

**V e r o r d n u n g**  
**über den Bebauungsplan Billwerder 31**

Vom

Entwurf Stand 25. September 2020

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), sowie § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), geändert am 12. Mai 2020, (HmbGVBl. S. 280), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Billwerder 31 für das Gebiet östlich der Bundesautobahn A1 und der Justizvollzugsanstalt Billwerder und nördlich der Bahnstrecke 6100 Hamburg-Berlin und des Umschlagbahnhofes Billwerder (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 611) wird festgestellt.  
Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:  
  
Über das Flurstück 1203 (Nördlicher Bahngraben) - über das Flurstück 5534, Westgrenzen der Flurstücke 4539 und 4398, über die Flurstücke 4398, 4406, 4402 und 4550, Nordgrenzen der Flurstücke 4550, 4548, 5080, 5082, 5084 und 5086, Ostgrenzen der Flurstücke 5086 und 4542 der Gemarkung Billwerder.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht 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. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf darf die festgesetzte Grundfläche für Nebenanlagen, Zufahrten und Zuwegungen sowie eine Anstaltsmauer auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche um eine Grundfläche von 17.000 m<sup>2</sup> und auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche um eine Grundfläche von 3.500 m<sup>2</sup> überschritten werden.
2. Für die mit „(B)“ bezeichnete Fläche gilt: Hafthäuser sind unzulässig. Über die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen hinaus ist eine Grundfläche von 6.700 m<sup>2</sup> für Sport- oder andere Aktivflächen sowie eine Anstaltsmauer zulässig.
3. Entlang der Nordost-, Südost- und Südwestgrenzen zur privaten Grünfläche ist auf den mit „(A)“, „(B)“ und „(D)“ bezeichneten Flächen eine Anstaltsmauer mit einer maximalen Höhe von 6 m über festgesetzter Geländehöhe über NHN zulässig.
4. Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch

Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

5. Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel ein Arrestraum mit Nutzung in der Zeit von 22.00 bis 06.00 Uhr, besteht.
6. Die Dachflächen sind auf mindestens 8 vom Hundert mit Photovoltaikanlagen auszustatten. In Kombination mit Gründächern sind die Photovoltaikanlagen aufgeständert auszuführen.
7. Das anfallende, nicht versickerbare Niederschlagswasser ist in den Ringgraben einzuleiten und von dort in den „Nördlichen Bahngraben“ abzugeben.
8. Die Oberkante des Fertigfußbodens des ersten Obergeschosses (OKFFOG) ist auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche auf einer Höhe von mindestens 4,6 m über NHN herzustellen.
9. Für die zu erhaltenden Bäume und festgesetzten Anpflanzungen sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
10. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Pflanzungen ausschließlich mit großkronigen Kopfbäumen herzustellen. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche ist die Fläche zum Anpflanzen einreihig mit Sträuchern zu bepflanzen.
11. Die private Grünfläche ist außerhalb der Schauwege und Gewässerböschungen mit Regiosaatgut einer artenreichen Kräuter-Grasflur zu begrünen und extensiv zu pflegen.
12. Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Justizvollzugsanstalt Stellplatzanlage“ nordöstlich des Dweerlandwegs sind mindestens 8 großkronige Bäume räumlich verteilt zu pflanzen.
13. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind die Fahr- und Gehwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Ausnahmen sind zulässig, soweit betriebliche und / oder vollzugliche Gründe dies erfordern.
14. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben. Großkronige Bäume müssen einen Stammum-

fang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Die Scheitelhöhe der Kopfbäume auf dem Wall darf dabei nicht höher als 2 m liegen. Für Gehölzpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 100 cm, zu verwenden.

15. Auf den mit „(A)“, „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen sind die Dachflächen auf mindestens 50 vom Hundert (v. H.) mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Zwischen den Paneelen der Photovoltaikanlagen ist eine Verringerung der Substratstärke auf mindestens 7 cm zulässig.
16. Der Wall ist mit einer maximalen Gesamthöhe von 1,80 m über Geländeoberkante herzustellen und mit Mutterboden anzudecken.
17. Der Ringgraben ist naturnah mit flachen Uferböschungen herzustellen.
18. Im Bereich der privaten Grünfläche ist die Anlage von geschotterten Schauwegen zulässig. Im Bereich zwischen Anstaltsmauer und Ringgraben ist ein Schauweg aus nährstoffarmen Substrat (Kies-Sand-Gemisch) herzustellen und mit einem geeigneten Regiosaatgut für Trockenrasen zu begrünen.
19. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen sowie aus vollzugsfachlichen Gründen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 380 und 700 Nanometern, maximal 4.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zur freien Landschaft abzuschirmen oder so auszurichten, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
20. Zum Schutz des oberflächennahen Grundwasserleiters gelten die folgenden Anforderungen:
  - 20.1 In den Gemeinbedarfsflächen sind Tiefgaragen und Kellergeschosse unzulässig, hiervon sind erforderliche Gründungsmaßnahmen ausgeschlossen.
  - 20.2 Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers sowie Maßnahmen, die zu Staunässe führen, sind nicht zulässig.
  - 20.3 Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (01.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

21. Auf den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Flächen ist die Anstaltsmauer entsprechend der bestehenden Anstaltsmauer herzustellen, sofern die Schaffung von Ersatzlebensräumen für Brutvögel und Fledermäuse nicht durch andere Maßnahmen erreicht werden kann.
22. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „(A)“, „(B)“, „(C)“ und „Justizvollzugsanstalt Stellplatzanlage“ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf und der Straßenverkehrsfläche die Flurstücke 17/6 und 17/8 (Gemeinde Jork, Gemarkung Borstel, Flur 12, Jugendanstalt Hahnöfersand) sowie 1/5, 17/1, 17/12 und 23 (Gemeinde Jork, Gemarkung Borstel, Flur 11, Jugendanstalt Hahnöfersand) jeweils teilweise zugeordnet.
23. Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit „(A)“, „(B)“, „(C)“ und „Justizvollzugsanstalt Stellplatzanlage“ bezeichneten Flächen für den Gemeinbedarf und der Straßenverkehrsfläche folgende Flurstücke (innerhalb FHH) zugeordnet:
  - 23.1 Die Flurstücke 5079, 5081, 5083, 5085, 1272 und 5087 (jeweils teilweise) der Gemarkung Billwerder zur Herstellung des Ausgleichsgrabens.
  - 23.2 Die Flurstücke 5561 (teilweise) und 5564 (teilweise), Gemarkung Billwerder.
  - 23.3 Die Flurstücke 1299, 1300, 1301, 1315, 1316, Gemarkung Billwerder.
  - 23.4 Das Flurstück 1844, Gemarkung Boberg.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.