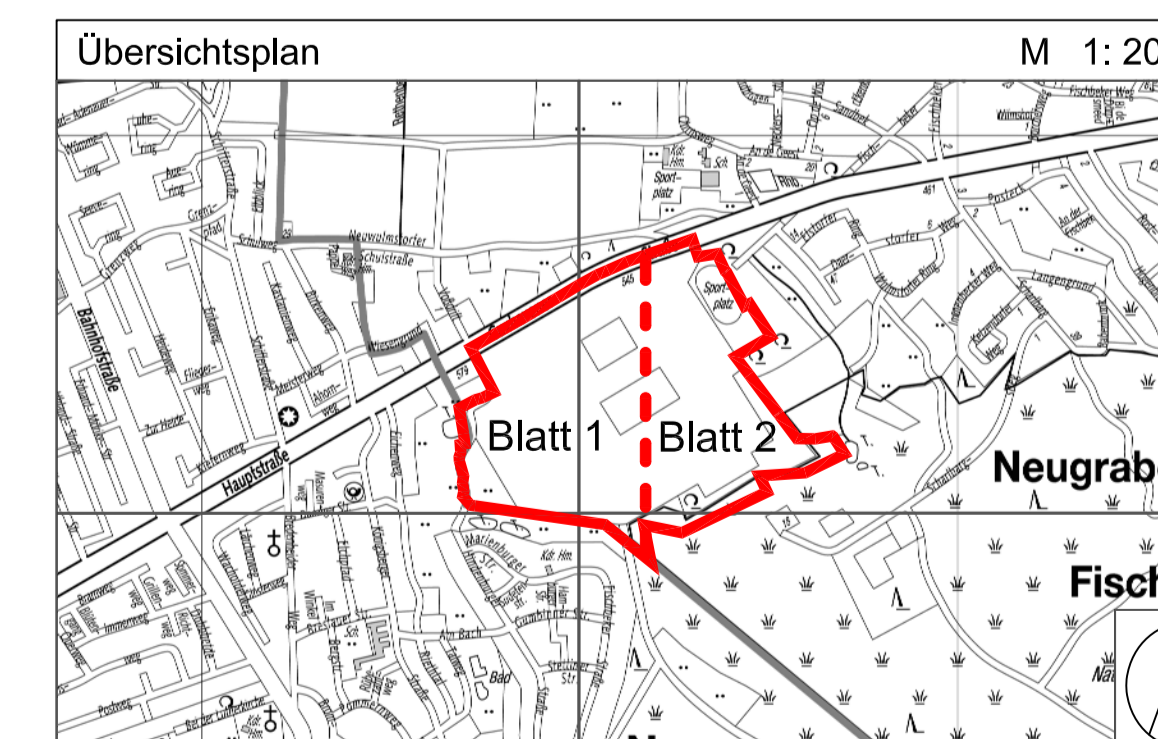
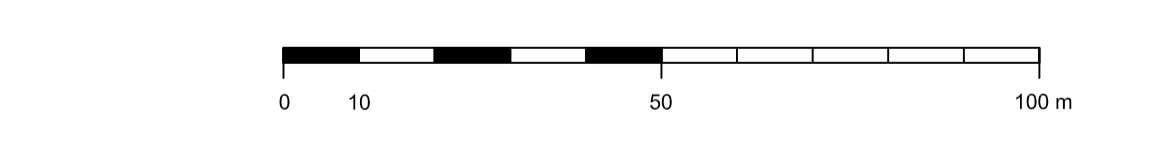




Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - WA** Allgemeines Wohngebiet
 - MI** Mischgebiet
 - MK** Kerngebiet
 - GRZ z.B. 0.4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
 - z.B. IV-VII Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
 - z.B. IV Zahl der Vollgeschosse, zwingend
 - z.B. IS Zahl der Staffelgeschosse, zwingend
 - GH 10 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, über Gelände
 - FH 19 Firsthöhe, als Höchstmaß, über Gelände
 - TH 8.5 Traufhöhe, als Höchstmaß, über Gelände
 - Offene Bauweise
 - Geschlossene Bauweise
 - Nur Hausgruppen zulässig
 - Baulinie
 - Baugrenze
 - Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
 - Fläche für Stellplätze
 - Fläche für den Gemeinbedarf
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Grünfläche
 - Fläche für Wald
 - Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (2 m Breite)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
 - Anpflanzung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 - Fläche für Anpflanzung und Erhaltung von Blumen und Sträuchern
 - Erhaltung von Einzelbäumen
 - Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
 - Zuordnung von Ausgleichsflächen -maßnahmen
 - Trockenrasen
 - z.B. (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- Nachrichtliche Übernahmen**
- Naturschutzgebiet
 - Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
 - Denkmalschutz Einzelanlage
- Kennzeichnungen**
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene Oberflächenentwässerung)
 - Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Vorgesehene besondere Gestaltung)
 - Rad- und Fußwege
 - Vorhandene Gebäude

Hinweise
 Maßgebend ist die Bauzuvorverpflichtung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062).
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
 Der Kartenausschnitt (ALKS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand Juli 2013 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS89 in der UTM-Abbildung.



Niedersachsen

4.2 Absatz 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Landeskonferenz berät mindestens einmal jährlich in nicht öffentlicher Sitzung. Sie ist beschlussfähig, wenn neben der Vorsitzenden bzw. dem Vorsitzenden mindestens die Hälfte ihrer Mitglieder anwesend ist. Empfehlungen zur sektorenübergreifenden Zusammenarbeit in der gesundheitlichen und pflegerischen Versorgung nach § 1 Absatz 2 können nur abgegeben werden, wenn drei Viertel der stimmberechtigten Mitglieder diesen

zugestimmt haben (mindestens 20 Stimmen). Stellungnahmen zur ambulanten ärztlichen Bedarfsplanung nach § 1 Absatz 3 können nur mit einer drei Viertel Mehrheit ohne Berücksichtigung der Stimmrechte nach § 2 Absatz 1 Nummern 9 und 10 erfolgen (mindestens 17 Stimmen). In dringenden Fällen kann auch im schriftlichen Verfahren abgestimmt werden. Die übrigen Beschlüsse erfolgen mit einfacher Mehrheit der stimmberechtigten Mitglieder.“

5. § 4 wird aufgehoben.

Ausgefertigt Hamburg, den 14. November 2017.

Der Senat

Verordnung

über den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66

Vom 15. November 2017

Auf Grund von § 10 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 17. Dezember 2013 (HmbGVBl. S. 503, 531), § 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, § 3 und § 4 Nummern 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 Neugraben-Fischbek 66 für den Geltungsbereich südlich der Bundesstraße 73 und nördlich des Naturschutzgebiets Fischbeker Heide (Bezirk Harburg, Ortsteil 715) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Cuxhavener Straße – Ostgrenze des Flurstücks 6709, über das Flurstück 6111, Ostgrenze des Flurstücks 6886, Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 6037, Ost-, Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 6109, Süd-, Ost- und Südwestgrenze des Flurstücks 7033, Südwestgrenze des Flurstücks 7032, Süd-

grenze des Flurstücks 6886, Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 9333 der Gemarkung Fischbek.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 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 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 Kostenersatzung 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 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 von einem Jahr seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.
3. In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der mit „(B)“ bezeichneten Wohngebiete, sind Läden nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
4. Auf den Kerngebiets- und Mischgebietsflächen kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
6. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
7. Entlang der Cuxhavener Straße sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind an den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich am Tag ein Beurteilungspegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind in den Kern- und Mischgebieten an der Cuxhavener Straße durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von 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.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind unzulässig:
 - Einzelhandelsbetriebe.
Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in den Erdgeschoss des mit „(A)“ bezeichneten Kerngebietes. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften,
 - Vergnügungsstätten, Bordelle sowie bordellartige Betriebe,
 - Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen; Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), werden ausgeschlossen.
2. In den Mischgebieten sind die nach § 6 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung zulässigen Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung sowie die nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, die zum Beispiel mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern.
3. In den allgemeinen Wohngebieten, mit Ausnahme der mit „(B)“ bezeichneten Wohngebiete, sind Läden nach § 4 Absatz 2 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung unzulässig. Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
4. Auf den Kerngebiets- und Mischgebietsflächen kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
5. Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sporthalle kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.
6. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche des allgemeinen Wohngebietes kann die festgesetzte Grundflächenzahl für Nutzungen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 überschritten werden.
7. Entlang der Cuxhavener Straße sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind an den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Loggien mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich am Tag ein Beurteilungspegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind in den Kern- und Mischgebieten an der Cuxhavener Straße durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den von 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.
8. Für die Erschließung der Kern- und Mischgebiete sowie der allgemeinen Wohngebiete an der Cuxhavener Straße (nördlich des Retentionsgrabens) sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
9. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Versorgungsleitungen herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Leitungsrecht können zugelassen werden. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
10. Innerhalb der Flächen zum Ausschluss von Nebenanlagen in den allgemeinen Wohngebieten entlang der „Plan-

- straße A1“ und „A3“ und im Mischgebiet östlich der „Planstraße A3“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung, die Gebäude sind, Stellplätze und Garagen sowie Grundstückszufahrten unzulässig.
11. Für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers sind Gebäude in den mit „(D)“ bezeichneten Gebieten an ein Wärmenetz anzuschließen, das überwiegend mit erneuerbaren Energien versorgt wird. Beim Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung, die nicht mit erneuerbaren Energien erzeugt wird, sind mindestens 30 vom Hundert (v. H.) des Jahreswarmwasserbedarfs auf der Basis erneuerbarer Energien zu decken. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn der berechnete Jahres-Heizwärmebedarf der Gebäude nach der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert am 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789, 1790), den Wert von 15 kWh/m² Nutzfläche nicht übersteigt. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde.
 12. Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen ist für je 150 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der zu begrünenden Grundstücksflächen mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
 13. Im Kerngebiet und den Mischgebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v. H. betragen, diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Hierbei können die Flächenanteile mit festgesetzten Erhaltungs- und Anpflanzungsgeboten angerechnet werden.
 14. Für die festgesetzten Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote gelten folgende Vorschriften:
 - 14.1 Es sind standortgerechte, einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden.
 - 14.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 12 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 - 14.3 Im Kronenbereich jedes anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 15. Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind Charakter und Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
 16. Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sind – außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und auf Flächen für wasserwirtschaftliche Maßnahmen – im Kronenbereich zu erhaltender Bäume, Baumreihen und Gehölzgruppen unzulässig.
 17. Dächer von Gebäuden mit mehr als zwei Vollgeschossen sind mit Flach- oder flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 20 Grad und mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
 18. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
 19. In den mit „(E)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sind Stellplatzanlagen nur innerhalb der überbauten Grundstücksfläche ebenerdig oder unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.
 20. In den allgemeinen Wohngebieten südlich des Retentionsgrabens sind die Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
 21. In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht gesammelt oder genutzt wird; eine Ableitung ist unzulässig. In den mit „(F)“ bezeichneten allgemeinen Wohngebieten sowie der mit „(F)“ bezeichneten Gemeinbedarfsfläche kann das anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird, oberirdisch und oberflächennah in das offene Oberflächenentwässerungssystem eingeleitet werden.
 22. In den allgemeinen Wohngebieten südlich des Retentionsgrabens ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens 0,2 m bis maximal 0,5 m über der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen.
 23. Auf den als „Trockenrasen“ festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist die vorhandene Vegetationsschicht abzutragen und zu entfernen. Nach Etablierung einer Trockenrasengesellschaft durch Besiedlung aus den Nachbarflächen ist jährlich eine zweischürige Mahd (Juni und September) bei gleichzeitigem Abtransport des Mähgutes durchzuführen.
 24. Im Plangebiet sind Außenleuchten mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln zum Beispiel in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck- oder LED-Lampen auszustatten. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu den inneren und äußeren Grünflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichtwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

§ 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. Im Kerngebiet und den allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden der Gebäude entweder mit rotem, rot-braunem Verblendmauerwerk, als Putzbauten in hellen Farbtönen oder als Holzfassaden in natürlichen Farbtönen auszuführen. Untergeordnete Bauteile können in anderen Materialien ausgeführt werden, wenn die in Satz 1 aufgeführten Baustoffe vorherrschend bleiben. Kellerersatzräume und Garagen sind dem Hauptgebäude gestalterisch anzupassen.
2. In den allgemeinen Wohngebieten mit der zwingenden Festsetzung der Geschossigkeit „II+Staffelgeschoss“ ist das Staffelgeschoss bündig zur straßenseitigen Fassade auszuführen. Als Dachformen sind hier lediglich Flach- oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 20 Grad sowie Pultdächer zulässig.
3. Für die Dachdeckung von über 20 Grad geneigten Dächern der Hauptgebäude sind bei einer Verwendung von Dachsteinen nur rote oder anthrazitfarbene Materialien ohne glänzende oder glasierte Oberfläche zulässig.
4. Einfriedigungen sind zu den öffentlichen Grünflächen sowie zu den Verkehrsflächen ausschließlich als Laubgehölzhecken (gemäß Pflanzliste) bis zu einer Höhe von 1,50 m herzustellen. Grundstücksseitig können Zäune zugelassen werden, wenn diese in ihrer Höhe die Hecken nicht überragen.

5. Überschreitungen der Baugrenzen und Baulinien durch Treppenhausvorbauten, Erker, Loggien, Balkone und Sichtschutzwände können bis zu 1,50 m zugelassen werden. Richtung, Größe oder Höhenlage auf die benachbarten Wohngebiete und die Bundesstraße 73 einwirken, sind unzulässig.
6. Im Kerngebiet und den Mischgebieten sind Großwerbetafeln von mehr als 10 m² sowie Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen unzulässig. Werbeanlagen, die nach ihrer Richtung, Größe oder Höhenlage auf die benachbarten Wohngebiete und die Bundesstraße 73 einwirken, sind unzulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Baupläne aufgehoben.

Hamburg, den 15. November 2017.

Das Bezirksamt Harburg

Bekanntmachung
über das Inkrafttreten des Staatsvertrages
zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und
den Ländern Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein
über einen gemeinsamen Prüfdienst für die Gesetzliche Kranken- und
Pflegeversicherung Norddeutschland (PDK-Nord)

Vom 13. November 2017

Gemäß Artikel 3 des Gesetzes zum Staatsvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und den Ländern Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein über einen gemeinsamen Prüfdienst für die Gesetzliche Kranken- und Pflegeversicherung Norddeutschland (PDK-Nord) vom 21. April 2017 (HmbGVBl. S. 121) wird bekannt gemacht, dass der Staatsvertrag nach seinem Artikel 9 am 11. November 2017 in Kraft getreten ist.

Hamburg, den 13. November 2017.

Die Senatskanzlei

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a Absatz 1 BauGB für den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66

Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren dar. Näheres ist dem Umweltbericht zu entnehmen. Überdies wird erläutert, warum die endgültige Planungskonzeption nach erfolgter Abwägung zu Grunde gelegt wird.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Als Ergebnis der Umweltprüfung - einschließlich der durchgeführten Flora-Fauna-Habitat-Vorprüfung im Zusammenhang mit den Schutzziele des Naturschutz- und FFH-Gebietes „Fischbeker Heide“ sowie der EU-Vogelschutzgebiete „Moorgürtel“ und „Moore bei Buxtehude“- sind im Bebauungsplan folgende Regelungen im Hinblick auf die Belange von Natur und Landschaft aufgenommen worden:

- Reduzierung von baulich genutzten, versiegelten Flächen gegenüber dem geltenden Planrecht des Baustufenplans und des Bebauungsplans NF 18 um ca. 9 ha,
- Festsetzung zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern v.a. am Nordrand des Plangebietes sowie in den bestehenden Böschungsbereichen am Plateau und innerhalb der Baugebiete,
- Festsetzung zur Begrünung von mind. 20% der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern,
- Festsetzung zur Begrünung der Dächer von Gebäuden mit mehr als 2 Vollgeschossen,
- Festsetzung zur Begrünung von ebenerdigen Stellplatzanlagen,
- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten insbesondere zur Vermeidung von ungerichtetem Streulicht in die inneren und äußeren Grünflächen,
- dauerhafte Sicherung der Waldbestände am Süd- und Ostrand des Plangebietes durch die Festsetzung von „Flächen für Wald“ mit insgesamt ca. 8 ha Größe,
- Verlust eines gesetzlich geschützten Biotopes (Trockenrasen) im Bereich des ehemaligen Rasenspielfelds,
- dafür Festsetzung von Ersatzbiotopen auf ca. 1,5 ha innerhalb des Plangebietes,
- dauerhafte Sicherung aller übrigen vorhandenen, gesetzlich geschützten Biotope,
- Neutrassierung der Rad- und Fußwege im Süden zum Schutz der Biotope und für eine bessere Verträglichkeit mit NSG und FFH-Gebiet,
- Festsetzung eines Anschlusszwangs für Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten an ein überwiegend mit regenerativ erzeugter Energie versorgtes Wärmenetz.

Zum Schutz des Bodens bzw. des Grundwassers wird Folgendes geregelt:

- anfallendes Niederschlagswasser ist auf den Wohnbauflächen südlich des Retentionsgrabens zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird, in Teilbereichen mit weniger durchlässigen Böden ist zudem eine Ableitung über ein offenes Graben- und Muldensystem zulässig,
- Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze auf den Wohnbauflächen südlich des Retentionsgrabens sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau - und somit versickerungsfähig - auszuführen.

Im Hinblick auf die Sicherung von gesunden Wohnverhältnissen und der Erholungsnutzung erfolgt

- die Herrichtung und Schaffung von Spiel- und Freizeitflächen im Nordosten sowie Parkanlagen im zentralen Bereich mit einer hohen Bedeutung für die Erholungsnutzung,
- die Festsetzung einer bestimmten Grundrissanordnung zum Schutz des Wohnens und gewerblicher Aufenthaltsräume vor Verkehrslärmimmissionen in den Wohn-, Kern- und Mischgebieten,
- die Festlegung detaillierter Vorsorgemaßnahmen im Umgang mit möglichen Bodenbelastungen im Bereich der Wohn- und Freiflächennutzung,
- der Ausschluss von Vergnügungsstätten und Tankstellen,
- der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben, ausgenommen des nordwestlichen Kerngebiets und Teilen der Plateaubebauung, in denen Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten zulässig sind, sowie der Mischgebiete, in denen nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sind.

2. Berücksichtigung der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden diverse Gutachten (FFH-Vorprüfung 2008, Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag 2009, Baumerfassung und -bewertung 2011, naturschutzfachliche Bilanzierung 2014, Entwässerungskonzept 2013, Gutachten und Unterlagen zur Schadstoff- und Altlastensituation bis 2014, schalltechnische Untersuchung 2013, Gutachten zur Energieversorgung 2013, städtebaulich-landschaftsplanerischer Funktionsplan 2013) durchgeführt, um eine umfassende Berücksichtigung und Abwägung der Umwelt- und Naturschutzbelange zu gewährleisten. Zudem galt es zu prüfen, ob es eines naturschutzfachlichen Ausgleichs für erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes bedarf, der sich aus dem neuen Planrecht ableitet.

Diese Prüfung hat ergeben, dass die durch den Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 66 hervorgerufenen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft einschließlich Landschaftsbild deutlich hinter den bislang umgesetzten und zulässigen Beeinträchtigungen gemäß Bebauungsplan Neugraben-Fischbek 18 und des Baustufenplans bzw. der Beurteilung gemäß § 34 Baugesetzbuch zurückbleiben. Ein naturschutzfachlicher Ausgleich im Sinne des § 1 a des Baugesetzbuches ist daher nicht erforderlich.

Folgende umweltspezifische Regelungen wurden insbesondere auf Basis der gutachterlichen Ausarbeitungen getroffen:

- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel für Außenleuchten,
- Festsetzung von Ersatzbiotopen auf ca. 1,5 ha innerhalb des Plangebietes,
- Neutrassierung der Rad- und Fußwege im Süden,
- Festsetzung eines Anschlusszwangs für Geschosswohnungsbauten in den allgemeinen Wohngebieten an ein überwiegend mit regenerativ erzeugter Energie versorgtes Wärmenetz,
- Festsetzung einer bestimmten Grundrissanordnung zum Schutz des Wohnens und gewerblicher Aufenthaltsräume vor Verkehrslärmimmissionen in den Wohn-, Kern- und Mischgebieten,
- Festlegung detaillierter Vorsorgemaßnahmen im Umgang mit möglichen Bodenbelastungen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde aufgrund von eingegangenen Stellungnahmen die Geschossigkeit des Geschosswohnungsbaus am Süden der Planstraße A1 von V auf III bis IV Vollgeschosse reduziert, um eine maßvollere Einfügung in das landschaftlich geprägte Umfeld und den Übergangsbereich zum Naturschutzgebiet zu gewährleisten. Die Grundzüge der Planung wurden hierdurch nicht berührt, so dass die Änderung ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden konnte. Eine eingeschränkte Beteiligung der von der Planänderung Betroffenen gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB hat stattgefunden. Am 25.11.2014 hat die Bezirksversammlung mit Mehrheit den Entwurf zum Bebauungsplan NF 66 beschlossen; damit wurde die Vorweggenehmigungsreife nach § 33 BauGB für den gesamten Geltungsbereich erreicht.

Vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes wurde eine erneute Änderung des Bebauungsplanentwurfs erforderlich. Da in Teilen der Kerngebiete ein höherer Wohnanteil realisiert werden sollte, mussten MK-Flächen an der Cuxhavener Straße in WA-Gebiete geändert werden. Die Zustimmung zur erneuten Änderung erfolgte im Juni 2016 durch die Bezirksversammlung. Die in Zusammenhang mit der beabsichtigten Änderung von einem Kerngebiet in einem allgemeinen Wohngebiet erforderliche Aktualisierung der lärmtechnischen Untersuchung lag zu diesem Zeitpunkt vor. Die Kennzeichnung zweier mit umweltgefährdenden Stoffen belasteter Teilflächen ist entfallen, da diese im weiteren Planungsprozess einer Sanierung unterzogen wurden.

Die erneute Abstimmung mit den Trägern öffentlicher Belange erfolgte im Dezember 2016. Die erneute öffentliche Auslegung wurde in der Bezirksversammlung im März 2017 beschlossen und mit verkürztem Auslegungszeitraum im Mai 2017 durchgeführt. Die Auswertung der Stellungnahmen und Abwägung führte nur zu redaktionellen Korrekturen, die die Grundzüge der Planung nicht tangierten. Die Zustimmung zur Änderung der Gebietskategorie durch die Bezirksversammlung erfolgte im September 2017.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit möglichen Planungsalternativen

Die durch den Bebauungsplan ermöglichte Umwandlung von bisher militärisch in künftig zivil genutzte Bereiche stellt ein Flächenrecycling dar, dass der Inanspruchnahme un bebauter Flächen im Sinne der Innenentwicklung grundsätzlich vorzuziehen ist. Planungsalternativen wurden ausführlich im Rahmen der „Architekturolympiade 2006“ auf Basis des vorhandenen Masterplans entwickelt und diskutiert. Auf Grundlage eines hieraus hervorgegangenen städtebaulichen Konzeptes wurde ein Funktions- und Bebauungsplan-Entwurf erarbeitet und öffentlich im Rahmen einer sogenannten Plandiskussion vorgestellt.

Im Laufe des hieran anschließenden Abstimmungsverfahrens sind dann unter Zugrundelegung von unterschiedlichen Wohneinheitenzahlen weitere Alternativlösungen entwickelt worden, wovon letztendlich eine Variante nach mehrheitlicher Zustimmung im Stadtplanungsausschuss und der Bezirksversammlung bis zum Arbeitsstand der Trägerbeteiligung gebracht wurde.

Im Rahmen einer Überprüfung der Planungsidee seitens der IBA GmbH wurden weitreichende Überarbeitungsbedarfe, insbesondere bezüglich der Flächeneffizienz, der Intensivierung der Durchmischung von Gebäudetypologien sowie der Optimierung der Verkehrserschließung identifiziert. Daraufhin wurde bis 2013 ein geändertes städtebauliches Konzept erstellt. Dem Bebauungsplan liegt nun das Ergebnis dieser Überarbeitung und der Änderung der Gebietskategorie für den o.g. Teilbereich des Bebauungsplanes zugrunde.

Hans Christian Lied

Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung im
Bezirksamt Harburg, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt