

Bebauungsplan Stellingen 67
Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- GE Gewerbegebiet
- GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- GFZ 2,4 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VIII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 50 Gebäudehöhe, als Höchstmaß, bezogen auf Normalhöhen Null (NHN)
- GH 34 bis 45 Gebäudehöhe, als Mindest- und Höchstmaß, bezogen auf NHN
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- (A) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)

- Nachrichtliche Übernahmen**
- Festgestellte Bundesfernstraße
 - Brücke
 - Lärmschutzbereich
 - Abgrenzung der Schutzzonen

- Kennzeichnungen**
- * Straßenhöhe bezogen auf NHN
 - ☒ Geländeoberfläche bezogen auf NHN
 - Vorhandene Gebäude

Hinweise

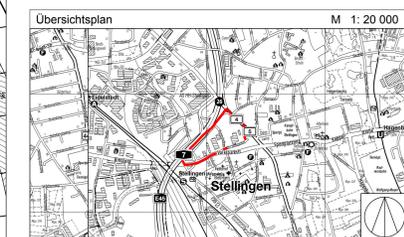
Maßgebend ist die Bauabstandsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2017

Das Plangebiet liegt gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Hamburg - Airport

Das Plangebiet liegt gemäß dem Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärm-belasteten Bereich des Flughafens Hamburg im Siedlungsbeschränkungsbereich 2



- Zahlungsdienstenaufsichtsgesetz, dem Wertpapierhandelsgesetz und dem Kapitalanlagegesetzbuch,
5. dem Wirtschaftsstrafgesetz 1954, dem Außenwirtschaftsgesetz, den Gesetzen aus dem Bereich des Finanzmonopol-, Steuer- und Zollrechts, auch soweit dessen Strafvorschriften nach anderen Gesetzen anwendbar sind; dies gilt nicht, wenn dieselbe Handlung eine Straftat nach dem Betäubungsmittelgesetz darstellt oder für Verstöße gegen das Kraftfahrzeugsteuergesetz,
 6. dem Betriebsverfassungsgesetz, dem Schwarzarbeitsbekämpfungsgesetz, dem Arbeitnehmerüberlassungsgesetz und dem Fünften Buch Sozialgesetzbuch.

§ 2

(1) Diese Verordnung tritt am 1. September 2017 in Kraft.

(2) Zum selben Zeitpunkt tritt die Verordnung über die Zuständigkeit des Amtsgerichts Hamburg in Wirtschaftsstrafsachen vom 18. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 530) außer Kraft.

(3) Diese Verordnung findet keine Anwendung auf solche Strafsachen und Bußgeldsachen, die vor Inkrafttreten dieser Verordnung zur Zuständigkeit eines anderen als des in § 1 genannten Gerichts gehört haben und dort bereits anhängig geworden sind.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 27. Juni 2017.

Verordnung über den Bebauungsplan Stellingen 67

Vom 27. Juni 2017

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302), 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 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298, 1302), 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 67 für den Geltungsbereich zwischen Kieler Straße, Alte Volksparkstraße, Volksparkstraße, Binsbarg und der Bundesautobahn A7 (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 321) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Volksparkstraße – Binsbarg – Rohlfsweg – Bundesautobahn A7 – Kieler Straße – Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 4336 der Gemarkung Stellingen – Alte Volksparkstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende

Erklärung 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 Ent-

schädigungsberechtigter 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. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln. Ausnahmsweise können Tankstellen-shops bis zu einer Geschossfläche von 150 m² zugelassen werden. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe zugelassen werden, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v. H.) der mit Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als 150 m² Geschossfläche aufweisen.
- 2. In den Gewerbegebieten sind solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und

Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räumereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit den dem Wohnen dienenden angrenzenden Baugebieten nachgewiesen wird.

- 3. In den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig; Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Wohnungen gemäß § 8 Absatz 3 Nummer 1 der Bau-nutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057, 1062), werden ausgeschlossen.
- 4. In den mit „(A)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind Lagerhäuser unzulässig.
- 5. In den Gewerbegebieten dürfen Werbeanlagen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 6. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK_{i,k} (bezogen auf 1 m²) nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin; Ausgestellte: Bezirksamt Eimsbüttel) weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente LEK	
	LEK _{i,k} tags	LEK _{i,k} nachts
Teilfläche i	dB (A)	dB (A)
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	58	43

Für die in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente LEK_{i,k} um die in der folgenden Tabelle aufgeführten Zusatzkontingente LEK_{zus}:

Gebiet k Bezugspunkt: RW 560981 / HW 5938554; 0° im Norden, rechtsdrehend	LEK _{zus} Sektor A (0° bis 79°)		LEK _{zus} Sektor B (79° bis 157,5°)		LEK _{zus} Sektor C (157,5° bis 247,5°)		LEK _{zus} Sektor D (247,5° bis 360°)	
	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts
	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)	dB (A)
Teilfläche i								
GE 1	-	8	-	-	-	7	-	10
GE 2	-	8	-	-	-	2	-	7
GE 3	2	2	-	-	2	9	2	12

Für die Dauer des Bestandes der Wohnbebauung innerhalb des Plangebiets östlich der Straße Kamerbalken sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in Richtung der in der Nebenzeichnung zur Planzeichnung dargestellten Immissionspunkte IO 31 bis 36 und IO 31.1 bis 36.1 die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK_{i,k} (bezogen auf 1 m²) 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:

Gebiet k	Emissionskontingente LEK in Richtung der Immissionspunkte IO 31 bis 36, IO 31.1 bis 36.1	
	LEK _{i,k} tags	LEK _{i,k} nachts
Teilfläche i	dB (A)	dB (A)
GE 1	60	45
GE 2	60	45
GE 3	60	45

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) $LEK_{i,k}$ durch $LEK_{i,k}$ zu ersetzen ist. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 „Akustik – Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien – Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613-2:1996)“ vom Oktober 1999 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin; Auslegestelle: Bezirksamt Eimsbüttel) (Berechnung in A-Pegeln, Berücksichtigung der Bodendämpfung, ohne Berücksichtigung der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter Nummer 1 ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

7. In den Gewerbegebieten sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom 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 entlang der Kieler Straße anzupflanzenden Bäume sind großkronige Bäume zu verwenden. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.
9. In den Gewerbegebieten muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 v.H. betragen. Mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
10. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je sechs Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
11. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume sind unzulässig.
12. In den Gewerbegebieten sind die Dachflächen von Gebäuden, die eine Dachneigung bis zu 20 Grad aufweisen und größer als 100 m² sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für technische Dachaufbauten bis maximal 30 v. H. der Dachfläche.
13. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
14. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 27. Juni 2017.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Bebauungsplan Stellungen 67

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 BauGB

0. Vorbemerkung

Die zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild verbunden.

Für das Schutzgut Luft zeigt die durchgeführte Luftschadstoffuntersuchung für die Prognosesituation 2025, dass die in Folge der Planung eintretenden Schadstoffemissionen zu keinen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. Bundesimmissionschutzverordnung für die Jahresmittelwerte der relevanten Luftschadstoffe führen. Hinsichtlich der Anforderungen an die PM₁₀-Tagesmittelwerte ist eine Überschreitung im südlichen Bereich der Kieler Straße als wahrscheinlich anzunehmen, wobei die geplante bauliche Nutzung nicht zu einer Erhöhung der Schadstoffbelastung in den betroffenen Bereichen sondern zu einer Absenkung führt.

Das Schutzgut Klima wird durch lokal begrenzte klimatische Veränderungen und einen geringen Verlust von Grünvolumen negativ beeinflusst. Mit den festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen wird ein wesentlicher Beitrag zur Minderung von Beeinträchtigungen erzielt.

Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung wird für das Schutzgut Wasser kein deutlich erhöhter Oberflächenwasserabfluss erwartet. Auf den Grundstücken sind Rückhalteeinrichtungen zu schaffen, da die Kapazität des Vorflutgewässers begrenzt ist.

In das Schutzgut Boden wird aufgrund der Vorbelastung nur in geringem Umfang eingriffen. Mit der Festsetzung von Begrünungsanteilen in den Baugebieten sowie der Dachbegrünung wird die Neuversiegelung begrenzt und ein Ausgleich der Bodenbeeinträchtigungen erzielt.

Das Stadt- und Landschaftsbild wird durch eine bauliche Verdichtung verändert. Zur Einbindung der Neubebauung in das städtische Umfeld werden unterschiedliche Geschossigkeiten und Vorgaben für eine Höhenentwicklung der Baukörper festgelegt.

Der geringe Verlust von Lebensräumen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen wird durch die Anpflanzgebote und Begrünungsmaßnahmen kompensiert. Unter Beachtung der Schutzbestimmungen für die Fällung von Bäumen und Gehölzen werden keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes für die betroffenen Brutvögel ausgelöst.

Auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter entstehen keine Auswirkungen.

Für das Schutzgut Mensch werden gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch entsprechende Lärmschutzfestsetzungen sowie den Ausschluss von Anlagen und Betriebe, deren Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, gesichert.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Als Ergebnis der Behördenbeteiligung wurde im nördlichen Bereich des Plangebiets an der Kieler Straße die Festsetzung einer Mindesthöhe gestrichen, um für diese große überbauba-

re Fläche auch niedrigere Gebäude und Gebäudeteile zu ermöglichen und so der gewerblichen Nutzung in diesem Bereich eine größere Flexibilität zu ermöglichen. Der Abstand der Baugrenzen zu den befestigten Flächen der Bundesautobahn A7 wurde überprüft und so angepasst, dass im Bereich der Ausfahrtsrampe Richtung Kieler Straße mindestens 20 m, in den übrigen Bereichen 40 m eingehalten werden. Die nachrichtliche Übernahme der festgestellten Bundesfernstraße wurde überprüft und entsprechend der Planfeststellung übernommen. Entlang der Kieler Straße wurde aufgrund des vorhandenen Höhenunterschiedes die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche zugunsten einer Böschungsmauer um 0,35 m erhöht. Zudem wurden Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbe-, Straßenverkehrs- und Fluglärm sowie zur Sicherung der Gewerbeflächen ausgeschlossen.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung sind acht Stellungnahmen eingegangen, insbesondere zu den Themen Einzelhandelsausschluss, Wegfall des Wohnbaurechts, Auswirkungen auf die Wohnbebauung in der Alten Volksparkstraße, Straßenerweiterung und Baugrenzen in der Volksparkstraße sowie zu Wertverlust und Entschädigungsansprüchen. Änderungen des Bebauungsplans wurden infolge der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht vorgenommen.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung möglicher Planungsalternativen

Der Bebauungsplan hat die Zielsetzung, das Plangebiet als Gewerbegebiet festzusetzen. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung und der gut erschlossenen Lage mit Anbindung an die Bundesautobahn A7 besteht eine hohe Eignung des Plangebietes als gewerblicher Standort.

Die Gewerbegebietsfestsetzung beinhaltet auch Flächen, die nach bisherigem Planrecht als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet oder Kerngebiet festgesetzt waren, sich aber aufgrund der vorhandenen Verkehrslärmbelastung durch die Kieler Straße und die Bundesautobahn A7 sowie der Fluglärmbelastung nicht dauerhaft für eine Wohnnutzung eignen.

Mit Ausnahme eines Streifens entlang der östlichen Seite der Straße Kamerbalken hat sich in den bisher festgesetzten Wohn- und Mischgebieten keine Wohnbebauung entwickelt. Die Festsetzung dieser Flächen als Gewerbegebiet entspricht somit dem Senatsbeschluss zur Siedlungsplanung im fluglärmbelasteten Bereich des Flughafens Hamburg von 1996, wonach im Siedlungsbeschränkungsbereich 2 das Planrecht geändert werden soll, sofern noch nicht realisiertes Wohnbaurecht vorliegt, das die Größe einer maßvollen Arrondierung überschreitet.

Aufgrund der Lage außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs des Stadtteilzentrums Stellingen kommt auch eine Kerngebietsausweisung nicht in Betracht.

Zur Bereithaltung von Flächen für insbesondere produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und zum Schutz des Stadtteilzentrums Stellingen östlich des Plangebiets um die Kreuzung Kieler Straße/Sportplatzring werden Einzelhandelsnutzungen weitgehend ausgeschlossen. Dies entspricht den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel und den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts sowie des Gewerbeflächenentwicklungskonzepts für den Bezirk Eimsbüttel.