

Verordnung
über den Bebauungsplan Schnelsen 94

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), sowie §§ 1 und 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Schnelsen 94 für ein Gebiet am Schnellbahnhaltepunkt Schnelsen zwischen Pinneberger Straße und Süntelstraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Pinneberger Straße – Nordwestgrenze des Flurstücks 8541 – Nordwest- und Südwestgrenzen des Flurstücks 8540 – Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 6056 – Nordwestgrenze und über das Flurstück 8020 – über das Flurstück 7023 (Bahnanlagen) – Ostgrenze des Flurstücks 7023 (Bahnanlagen) – Pinneberger Straße – Süntelstraße – über die Flurstücke 8689, 8688, 1943, 1942, 1941, 8914, 8910, 8907, 8904, 8901, 8899, 1936, 1935 und 2730 – über die Straße

Wogenmannsburg – über die Flurstücke 8966 und 1727 – über die Süntelstraße - Westgrenze des Flurstücks 1472 – Westgrenze des Flurstücks 1470 – Süd- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1437 der Gemarkung Schnelsen.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung 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. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummer 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) ausgeschlossen.
2. In den urbanen Gebieten sind Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 Nummer 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In den Gewerbegebieten sind Tankstellen nach § 8 Absatz 2 Nummer 3 BauNVO sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO werden ausgeschlossen. In dem Gewerbegebiet GE 1 sind Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig. In dem Gewerbegebiet GE 3 sind Beherbergungsbetriebe unzulässig.
4. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind befestigte Hofflächen, Zufahrten, Garagen, Stellplätze und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5. In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind nur Gebäude mit Flachdächern (Neigung bis höchstens 10 Grad) und mit umlaufender waagerechter Attika zulässig. Davon ausgenommen sind Nebengebäude.
6. In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen der Gebäude zu mindestens 70 vom Hundert bezogen auf die Gebäudegrundfläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Für Technikaufbauten auf Gewerbebauten können Ausnahmen zugelassen werden.
7. Auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind Staffelgeschosse unzulässig.
8. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen dürfen einschließlich ihrer Überdeckung nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen. Ausnahmsweise

sind in den urbanen Gebieten einzelne oberirdische Stellplätze des Wirtschaftsverkehrs in rückwärtiger Lage zulässig, sofern die Gartengestaltung nicht beeinträchtigt wird.

9. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch straßenseitige Balkone um höchstens 1,50 m und durch rückwärtige Balkone um höchstens 2 m sowie durch rückwärtige Terrassen und Sichtschutzwände um höchstens 4 m zulässig. Die seitlichen Abstandsflächen der Balkone und Terrassen zur Grundstücksgrenze dürfen auf ein Mindestmaß von 2,50 m reduziert werden.
10. In den Baugebieten sind Standplätze für Abfall- und Sammelbehälter vom öffentlichen Straßenraum abzuschirmen und mit Gehölzen in einer Mindestbreite von 60 cm einzugrünen.
11. In den urbanen Gebieten und in den Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufkante der Gebäude nicht überschreiten.
12. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und verkehrssicher zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
13. In den urbanen Gebieten und in den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Es können Ausnahmen zugelassen werden für Verkaufsstätten, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen, wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als 10 vom Hundert (v. H.) der Geschossfläche des Betriebs beträgt. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 können Ausnahmen für bahnhofsbezogenen Einzelhandel (Zeitungen, Tabakwaren, Backwaren, Getränke) zugelassen werden. Verkaufsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (Sexshops), sind unzulässig.

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Kernsortimente (gemäß Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 23.01.2014, in der Fassung vom 12.09.2019) sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), Schnittblumen, Zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen

und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inkl. Zubehör.

14. Auf den mit „(K)“ bezeichneten Flächen sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten.

Tabelle 1: Emissionskontingente, Emissionshöhe 1 m

Fläche	$L_{EK, tags}$ dB(A)	$L_{EK, nachts}$ dB(A)
K	57	42

Erläuterung: L_{EK} = Emissionskontingent

Auf den mit „(K)“ bezeichneten Flächen erhöht sich das Emissionskontingent L_{EK} K für die folgenden angegebenen Richtungen um folgendes Zusatzkontingent:

Tabelle 2: Zusatzkontingente in dB für Richtungssektor B der Kontingentflächen

Richtungssektor für Fläche (Bezugspunkt: UTM 32/WGS84; x= 559836,0 y = 5943146,4) Sektor B zw. 335°/71° (0° im Norden rechtsdrehend)	Zusatzkontingent dB Tag	Zusatzkontingent dB Nacht
K	3	18

Tabelle 3: Zusatzkontingente in dB für Richtungssektor C der Kontingentflächen

Richtungssektor für Fläche (Bezugspunkt: UTM 32/WGS84; x= 559836,0 y = 5943146,4) Sektor C zw. 276°/335° (0° im Norden rechtsdrehend)	Zusatzkontingent dB Tag	Zusatzkontingent dB Nacht
K	3	11

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5 (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin; Auslegestelle: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv).

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

15. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den urbanen Gebieten sind bei den mit „(A)“ bezeichneten Gebäuden die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
16. In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den urbanen Gebieten sind bei den mit „(B)“ bezeichneten Gebäuden für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
17. Im urbanen Gebiet MU 4 sind bei den mit „(C)“ bezeichneten Gebäuden die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
18. In dem urbanen Gebiet MU 4 ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Kern- und Mischgebiete nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und/oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die

Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), Nummer 6.2, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume, nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

19. In den Baugebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist das Niederschlagswasser, sofern es nicht gesammelt und genutzt oder zur Versickerung gebracht wird, über Retentionsgründächer oder naturnah zu gestaltenden Rinnen, Mulden, Gräben oder Regenrückhaltebecken verdunstungsoffen zu sammeln und abzuleiten. Ausnahmsweise kann eine unterirdische Sammlung und Ableitung zugelassen werden, wenn eine oberirdische Sammlung und Ableitung technisch nicht möglich ist.
20. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich festgesetzter Bäume unzulässig.
21. Die Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind in ihrem Bestand dauerhaft zu sichern und durch Aufpflanzung von Lücken als geschlossene Pflanzungen zu entwickeln.
22. In den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 30 v. H. und in den Gewerbegebieten mindestens 20 v. H. der jeweiligen Grundstücksfläche zu begrünen. Diese Flächen sind unter Verwendung von Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
23. In den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten und auf der Fläche für den Gemeinbedarf sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
24. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
25. Für die festgesetzten Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1m Höhe über dem Erdboden, betragen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
26. Flächen oberhalb von Tiefgaragen, die nicht von Zufahrten, Stellplätzen, Wegen, Terrassen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO beansprucht werden, sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen.

27. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Wände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je Pflanze ist eine offene Pflanzscheibe von mindestens 0,5 m², eine Pflanzgrube mit mindestens 0,5 m Tiefe und durchwurzelbares Bodenvolumen von mindestens 1 m³ vorzusehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
28. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasser- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
29. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige Stellplätze und Terrassen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. In Gewerbegebieten können Ausnahmen zugelassen werden. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen.
30. In den urbanen Gebieten MU 1, MU 2 und MU 3 sind an jedem neu errichteten Gebäude, ausgenommen Nebenanlagen, mindestens jeweils ein Fledermausspaltkasten mit Quartierseignung baulich zu integrieren sowie jeweils ein Niststein für Halbhöhlenbrüter und ein Niststein für Höhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu installieren. In den Gewerbegebieten sind an jedem neu errichteten Gebäude, ausgenommen Nebenanlagen, jeweils zwei Niststeine für Halbhöhlenbrüter und zwei Niststeine für Höhlenbrüter an fachlich geeigneter Stelle baulich zu installieren. Die Fledermausspaltkästen und die Nisthilfen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
31. Leuchten, die nicht der Innenbeleuchtung dienen, sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von höchstens 3000 Kelvin und Wellenlängen zwischen 540 und 700 Nanometern zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.