

## **V e r o r d n u n g**

### **über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bergedorf 119 / Curslack 21**

#### **ENTWURF**

#### **Vom ...**

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1353, 1352), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 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 § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

#### **§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bergedorf 119 / Curslack 21 für den Geltungsbereich westlich des Curslackner Heerwegs (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 603, 604) wird festgestellt.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Curslackner Heerweg – Süd-, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4693 der Gemarkung Bergedorf.

- (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 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimm-

ten 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 bei Aufhebung des Plans von dem 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 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. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den im Gewerbegebiet ansässigen Betrieben zugeordnet sind und eine Geschossfläche von 135 m<sup>2</sup> je Betrieb nicht überschreiten, allgemein zulässig.
3. Im Gewerbegebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen.
4. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig; ausnahmsweise können Verkaufsflächen für nicht zentrenrelevante Sortimente zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb stehen, wenn die Verkaufsflächen je Betrieb nicht mehr als 10 vom Hundert (v.H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche, jedoch nicht mehr als 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je Betrieb umfassen. Ausstellungsflächen für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente sind zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen

Zusammenhang mit einem ansässigen Handwerksbetrieb stehen und nicht mehr als 50 v.H. der mit den jeweiligen Gebäuden überbauten Flächen umfassen. Maßgeblich für zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente ist die Hamburger Sortimentsliste gemäß den „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ (Auslegestelle: Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung).

5. Im Gewerbegebiet sind selbstständige bauliche Anlagen für logistikrelevante Nutzungen wie zum Beispiel Lagerhallen, Warendurchgangs- und Umschlagslager, Verkehrshöfe, Güterverkehrs- und Verteilzentren, Kurier-, Express- und Paketdienstleister unzulässig.

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, Fleischerlegetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

6. Im Gewerbegebiet sind Betriebe unzulässig, die Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123), zuletzt geändert am 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792), aufweisen und deren angemessene Sicherheitsabstände im Sinne des § 3 Absatz 5c BImSchG benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Absatz 5d BImSchG erreichen.
7. Auf den festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind nur Wege zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen genehmigt werden, wenn sie die Erschließungsfunktion nicht beeinträchtigen (z.B. offene Stellplätze, Zäune, verkehrsregelnde Schilder, Werbeanlagen).
8. Im Gewerbegebiet darf die festgesetzte Firsthöhe durch technische Dachaufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) um bis zu 1,5 m überschritten werden, sofern diese mindestens um 2,5 m – gemessen von der Außenkante der Dachfläche – zurückgesetzt werden.
9. Im Gewerbegebiet sind in den Teilgebieten mit der Bezeichnung „(TF 1)“, „(TF 2)“ und „(TF 4)“ die Dachflächen von Bürogebäuden und von Gebäuden mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter als Satteldach mit beiderseits gleichen Neigungen zwischen 21 und 55 Grad herzustellen. Dachgauben sind von der Beschränkung ausgenommen.
10. Im Gewerbegebiet dürfen für Bürogebäude und für Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter Balkone, Dachaufbauten und Giebel von Zwerchhäusern, an der längsten Stelle gemessen, insgesamt eine Länge haben, die höchstens einem Drittel der Länge der darunterliegenden Gebäudeseite entspricht. Loggien sind im Dachgeschoss nicht zulässig.
11. Im Gewerbegebiet sind für Bürogebäude und für Gebäude mit Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen in nicht glänzender Ausführung, Reetdächer und begrünte Dächer zulässig. Solartechnische Anlagen müssen sich in die Dachgestaltung einfügen.
12. Im Gewerbegebiet sind die Fassaden der Hauptgebäude zu mindestens 75 v.H. mit rotem oder rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen.
13. Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen nur für Betriebe zulässig, deren Stätte der Leistung im festgesetzten Gewerbegebiet liegt.
14. Im Gewerbegebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen tags (6 bis 22 Uhr) und nachts (22 bis 6 Uhr) die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen

Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, 10722 Berlin, Einsichtnahmestelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv) nicht überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK}$ , tags (6 bis 22 Uhr)	$L_{EK}$ , nachts (22 bis 6 Uhr)
TF1	56 dB(A)/m <sup>2</sup>	44 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF2	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	44 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF3	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	43 dB(A)/m <sup>2</sup>
TF4	55 dB(A)/m <sup>2</sup>	43 dB(A)/m <sup>2</sup>

Emissionskontingente für den Tag- und Nachtzeitraum in dB(A), Emissionshöhe 1 m

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

15. Für die Teilflächen des Gewerbegebiets werden die festgesetzten Emissionskontingente LEK in den Richtungssektoren A bis D um folgende Zusatzkontingente erhöht.

Zusatzkontingente TF 1 in dB für den Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr), Sektorengrenzen in Grad, Nord=0° rechtsdrehend Bezugspunkt UTM: E582181.537, N5925467.135

Richtungssektor (k)	Anfang in °	Ende in °	Zusatzkontingent LEK, zus, k	
			tags	nachts
A	182	225	4	15
B	225	343	4	8
C	343	13	4	12

Zusatzkontingente TF 2 in dB für den Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr), Sektorengrenzen in Grad, Nord=0°, rechtsdrehend, Bezugspunkt UTM: E582181.537, N5925467.135

Richtungssektor (k)	Anfang in °	Ende in °	Zusatzkontingent LEK, zus, k	
			tags	nachts
A	182	225	5	12
B	225	343	5	8
C	343	13	5	16

Zusatzkontingente TF 3 in dB für den Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr), Sektorengrenzen in Grad, Nord=0°, rechtsdrehend, Bezugspunkt UTM: E582181.537, N5925467.135

Richtungssektor (k)	Anfang in °	Ende in °	Zusatzkontingent LEK, zus, k	
			tags	nachts
A	182	225	5	15
B	225	343	5	12

C	343	13	5	17
---	-----	----	---	----

Zusatzkontingente TF 4 in dB für den Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr) und den Nachtzeitraum (22 Uhr bis 6 Uhr), Sektorengrenzen in Grad, Nord=0° rechtsdrehend Bezugspunkt UTM: E582181.537, N5925467.135

Richtungssektor (k)	Anfang in °	Ende in °	Zusatzkontingent LEK, zus, k	
			tags	nachts
A	182	225	5	12
B	225	343	5	12
C	343	13	5	17

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006.

Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

16. Im Gewerbegebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
17. Im Gewerbegebiet ist das von den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser in offenen Gräben zu sammeln, vor Übergabe in die Retentionsteiche vorzureinigen und aus den Retentionsteichen in das angrenzende offene Grabensystem gedrosselt einzuleiten.
18. Im Gewerbegebiet sind Fahrwege und Stellplätze sowie Flächen, auf denen Stoffe lagern, die eine Gefahr für Boden und Grundwasser darstellen (wie zum Beispiel Maschinentreibstoffe, -öle und -reinigungsmittel) in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
19. Im Gewerbegebiet sind mindestens 20 v.H. eines Baugrundstücks als Vegetationsflächen herzurichten und dauerhaft zu begrünen. Darüber hinaus ist auf ebenerdigen Stellplatzanlagen je angefangene vier Pkw-Stellplätze ein mittelkroniger Baum oder je angefangene fünf Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.
20. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen und bei Obstbäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für Baumheister-, Strauch- und Heckenpflanzungen gelten die folgenden Mindestbemessungen: dreimal verpflanzte Heister mit Ballen, Pflanzgröße 175 cm; zweimal verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 100 cm; zweimal verpflanzte Heckensträucher, Pflanzgröße 125 cm.
21. Auf den im Gewerbegebiet festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist je 1 m<sup>2</sup> mindestens ein Gehölz anzupflanzen. Hierbei sind anteilig 95 v.H. Sträucher, 4 v.H. kleinkronige Baumheister sowie 16 kleinkronige und 10 großkronige Bäume zu verwenden.
22. Im Gewerbegebiet ist insgesamt mindestens ein Drittel der Dachflächen dauerhaft zu begrünen. Hierbei sind die Dachflächen von Leichtbauhallen mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau und die Dachflächen von sonstigen Gebäuden mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

23. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Tiefgeschosse oder sonstige Gebäude-Unterkellerungen sind ausgeschlossen.
24. Für die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenflächen) gilt:
  - 24.1 Die mit „(O)“ bezeichnete Maßnahmenfläche ist als artenreiche extensive Marsch-Gruppenwiese herzurichten, je 150 m<sup>2</sup> mit einem standortgerechten hochstämmigen Obstbaum (Wildobst-Arten und alte Kulturobst-Sorten) in gleichmäßigen Abständen zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist höchstens zwei Mal im Jahr im Juli/August und bedarfsweise im September/Okttober zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
  - 24.2 Die mit „(HF)“ bezeichnete Maßnahmenfläche ist zeitlich dem Bauvorhaben vorgezogen als Ersatzhabitat für den Sumpfrohrsänger auf einer Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> als Hochstaudenflur mit zwei Blänken und Weidengebüschen herzurichten zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
  - 24.3 Auf der mit „(EG)“ bezeichneten Maßnahmenfläche sind standortgerechte artenreiche extensive Wiesenflächen herzurichten, mit insgesamt 12 standorttypischen Laubbäumen zu bepflanzen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Wiesenflächen sind ein Mal jährlich im Juli/August zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.
  - 24.4 Innerhalb der mit „(EG)“ bezeichneten Maßnahmenfläche sind erforderliche Anlagen für die Oberflächenentwässerung des Plangebiets zulässig, zum Beispiel Retentionsteiche mit ihren Zu- und Abläufen und Unterhaltungswegen. Soweit dies für die Funktion dieser Anlagen erforderlich ist, sind Aufhöhungen des Geländes maximal bis 2,3 m über Normalhöhennull zulässig. Die Retentionsteiche sind naturnah herzurichten, anzusäen und im Bereich der Bermen mit Sumpfstauden initial zu bepflanzen. Gewässerunterhaltungswege sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau in Schotterrasen herzustellen.
  - 24.5 Auf den Maßnahmenflächen ist die Ausbringung von Dünge- und Pflanzenbehandlungsmitteln unzulässig.
25. Im Gewerbegebiet sind Außenleuchten ausschließlich als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen und nach oben und zur freien Landschaft im Süden und Westen sowie zu den festgesetzten Maßnahmenflächen im Osten und Norden abzuschirmen oder so auszurichten, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden. Die Leuchtgehäuse dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Die Beleuchtung ist so niedrig wie möglich anzubringen und zeitlich sowie in der Anzahl der Leuchtkörper auf das für den jeweiligen Gewerbebetrieb notwendige Mindestmaß zu beschränken. Außenleuchten innerhalb der festgesetzten Maßnahmenflächen sind ausgeschlossen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.