

Verhandelt

in der Freien und Hansestadt Hamburg am 26. Mai 2016

Vor mir, dem unterzeichneten Notarassessor

[REDACTED]

als Notariatsverwalter anstelle des aus dem Amt ausgeschiedenen Notars in der Freien und Hansestadt Hamburg [REDACTED] (der Notariatsverwalter nachfolgend „Notar“ genannt),

erschieden heute:

1. [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Dienstanschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
ausgewiesen durch BPA,

2. [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Dienstanschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
ausgewiesen durch BPA,

beide handelnd nicht für sich, sondern ihrer Erklärung nach für die **Freie und Hansestadt Hamburg** - Bezirksamt Eimsbüttel - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg;

2. [REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd nicht für sich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma **Bredow Grundstücksverwaltung GmbH**, mit dem Sitz in Hamburg, mit der Anschrift: Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg, verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 113316, was ich aufgrund Einsichtnahme vom 23. Mai 2016 gemäß § 21 BNotO bescheinige.

Die Vollmacht der Erschienenen zu 1. und 2. lag dem amtierenden Notar bei Beurkundung im Original vor und wird in Abschrift, deren Übereinstimmung mit dem vorliegenden Original hiermit beglaubigt wird, dieser Urkunde als **Anlage 0** beigelegt.

Die Erschienenen erklärten zu meinem Protokoll:

Zur Vorbereitung dieser Urkunde ist in der Urkunde vom 24. Mai 2016 des amtierenden Notars (Urk.R.Nrn. 464/2016 V, nachstehend „**Bezugsurkunde**“ genannt) eine Vielzahl von Anlagen für die Vertragsparteien beurkundet worden. Auf diese **Bezugsurkunde** wird hiermit gemäß § 13 a BeurkG ausdrücklich verwiesen und ihr Inhalt wird zum Gegenstand der Vereinbarungen in dieser Niederschrift gemacht. Die **Bezugsurkunde** lag bei Beurkundung in beglaubigter Abschrift vor und wurde den Erschienenen zur Durchsicht vorgelegt. Die Vertragsparteien erklären, dass ihnen der Inhalt der **Bezugsurkunde** in vollem Umfang bekannt ist, und dass sie auf das Verlesen und die Beifügung zu dieser Niederschrift verzichten. Auf die rechtliche Bedeutung der Verweisung auf die **Bezugsurkunde** wurde vom amtierenden Notar hingewiesen. Die Erschienenen bestätigen auch namens der von ihnen jeweils Vertretenen die erteilte Vollmacht des bei der Beurkundung der **Bezugsurkunde** erschienenen Vertreters, die dort erteilten Erklärungen für die **Bredow Grundstücksverwaltung GmbH** und der Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel, abzugeben.

Die Vertragsparteien erklären, dass die in Anlage 2 der Bezugsurkunde enthaltene Planzeichnung in DIN A3-Format durch die dieser Urkunde als Anlage B beigefügte Planzeichnung im Maßstab 1:1000 ersetzt wird.

Die Vertragsparteien erklären weiter, dass die Anlage 8 der Bezugsurkunde durch das dieser Urkunde als Anlage C in Kopie beigefügte beurkundete Angebot (Urk.R.Nr. 484/2016 V des amtierenden Notars) ersetzt wird.

Die Urschrift des Angebots lag bei Beurkundung vor. Die Parteien verweisen auf diese Urschrift und verzichten auf ein erneutes Verlesen des Angebots.

Soweit in den Unterlagen, die Bestandteil der Bezugsurkunde sind, auf Anlagen verwiesen wird, die sich nicht in der Bezugsurkunde befinden, sind sich die Vertragsparteien darüber einig, dass diese Anlagen nicht Vertragsbestandteil sein sollen, es sei denn es handelt sich hierbei um öffentlich zugängliche Unterlagen, die, um sie zum Vertragsbestandteil zu machen, notarieller Beurkundung nicht bedürfen (wie z.B. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften).

Bei den in dieser Urkunde nachstehend erwähnten Anlagen handelt es sich, soweit nicht ausdrücklich etwas anderes vermerkt ist, um **Anlagen der Bezugsurkunde**.

Die von den Erschienenen zu 1. und 2. vertretene Freie und Hansestadt Hamburg sowie die Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma Bredow Grundstücksverwaltung GmbH schließen den als **Anlage A** beigefügten öffentlich-rechtlichen Vertrag.

Das vorstehende Protokoll wurde den Erschienenen einschließlich Anlage A vorgelesen, von ihnen nach Durchsicht der Anlage B genehmigt und eigenhändig von ihnen und von mir, dem Notar, wie folgt unterschrieben:

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]

gez. [REDACTED]r

(LS) gez. [REDACTED], Notariatsverwalter

Beglaubigte Abschrift

ANLAGE 0

Bezirksamt Eimsbüttel

- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Vollmacht

Hiermit erteile ich dem Oberbaurat [REDACTED] die Vollmacht, bei der Beurkundung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplanverfahren „Schnelsen 93“ am 26.05.2016 vor dem Hamburger Notariat Veritaskai das Bezirksamt Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag zu unterzeichnen. Beurkundet wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg – vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – und der Bredow Grundstücksverwaltung GmbH.



Hamburg, den 24.05.2016

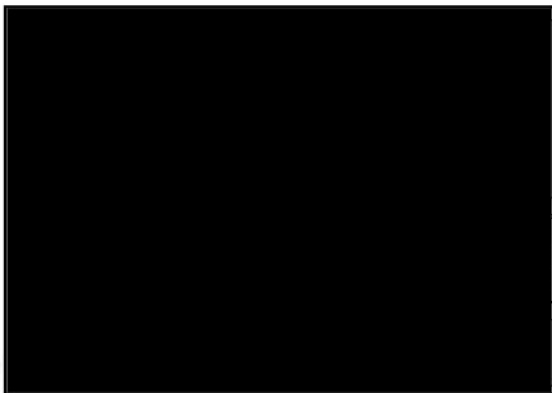
Bezirksamt Eimsbüttel

██████████
- Bezirksamtsleiter -

Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

Vollmacht

Hiermit erteile ich dem technischen Angestellten █████ █████ die Vollmacht, bei der Beurkundung des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplanverfahren „Schnelsen 93“ am 26.05.2016 vor dem Hamburger Notariat Veritaskai das Bezirksamt Eimsbüttel zu vertreten und den Vertrag zu unterzeichnen. Beurkundet wird der städtebauliche Vertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg – vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung – und der Bredow Grundstücksverwaltung GmbH.



Hamburg, den 24.05.2016

Vertrag

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

Bezirksamt Eimsbüttel

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

- im nachstehenden Text „Stadt Hamburg“ genannt -

und der

Bredow Grundstücksverwaltung GmbH

Geschäftsanschrift: Caffamacherreihe 7 in 20355 Hamburg,
vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

████████████████████
- im nachstehenden Text "Investorin" genannt –

Präambel

Die Investorin beabsichtigt, am Riekbornweg 2 auf dem Flurstück 1091 der Gemarkung Schnelsen, eingetragen im Grundbuch von Schnelsen Blatt ██████ (**Anlage 1**) ca. 70-80 Wohnungen - davon mindestens 33 als öffentlich geförderte Wohnungen des 1. Förderweges - zu errichten.

Die Stadt Hamburg beabsichtigt, zur Realisierung des genannten Vorhabens einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Schnelsen 93“ aufzustellen (**Anlage 2**).

Im Vorgriff auf diesen städtebaulichen Vertrag ist zwischen den Vertragsparteien mit Wirkung zum 01.09.2014 ein erster Vertrag geschlossen worden, der als **Anlage 3** Bestandteil dieses Vertrages ist. Die darin getroffenen Regelungen gelten fort.

§ 1

Vertragsgegenstand

(1) Durch diesen Vertrag werden unter anderem

- a. Vereinbarungen zur Zusammenarbeit und Durchführung des Vorhabens sowie
- b. zur Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten getroffen,
- c. die Errichtung eines Anteils öffentlich geförderten Wohnungsbaus von mindestens 33 Wohnungen geregelt.

- d. Regelungen zur hochbaulichen und freiräumlichen Gestaltung sowie
- e. zur Übereignung und Herstellung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen vereinbart.

(2) Den Vertragspartnern ist bekannt, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der Plan gebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch der Investorin zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

(3) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Erlaubnisse und Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

- Anlage 1 Grundbuchauszug Flurstück 1091 der Gemarkung Schnelsen, Blatt [REDACTED] vom 10.09.2015
- Anlage 2 Bebauungsplan-Entwurf „Schnelsen 93“ – mit Planzeichnung (M 1:1.000), Verordnung und Begründung in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung vom April 2016
- Anlage 3 Erstvertrag vom 01.09.2014
- Anlage 4 Lageplan der öffentlich geförderten Wohneinheiten vom 21.09.2015
- Anlage 5 Nachweis der grundsätzlichen Förderfähigkeit -Typengrundrisse der förderfähigen Wohneinheiten vom 16.07.2015
- Anlage 6 Ansichten – Hochbauliche Gestaltung vom 21.09.2015
- Anlage 7 Funktionsplan vom 21.09.2015

§ 3 Zusammenarbeit/ Ansprechpartner

Die Stadt Hamburg und die Investorin verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zweck benennt die Stadt Hamburg als Ansprechpartner [REDACTED] [REDACTED] und [REDACTED]. Die Investorin benennt als Ansprechpartner [REDACTED] [REDACTED].

§ 4 Planung und Kostenübernahme durch die Investorin

(1) Für den in Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages entstandenen bzw. entstehenden Verwaltungsaufwand wird die Investorin einen Monat nach Vertragsunterzeichnung an die Stadt Hamburg einen einmaligen Betrag in Höhe von

[REDACTED]
[REDACTED] –

zahlen. Der genannte Betrag ist nach Aufforderung durch die Stadt Hamburg fällig. Die Investorin erhält hierüber eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

(2) Im Übrigen gelten die Regelungen des Vertrages vom 01.09.2014 (**Anlage 3**) fort.

(3) Alle mit der Beurkundung und Durchführung dieses Vertrages verbundenen Notarkosten trägt die Investorin.

§ 5 Umsetzung des Bauvorhabens

(3) Die Investorin verpflichtet sich, spätestens 6 Monate, nachdem die letzten Mietverträge der derzeitigen Grundstücksnutzer ausgelaufen sind, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einzureichen. Sollte der Bebauungsplan „Schnelsen 93“ zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestellt sein, wirkt diese Frist ab Erreichen der Vorwegenehmigungsreife nach § 33 des Baugesetzbuchs. Die Investorin wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens beginnen und ihn innerhalb von 2 Jahren fertig stellen.

§ 6 Sicherung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums

(1) Die Investorin verpflichtet sich, mindestens 33 Wohnungen des 1. Förderweges zu errichten. Die genaue Lage der insoweit zu errichtenden Wohnungen sowie die Typengrundrisse sind den **Anlagen 4 und 5** zu entnehmen.

(2) Die Investorin ist bei der Erfüllung der Verpflichtung an die jeweils geltenden Fördergrundsätze der Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) gebunden.

(3) Die Investorin verpflichtet sich, bei der IFB spätestens 4 Monate vor Baubeginn einen den Förderrichtlinien entsprechenden Förderantrag zu stellen und alle für die Entscheidung erforderlichen Unterlagen beizufügen. Spätestens einen Monat vor Baubeginn ist der Stadt Hamburg der Bewilligungsbescheid der IFB - sofern dieser vorliegt - vorzulegen.

(4) Die Herstellung des öffentlich geförderten Wohnraums erfolgt unter der Bedingung, dass die IFB hierfür Fördermittel zur Verfügung stellt, die der derzeitigen

Mittelausstattung der unterschiedlichen Förderwege der IFB in der jeweils gültigen Fassung entsprechen. Sollte die Förderzusage aus von der Investorin nicht zu verantwortenden Gründen nicht erteilt werden, entfällt die Verpflichtung zur Errichtung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau in dem abgelehnten Segment.

(5) Sollte die Förderzusage wegen eines schuldhaften Verhaltens der Investorin nicht erteilt werden, wird die in Absatz 1 genannte Verpflichtung dadurch erfüllt, dass die in **Anlage 4** bezeichneten Wohnungen für einen Zeitraum von 15 Jahren nach Fertigstellung im Wege unbefristeter Mietverträge

a. dem Personenkreis zum Bezug zur Verfügung gestellt wird, der nach der Förderrichtlinie der IFB durch die Belegungsbindung begünstigt werden würde und

b. der Mietpreis gefordert wird, der den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über die Mietpreisbindung entspricht sowie

c. nur solche Mieterhöhungen vorgenommen werden, die den Regelungen der Förderrichtlinie der IFB über Mieterhöhungen entsprechen.

(6) Zur Sicherung der Erfüllung der in den vorgenannten Absätzen genannten Verpflichtungen wird die Investorin bei Vertragsschluss den Nachweis vorlegen, dass sie auf den in **Anlage 4** bezeichneten Flächen des Flurstücks 1091 durch einen beauftragten Notar einen Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg im Grundbuch des Flurstücks 1091 an rangbereiter Stelle, nach den Grundpfandrechten, die zur Sicherung der Finanzierung des Vorhabens eingetragen worden sind, mit folgendem Inhalt bestellen wird:

„Dem Eigentümer des Grundstückes ist es untersagt, die auf dem Grundstück befindlichen und in der Anlage rot gekennzeichneten Gebäude anders als für Wohnzwecke des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus gemäß den jeweils geltenden Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg zu nutzen.“

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den Antrag auf Eintragung der vorgenannten beschränkten persönlichen Dienstbarkeit, die in einer gesonderten Urkunde vom heutigen Tage zu der Urk.R.Nr. 485/2016 unterzeichnet worden ist, dem Grundbuchamt unverzüglich zum Vollzug vorzulegen.

(7) Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, nach Ablauf der Förderfähigkeit, in den Fällen des vorangegangenen Absatz 4 nach Ablauf von 15 Jahren ab Erstbezug aller in **Anlage 4** genannten Wohnungen, die Löschung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu bewilligen.

§ 7

Wohnungen für vordringlich wohnungsuchende Haushalte

(1) Die Investorin verpflichtet sich, 10 v. Hundert der in **Anlage 4** bezeichneten öffentlich geförderten Wohnungen für besondere Bedarfsgruppen gemäß den geltenden Förderrichtlinien der IFB (WA-Bindung) zur Verfügung zu stellen.

Die Investorin wird spätestens 2 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung bei der IFB einen entsprechenden Förderantrag stellen und die zur Vermittlung dieses Wohnraums ggf. erforderlichen Verträge mit der Fachbehörde oder Fachdienststelle schließen.

(2) Bei dem in Absatz 1 genannten Personenkreis handelt es sich um als vordringlich wohnungsuchend anerkannte Haushalte, die bei der Vermittlung von Wohnraum auf Unterstützung angewiesen sind. Die Vertragspartner vereinbaren bereits jetzt, dass die Vermittlung der in Absatz 1 genannten Wohneinheiten in Kooperation mit dem Bezirksamt Eimsbüttel – Soziales Dienstleistungszentrum Eimsbüttel – erfolgen soll.

§ 8

Hochbau und Freiflächengestaltung

(1) Die Investorin ist verpflichtet, bei der Planung und Errichtung des Bauvorhabens die Anforderungen an die Gestaltung des Hochbaus (**Anlage 6**) sowie die Freiflächengestaltung (**Anlage 7**) zu erfüllen. Etwaige Abweichungen in der Umsetzung sind mit der Stadt Hamburg vor ihrer Ausführung abzustimmen.

(2) Details zur Farbigkeit und Materialität der Gebäudefassaden sind im Baugenehmigungsverfahren mit der Stadt Hamburg einvernehmlich abzustimmen.

§ 9

Sicherung und Herstellung von Straßenverkehrsflächen

(1) Die Investorin verpflichtet sich, die im Bebauungsplan-Entwurf als öffentliche Straßenverkehrsfläche vorgesehene Teilfläche des Flurstücks 1091 (**Anlage 2**) bis zur Bezugsfertigkeit des Bauvorhabens auf ihre Kosten herzustellen. Diese Herstellung umfasst auf der Nord-Ostseite des Grundstücks eine Verbreiterung des vorhandenen Gehwegs auf mindestens 2,25 m und auf der Süd-Ostseite das Anlegen eines mindestens 2,25 m breiten Weges, die Errichtung von 14 öffentlichen Besucherparkplätzen sowie die Anpflanzung von Straßenbäumen. Die Lage und Abmessungen der Flächen sind der beigefügten Karte (**Anlage 7**) zu entnehmen. Eine gegebenenfalls abweichende Lage und Gestaltung ist mit der Stadt Hamburg abzustimmen.

(2) Die Investorin wird zur Umsetzung der in Absatz 1 genannten Maßnahmen vor Baubeginn mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raums des Bezirksamtes Eimsbüttel einen öffentlich-rechtlichen Vertrag schließen.

(3) Die Investorin wird die in Absatz 1 genannte Straßenverkehrsfläche nach der Herstellung der Stadt Hamburg kosten-, nutzungs- und lastenfrei übereignen, wobei die dingliche Sicherung von Leitungen der Versorgungsträger, die in der vorgenannten Straßenverkehrsfläche verlegt werden, eine nutzungs- und lastenfreie Übereignung nicht hindern.

(4) Die Investorin bietet der Stadt Hamburg dazu bei Vertragsunterzeichnung den Abschluss eines notariell beurkundeten, unwiderruflichen Übereignungsvertrages an, wobei sie sich an dieses Angebot unbefristet gebunden hält und dieses Angebot von

der Stadt Hamburg frühestens nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes „Schnelsen 93“ wirksam angenommen werden kann. Das Angebot ist als **Anlage C** Bestandteil des Vertrages.

Zum Abschluss dieses Übereignungsvertrages reicht die Beurkundung der Annahmeerklärung vor einem deutschen Notar aus. Die Investorin verzichtet auf den Zugang nach § 152 BGB als Wirksamkeitsvoraussetzung für den Vertragsschluss, nicht jedoch auf die informatorische Unterrichtung über die erfolgte Annahme durch den Notar.

(5) Die Investorin wird zu Gunsten der Stadt Hamburg eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an der in Absatz 1 genannten Fläche (Auflassungsvormerkung) an rangerster Stelle oder an rangbereiter Stelle im Grundbuch, wobei keine wertmindernden Rechte der Auflassungsvormerkung vorgehen dürfen, eintragen lassen.

(6) Bei Vertragsschluss übergibt die Investorin der Stadt Hamburg eine Ablichtung der Urkunde vom heutigen Tage, Urk.R.Nr. 484/2016 V des beurkundenden Notars, wonach der Antrag auf Eintragung der in Absatz 5 genannten Rechte bei dem zuständigen Grundbuchamt unverzüglich zu stellen und dabei die Wahrung der genannten Rechte nach dem Inhalt des Grundbuches sicherzustellen ist.

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen.

(7) Sofern das Vorhaben nicht umgesetzt werden oder eine der Parteien von diesem städtebaulichen Vertrag zurücktreten sollte, verpflichtet sich die Stadt Hamburg der Löschung der in Absatz 5 genannten Vormerkung zuzustimmen und hierfür alle erforderlichen Erklärungen abzugeben.

§ 10 Sicherheitsleistungen

(1) Zur Sicherung der Erfüllung der sich aus § 9 Absatz 1 dieses Vertrages ergebenden Verpflichtung (Herstellung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, Besucherparkplätze, Baumpflanzungen) leistet die Investorin eine Sicherheit durch Übergabe einer unbefristeten, unwiderruflichen, selbstschuldnerischen und unbedingten Bankbürgschaft in Höhe von [REDACTED].

Die Bürgschaft ist der Stadt Hamburg spätestens mit der Einreichung des Bauantrages zu übergeben.

(2) Die Stadt Hamburg wird die Bürgschaft an die Investorin zurückgeben, sobald diese ihrer aus § 9 Absatz 1 dieses Vertrages ergebenden Leistungsverpflichtung nachkommt.

(3) Die in Absatz 1 genannten Bürgschaft kann entsprechend dem Baufortschritt bzw. dem Stand der Erfüllung der genannten Verpflichtungen und gegen den Nachweis bezahlter Rechnungen in Teilbeträgen freigegeben werden. Die Investorin ist in diesen Fällen berechtigt, eine Austauschbürgschaft in Höhe des dann noch zu besichernden Betrages zu übergeben. Die Austauschbürgschaft muss im Übrigen den Anforderungen dieses Absatzes 1 genügen. Die Stadt Hamburg ist verpflichtet,

nach Übergabe der jeweiligen Austauschbürgschaft unverzüglich die ihr vorliegende Bürgschaft der Investorin im Original auszuhändigen.

(4) Für den Fall, dass die Investorin die in § 9 Absatz 1 dieses Durchführungsvertrags genannten Pflichten nicht fristgerecht erfüllt, wird die Stadt Hamburg die Bürgschaft frühestens nach fruchtlosem Ablauf einer schriftlich zu setzenden angemessenen Nachfrist von mindestens 4 Wochen zur Bezahlung der unter § 9 Absatz 1 beschriebenen und durch die Bürgschaft gesicherten Maßnahmen in Anspruch nehmen.

§ 11 Vertragsstrafen

(1) Verletzt die Investorin schuldhaft eine der nachfolgend genannten Verpflichtungen, ist die Stadt Hamburg berechtigt, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

- Verstoß gegen §§ 6 und 7
(Errichtung/Vergabe öffentlich geförderter Wohnung) [REDACTED]
je Wohnung

- Verstoß gegen § 8 (Hochbaumaßnahmen) bis zu [REDACTED]

(2) Die Höhe der im Einzelfall verwirkten Teilvertragsstrafe bestimmt die Stadt Hamburg nach der Schwere des Vertragsverstoßes, insbesondere nach dem Maß der Beeinträchtigung des öffentlichen Interesses und etwaigen durch den Vertragsverstoß erzielten Vorteilen, nach billigem Ermessen. Wird das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt, kann die Vertragsstrafe wiederholt werden, jedoch insgesamt nur bis zu der in Absatz 1 geforderten Höhe.

§ 12 Haftungsausschluss

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Hamburg keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan.

(2) Eine Haftung der Stadt Hamburg für Aufwendungen der Investorin, die diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplanes sind Schadensersatzansprüche der Investorin jedweder Art ausgeschlossen.

(3) Die Investorin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche, die Stadt Hamburg nimmt diesen Verzicht an.

(2) Für den Fall der Aufhebung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan können Ansprüche gegenüber der Stadt Hamburg nicht geltend gemacht werden. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass die Nichtigkeit des Bebauungsplans „Schnelsen 93“ im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens festgestellt wird.

(3) Die Investorin verzichtet auf Ansprüche auf Übernahme und Entschädigung nach §§ 39 bis 44 Baugesetzbuch (BauGB), die durch die Neuplanung ausgelöst werden können.

§ 13 Rücktrittsrecht

(1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG). Im Hinblick auf § 10 Absatz 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Stadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Stadt Hamburg nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die Stadt Hamburg unzumutbar ist.

(2) Für den Fall, dass der Bebauungsplan „Schnelsen 93“ gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf so wesentlich geändert wird, dass die Realisierung des Bauvorhabens für die Investorin nachweislich nicht mehr wirtschaftlich ist, ist diese berechtigt, von diesem Vertrag zurückzutreten. Der Rücktritt muss innerhalb von vier Wochen nach Bekanntwerden der wesentlichen Änderungen, spätestens jedoch bis zum Inkrafttreten des Bebauungsplans „Schnelsen 93“ schriftlich gegenüber der Stadt Hamburg erklärt werden.

Für den Fall, dass der Investorin eine Baugenehmigung erteilt wird, ist ein Rücktritt von diesem Vertrag ausgeschlossen.

(3) Im Falle des Rücktritts oder des Nichtzustandekommens des Bebauungsplans tragen die Vertragsparteien ihre erbrachten Aufwendungen für Planung und Durchführung des Bebauungsplanverfahrens selbst. Eine Rückgewähr bzw. ein Aufwendungsersatz findet nicht statt.

§ 14 Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

(1) Die Investorin verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen ihren Rechtsnachfolgern im Eigentum mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.

(2) Die Investorin haftet der Stadt Hamburg für die Erfüllung ihrer Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner, soweit die Stadt Hamburg sie nicht ausdrücklich schriftlich aus dieser Haftung entlässt. Die Stadt Hamburg wird die Investorin aus ihrer Haftung entlassen, soweit die Stadt Hamburg nicht berechtigte Gründe gegen die Person des Rechtsnachfolgers im Eigentum geltend macht und diese sich verpflichtet, den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nachzukommen.

§ 15

Veröffentlichungen und Auskunftersuchen nach den Vorschriften des Hamburgischen Transparenzgesetzes

(1) Dieser Vertrag wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

(2) Der Investorin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Investorin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Investorin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinterne Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

(3) Die Investorin ist gemäß § 7 Abs. 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und dies gegebenenfalls zu begründen. Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die Stadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

(4) Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, den Vertrag unmittelbar nach der Beurkundung in das Informationsregister zu stellen und der Investorin den Fristablauf von einem Monat unverzüglich mitzuteilen.

§ 16

Schlussbestimmungen

(1) Die Unwirksamkeit oder Nichtigkeit einzelner Vertragsbestimmungen berührt nicht die Gültigkeit des übrigen Vertragsinhaltes. Die Parteien verpflichten sich, im Zuge einer Vereinbarung solche ungültigen Bestimmungen durch gültige Vorschriften zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen oder nichtigen Bestimmung möglichst weitgehend entsprechen.

(2) Sollten ergänzende Bestimmungen bei der Durchführung des Vertrages notwendig werden, werden die Vertragspartner etwa erforderliche zusätzliche Vereinbarungen treffen.

(3) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie andere Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen der Schriftform.

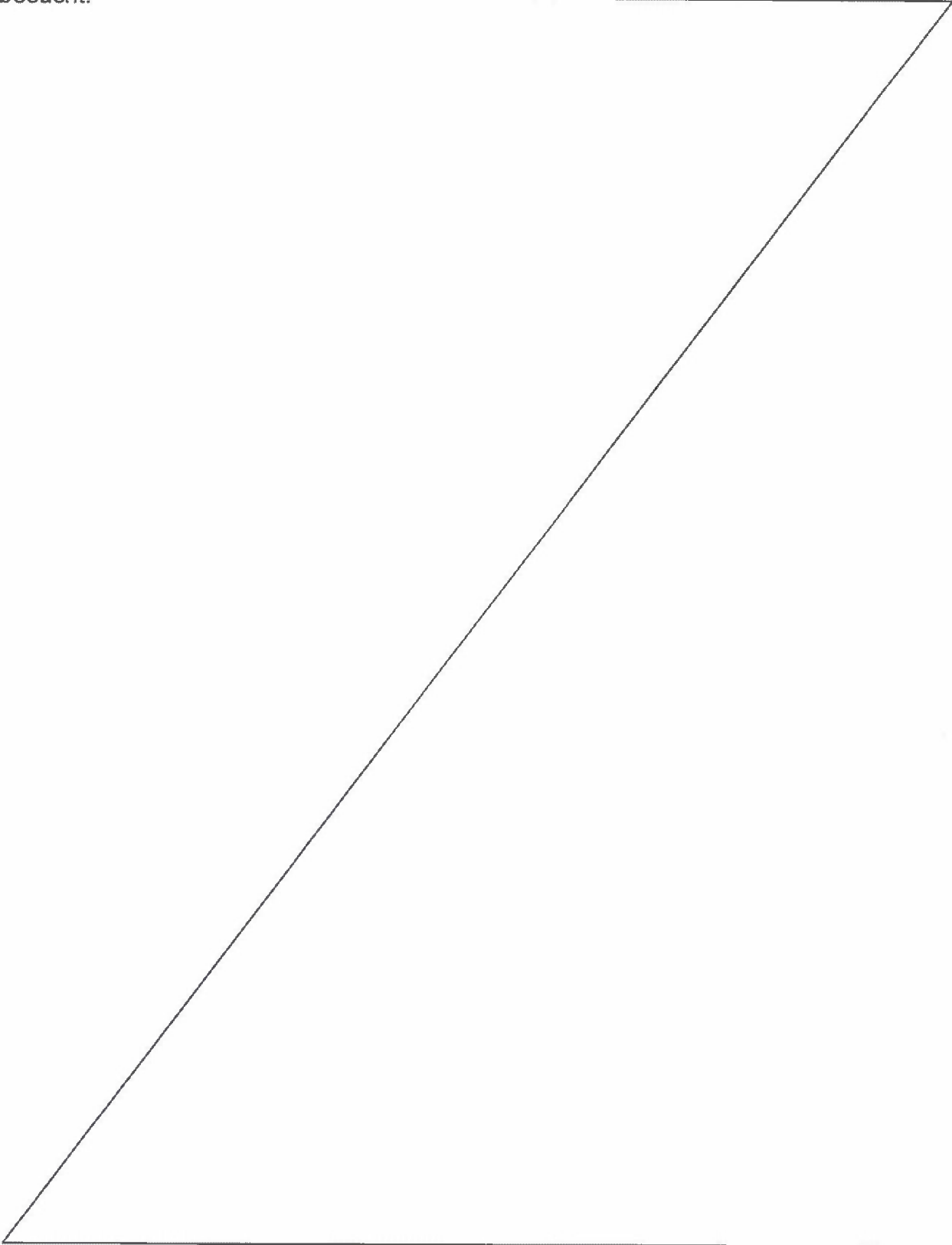
§ 17

Anzuwendendes Recht; Gerichtsstand

Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

§ 18
Erklärung der Investorin

Die Investorin erklärt, dass sie weder nach der Technologie von L. Ron Hubbard arbeitet noch Kurse und/oder Seminare nach der Technologie von L. Ron Hubbard besucht.



Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 93

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Allgemeines Wohngebiet
	Milchgebiet

Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, als Höchstmaß

z.B. GFZ 1,2 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß

III Zahl der Volksgeschosse, als Höchstmaß

Offene Bauweise

Baugrenze

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Abgrenzung

Besondere Festsetzung (siehe § 2)

Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen

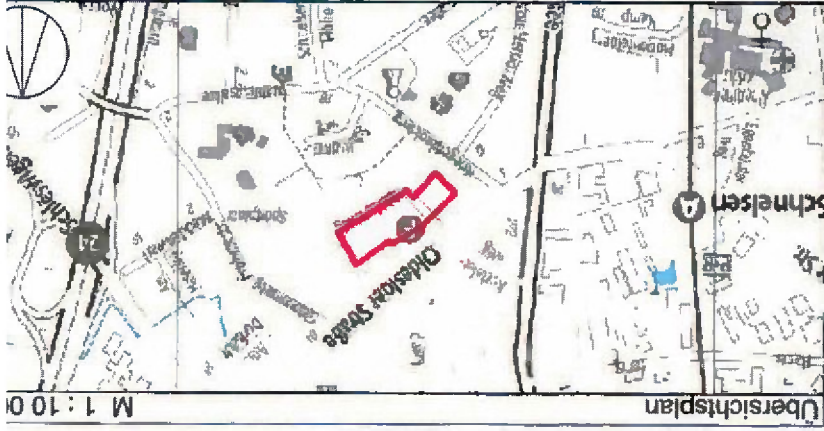
Kennzeichnungen

Vorhandene Gebäude

Hinweise

Mäßgebend ist die Bauutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551)

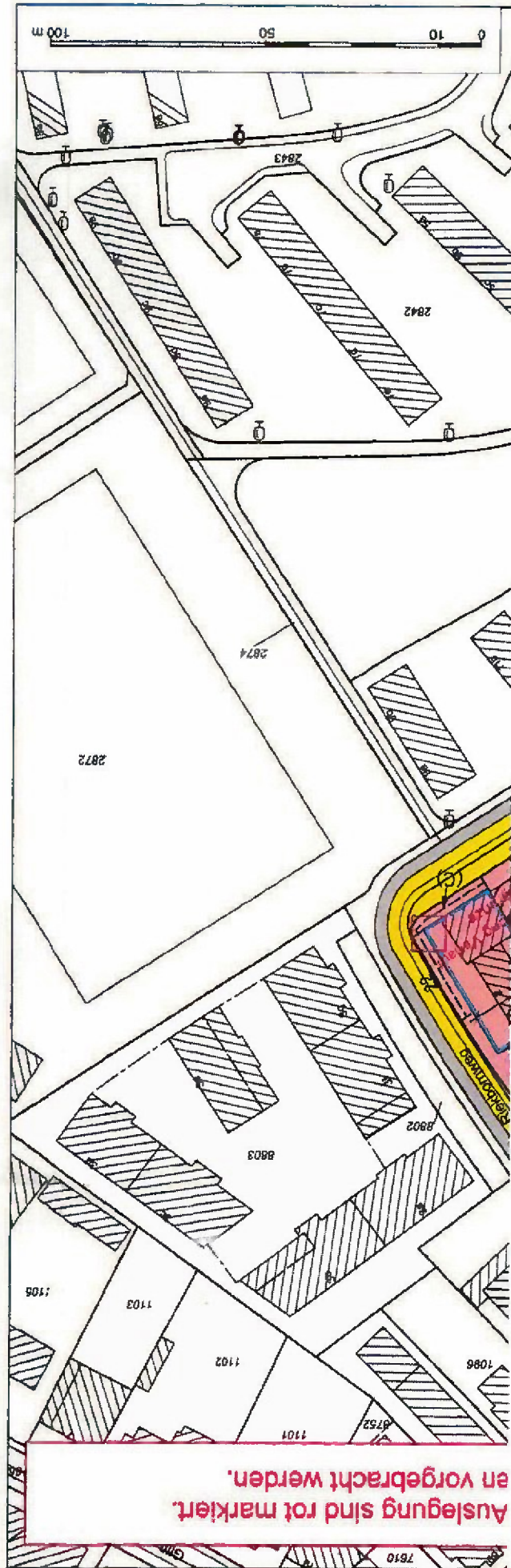
Der Kartenausschnitt (ALKIS®) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2016. Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



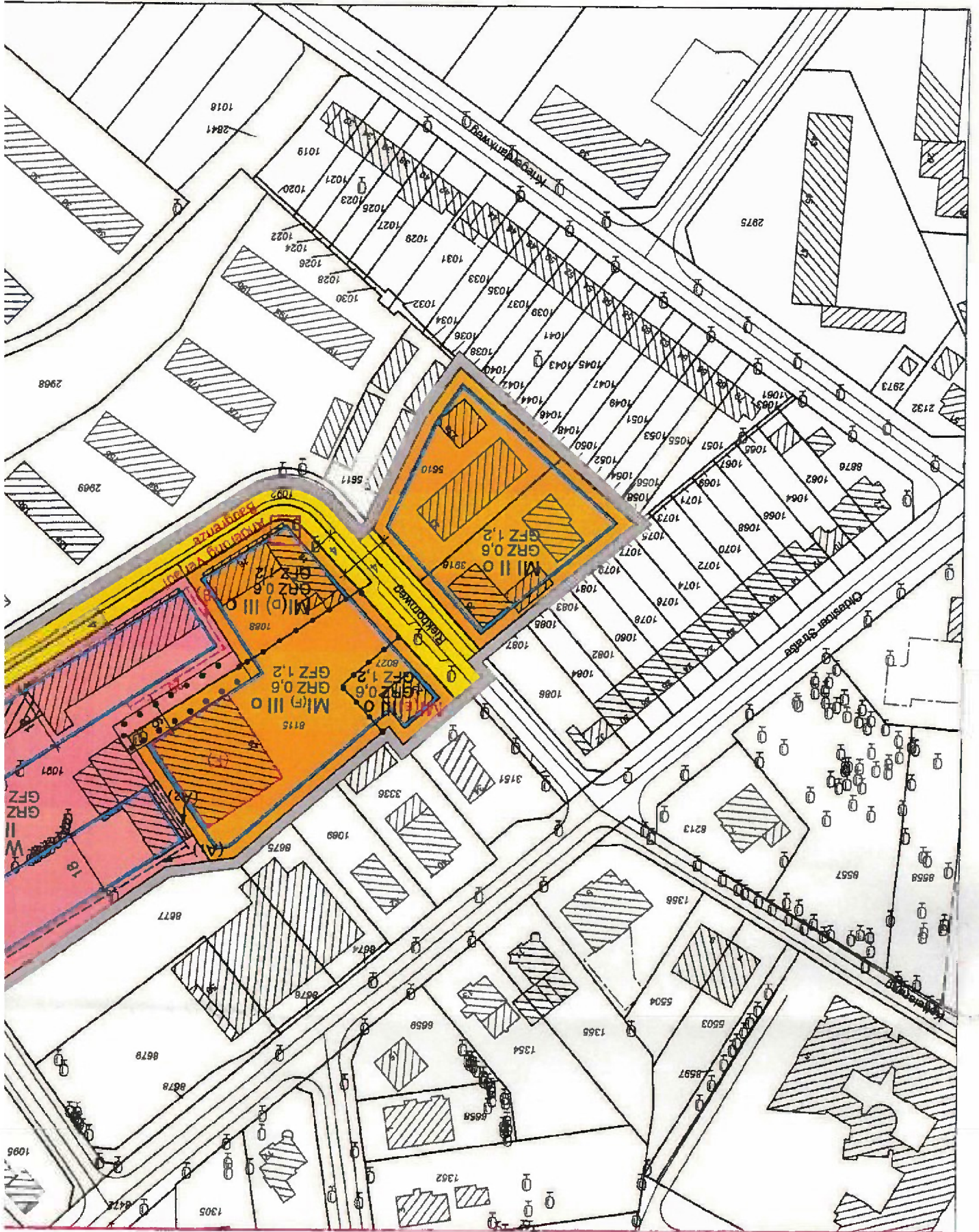
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 93

Stand: April 2016 Maßstab 1 : 1 000 (im Original)
Erneute öffentliche Auslegung



Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentl. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänz



Nummer 484 der Urkundenrolle für 2016 V

Verhandelt

in der Freien und Hansestadt Hamburg am 26. Mai 2016

Vor mir, dem unterzeichneten Notarassessor

████████████████████

als Notariatsverwalter anstelle des aus dem Amt ausgeschiedenen Notars in der Freien und Hansestadt Hamburg ████████████████████ (der Notariatsverwalter nachfolgend „Notar“ genannt),

erschien heute:

████████████████████,

geb. am ██████████,

Anschrift: Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg,

von Person bekannt,

handelnd nicht für sich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die GmbH in Firma **Bredow Grundstücksverwaltung GmbH** (nachfolgend kurz „Bredow“ genannt) mit dem Sitz in Hamburg, Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg, und verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg zu der Reg.Nr. HRB 113316; was ich aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister vom 23. Mai 2016 gemäß § 21 BNotO bescheinige.

Der Erschienenene erklärte zu meinem Protokoll:

Ich trage hiermit der Freien und Hansestadt Hamburg den Abschluss des nachstehenden Übereignungsvertrages an, mit der Maßgabe, dass dieses Angebot unbefristet und unwiderruflich gilt und der Zeitpunkt der formgerechten Annahme allein von der Freien und Hansestadt Hamburg bestimmt wird.

Zum Abschluss des Vertrages soll die notarielle Annahmeerklärung genügen, ohne dass es des Zugangs bedarf.

Sodann bewilligt und beantragt die Bredow mit dem Sitz in Hamburg unter Verzicht auf den Widerruf schon jetzt die Eintragung der in Nr. 10.2. des nachstehenden Vertragsangebots näher bezeichneten Auflassungsvormerkung.

1. Gegenstand des Vertrages

Die Bredow

- nachstehend Veräußerer genannt -

übereignet der Freien und Hansestadt Hamburg

- nachstehend Erwerberin genannt -

von dem im Grundbuch von Schnelsen Blatt [REDACTED] eingetragenen, im Kataster mit Gemarkung Schnelsen, Flurstück 1091, groß 6.205 m², bezeichneten und am Riekbornweg belegenen Grundstück, einen ca. 427 m² großen Teil,

- nachstehend Grundstück genannt -

mit allen gesetzlichen Bestandteilen.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist auf dem angehefteten Lageplan vom 25. Mai 2016 gelb angelegt

Der Lageplan hat den Parteien anlässlich der Beurkundung zur Einsicht vorgelegen und ist von ihnen genehmigt worden. Er ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vermessung wird durch den Veräußerer unverzüglich und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel -Management des öffentlichen Raums- veranlasst. Der Veräußerer stellt dem durchführenden Notar nach erfolgter Vermessung die entsprechenden Unterlagen unverzüglich zur Verfügung.

Das Grundstück soll aus dem Grundbuch ausgeschieden werden.

2. Grund der Übereignung

Die Übereignung des Grundstücks erfolgt in Erfüllung der Auflagen des zum Bebauungsplanverfahren Schnelsen 93 zu schließenden/ geschlossenen städtebaulichen Vertrages.

3. Entschädigung

Das Grundstück wird entsprechend den Bestimmungen des Hamburgischen Weggesetzes und des noch zu erteilenden Erschließungsbescheides entschädigungslos, kosten-, lasten- und schuldenfrei der Erwerberin übereignet.

4. Mängelhaftung

Das Grundstück wird von der Erwerberin in dem vorhandenen Zustand übernommen.

Rechte der Erwerberin nach § 437 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen. Unberührt bleiben die Rechte der Erwerberin aus § 437 BGB, wenn die Sache nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Unberührt bleiben weiter Rechte der Erwerberin wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Für die angegebenen Maße und für die Beschaffenheit der Grundstücke sowie für eine bestimmte Tragfähigkeit haftet der Veräußerer nicht. Der Veräußerer erklärt, dass ihm Mängel des Grundstücks, insbesondere des Untergrundes, nicht bekannt sind.

5. Belastungen

Das Grundstück wird von dem Veräußerer frei von Belastungen und Vormerkungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches, frei von Baulasten, frei von Rohrnetzkosten-/Baukostenzuschüssen der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie frei von verrenteten oder gestundeten Wegebau-, Sielbau- und Sielanchlussbeiträgen geliefert.

6. Verrechnung und Übergabe

- 6.1 Verrechnungstag ist der auf die Einreichung des Umschreibungsantrages beim Grundbuchamt folgende Monatsletzte. Wird der Antrag an einem Monatsletzten eingereicht, so ist dieser Tag der Verrechnungstag.

Die Erträge, Lasten und Abgaben werden auf den Verrechnungstag abgerechnet. Von diesem Zeitpunkt ab übernimmt die Erwerberin die Zahlung der laufend fälligen Lasten und Abgaben, soweit sie nicht für einen vor dem Verrechnungstag liegenden Zeitraum zu zahlen und deshalb von dem Veräußerer zu tragen sind.

Abweichend hiervon zahlt der Veräußerer die Grundsteuer bis zum Ablauf des Jahres, in das der Verrechnungstag fällt. Die Erwerberin erstattet die anteilige Grundsteuer für die Zeit vom Verrechnungstag bis zum genannten Jahresletzten, sofern die Übereignung zu einer Grundsteueränderung (Wertfortschreibung) führt. Voraussetzung für die Steuererstattung ist, dass der Erwerberin die für die Steuerberechnung nötigen Unterlagen (alter und neuer Einheitswert- und Grundsteuerbescheid) innerhalb von drei Monaten nach Erteilung des Wertfortschreibungsbescheides ohne besondere Aufforderung vorgelegt werden.

Der Veräußerer befreit die zuständigen Dienststellen von der Wahrung des Steuergeheimnisses nach § 30 der Abgabenordnung hinsichtlich der auf dem übereigneten Grundstück ruhenden Steuern und Abgaben und deren Bemessungsgrundlagen.

- 6.2 Das Grundstück gilt mit dem Tage der Inbesitznahme durch die Erwerberin als übergeben. Es wird von der Erwerberin ohne förmliche Übergabe übernommen. Die Erwerberin ist berechtigt, vom heutigen Tage an das Grundstück oder einen Teil davon jederzeit in Besitz zu nehmen. Der Veräußerer verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Grundstück bis zur Inbesitznahme durch die Erwerberin ordnungsgemäß und verkehrssicher unterhalten wird.
- 6.3 Der Veräußerer erklärt hiermit sein Einverständnis nach § 6 Hamburgisches Weggesetz zur Widmung des Grundstücks.
- 6.4 Durch die Übereignung des Grundstücks wird die Anliegereigenschaft des dem Veräußerer verbleibenden Restgrundstücks nicht berührt. Der Veräußerer bleibt zur Reinigung der öffentlichen Wege verpflichtet.

- 6.5 Die Räumung des Grundstücks von etwa noch darauf befindlichen baulichen Anlagen, Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. ist Sache des Veräußerers.
- 6.6 Das erweisliche Eigentum etwaiger Mieter ist von der Übereignung ausgeschlossen. Die Mieter haben das Recht der Wegnahme. Die Erwerberin zahlt an sie keine Entschädigung. Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erwerberin von etwaigen Ansprüchen freizuhalten.
- 6.7 Der Veräußerer ist berechtigt, etwa vorhandene Einfriedigungen auf seine Kosten auf die neue Eigentumsgrenze zu versetzen.
- 6.8 Der Veräußerer ist verpflichtet, vom Tage der Beurkundung des Vertrages an Veränderungen an dem Grundstück sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Beziehung weder vorzunehmen noch zu dulden, es sei denn, dass sich die Erwerberin im Einzelfall damit einverstanden erklärt hat.

7. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück wird frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen sowie frei von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen einschließlich privater Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig geräumt übergeben.

8. Kosten

Der Veräußerer hält die Erwerberin von allen Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung frei, er trägt insbesondere

- 8.1 die Kosten der Beurkundung dieses Vertragsangebotes sowie die Kosten der Vertragsannahme, der Auflassung und der Erteilung der erforderlichen Ausfertigungen und Abschriften,
- 8.2 alle mit der Abwicklung/Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten des Notars, der Vermessung einschließlich der Kosten des Vermessungsamtes sowie die Kosten des Grundbuchamtes,
- 8.3 die Kosten für die Eintragung und die Löschung der Auflassungsvormerkung,
- 8.4 die für die lastenfreie Übertragung des Eigentums erforderlichen Kosten der Pfandhaftentlassungen/Unschädlichkeitszeugnisse,
- 8.5 die etwa entstandenen Makler- und Rechtsanwaltskosten,
- 8.6 die Grunderwerbsteuer.

Der Wert des Grundstücks wird im Kosteninteresse mit [REDACTED] angegeben.

9. Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

10. Auflassung, Auflassungsvormerkung und Grundbuchanträge

- 10.1 Die Auflassung soll möglichst bald stattfinden, nachdem die erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen sowie der in Ziffer 2 genannte Erschließungsbescheid vorliegen.

Der Veräußerer bevollmächtigt hiermit die Erwerberin, die Auflassung zu erklären.

Der Notar sowie sein Sozius werden mit der Abwicklung des Vertrages und der Beschaffung aller hierzu erforderlichen Unterlagen beauftragt.

Der Veräußerer und die Erwerberin bevollmächtigen hiermit den Notarangestellten

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■,

und zwar jede für sich allein, alle für die Durchführung des Vertrages und zur lastenfremen Umschreibung dienlichen Erklärungen abzugeben und Anträge - auch einzeln oder eingeschränkt - zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, das Vermessungsergebnis anzuerkennen, die notwendig werdenden Identitätserklärungen abzugeben und die Auflassung ggf. erneut zu erklären. Der Notar hat vor Gebrauch der Vollmacht die Zustimmung der Vertragsparteien einzuholen, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachgewiesen werden muss. Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden vor dem beurkundenden oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar.

Die Bevollmächtigten des Veräußerers und der Erwerberin sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

10.2 Zur Sicherung des Anspruchs der Erwerberin auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück soll bereits jetzt vor Annahme des Angebotes eine Vormerkung in das in Ziffer 1 bezeichnete Grundbuch von Schnelsen Blatt ■■■■ eingetragen werden. Deshalb bewilligt und beantragt der Veräußerer unwiderruflich die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung in das Grundbuch. Die Erwerberin bewilligt und der Veräußerer beantragt schon jetzt die Löschung der Vormerkung nach Übertragung des Grundstücks auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt für den Rest des in Ziffer 1 als Flurstück 1091 bezeichneten und im Grundbuch von

Schnelsen Blatt [REDACTED] verbleibenden Grundbesitzes, sofern keine Zwischeneintragungen vorgenommen worden sind.

Der Notar wird unwiderruflich angewiesen, den Antrag auf Eintragung der Vormerkung unverzüglich dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen.

10.3 Der Veräußerer beantragt, das Grundstück vom Grundbuch von Schnelsen Blatt [REDACTED] mit der Vormerkung gemäß Ziffer 10.2 abzuschreiben und auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt zu übertragen.

Der Veräußerer beantragt, das Grundstück lastenfrei vom neu angelegten Grundbuchblatt abzuschreiben.

Die Erwerberin bewilligt die Löschung der Vormerkung gemäß Ziffer 10.2 nach vertragsgemäßer Übertragung des Eigentums auf sie.

Die Erwerberin beantragt, das Grundstück aus dem Grundbuch auszuscheiden.

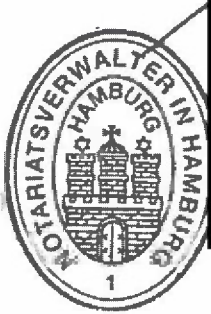
Von diesem Protokoll sollen jeweils eine beglaubigte Abschrift der

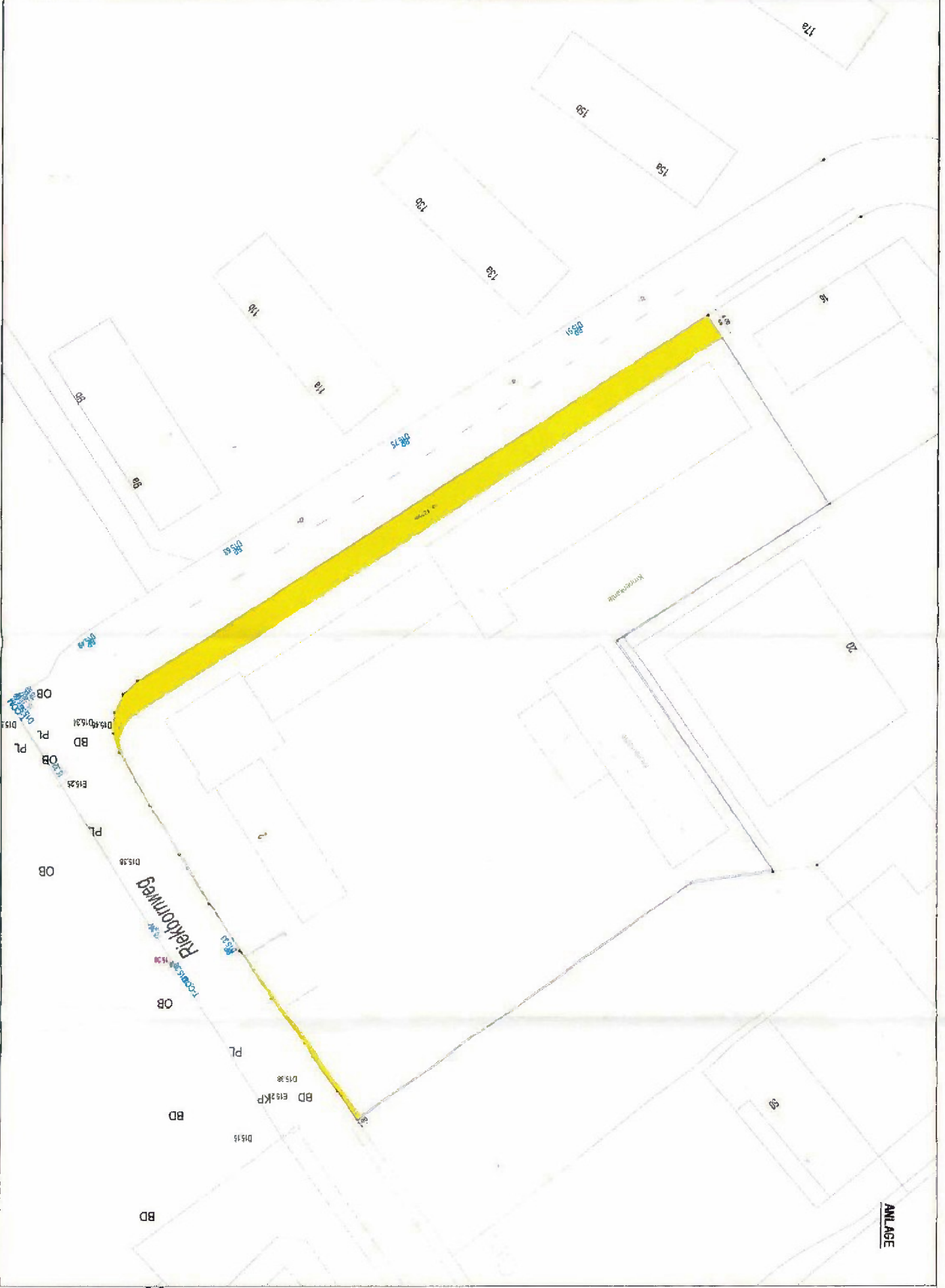
Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde,
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,
Millerntorplatz 1 in 20359 Hamburg,

Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
Grindelberg 62-66 in 20144 Hamburg

und dem Veräußerer erteilt werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg erhält zusätzlich ein ungeheftetes Loseblattexemplar nebst einer entsprechenden Datei, welche per E-Mail an die Adresse stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de zu übersenden ist. Die erste Ausfertigung verbleibt beim durchführenden Notar.

Das vorstehende Protokoll wurde dem Erschienenen vorgelesen, von ihm nach Durchsicht des Lageplanes genehmigt und eigenhändig von ihm und von mir, dem Notar, wie folgt unterschrieben:





Nummer 464 der Urkundenrolle für 2016 V

Verhandelt

in der Freien und Hansestadt Hamburg am 25. Mai 2016

Vor mir, dem unterzeichneten Notarassessor

████████████████████

als Notariatsverwalter anstelle des aus dem Amt ausgeschiedenen Notars in
der Freien und Hansestadt Hamburg ██████████████████████ (der Notariatsverwal-
ter nachfolgend „Notar“ genannt),

erschien heute:

████████████████████

Anschrift: Veritaskai 1, 21079 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd aufgrund Vollmacht, für die

- a) Freie und Hansestadt Hamburg,
Anschrift: Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg,
- b) Bredow Grundstücksverwaltung GmbH,
Geschäftsanschrift: Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg.

Der Erschienene ersuchte mich um die Beurkundung einer

Bezugsurkunde

und erklärte zu meinem Protokoll:

I.

Die Bredow Grundstücksverwaltung GmbH beabsichtigt, am Riekbornweg 2 auf dem Flurstück 1091 der Gemarkung Schnelsen, eingetragen im Grundbuch von Schnelsen Blatt [REDACTED] ca. 70-80 Wohnungen - davon mindestens 33 als öffentlich geförderte Wohnungen des 1. Förderweges - zu errichten.

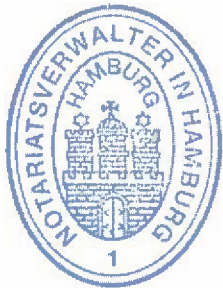
Die Freie und Hansestadt Hamburg beabsichtigt, zur Realisierung des genannten Vorhabens einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Schnelsen 93“ aufzustellen.

Zur Vorbereitung des öffentlich rechtlichen Vertrages wird diese **Bezugsurkunde** mit folgenden Anlagen errichtet:

- Anlage 1 Grundbuchauszug Flurstück 1091 der Gemarkung Schnelsen, Blatt [REDACTED] vom 10.09.2015
- Anlage 2 Bebauungsplan-Entwurf „Schnelsen 93“ – mit Planzeichnung (M 1:1.000), Verordnung und Begründung in der Fassung der erneuten öffentlichen Auslegung vom April 2016
- Anlage 3 Erstvertrag vom 01.09.2014
- Anlage 4 Lageplan der öffentlich geförderten Wohneinheiten vom 21.09.2015
- Anlage 5 Nachweis der grundsätzlichen Förderfähigkeit -Typengrundrisse der förderfähigen Wohneinheiten vom 16.07.2015
- Anlage 6 Ansichten – Hochbauliche Gestaltung vom 21.09.2015
- Anlage 7 Funktionsplan vom 21.09.2015

Anlage 8 öffentliche Straßenverkehrsfläche – Entwurf eines Übereignungs-
angebotes nach dem Stand vom 29. September 2015

Das vorstehende Protokoll wurde dem Erschienenen einschließlich der textli-
chen Anlagen vorgelesen, von ihm nach Durchsicht und Abzeichnung der Pläne
und Fotos genehmigt und eigenhändig von ihm und von mir, dem Notar, wie
folgt unterschrieben:



Anlage 1

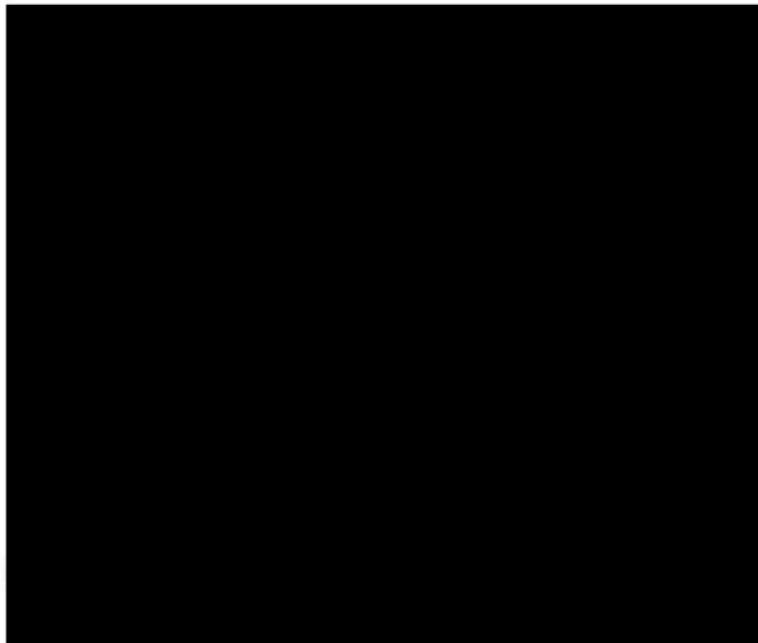


Amtsgericht _____ Hamburg _____

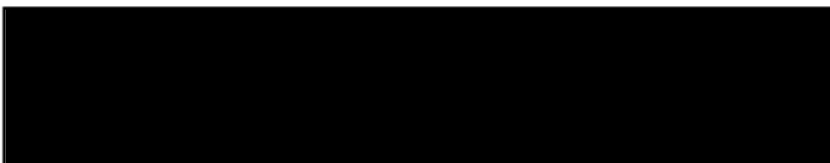
Grundbuch

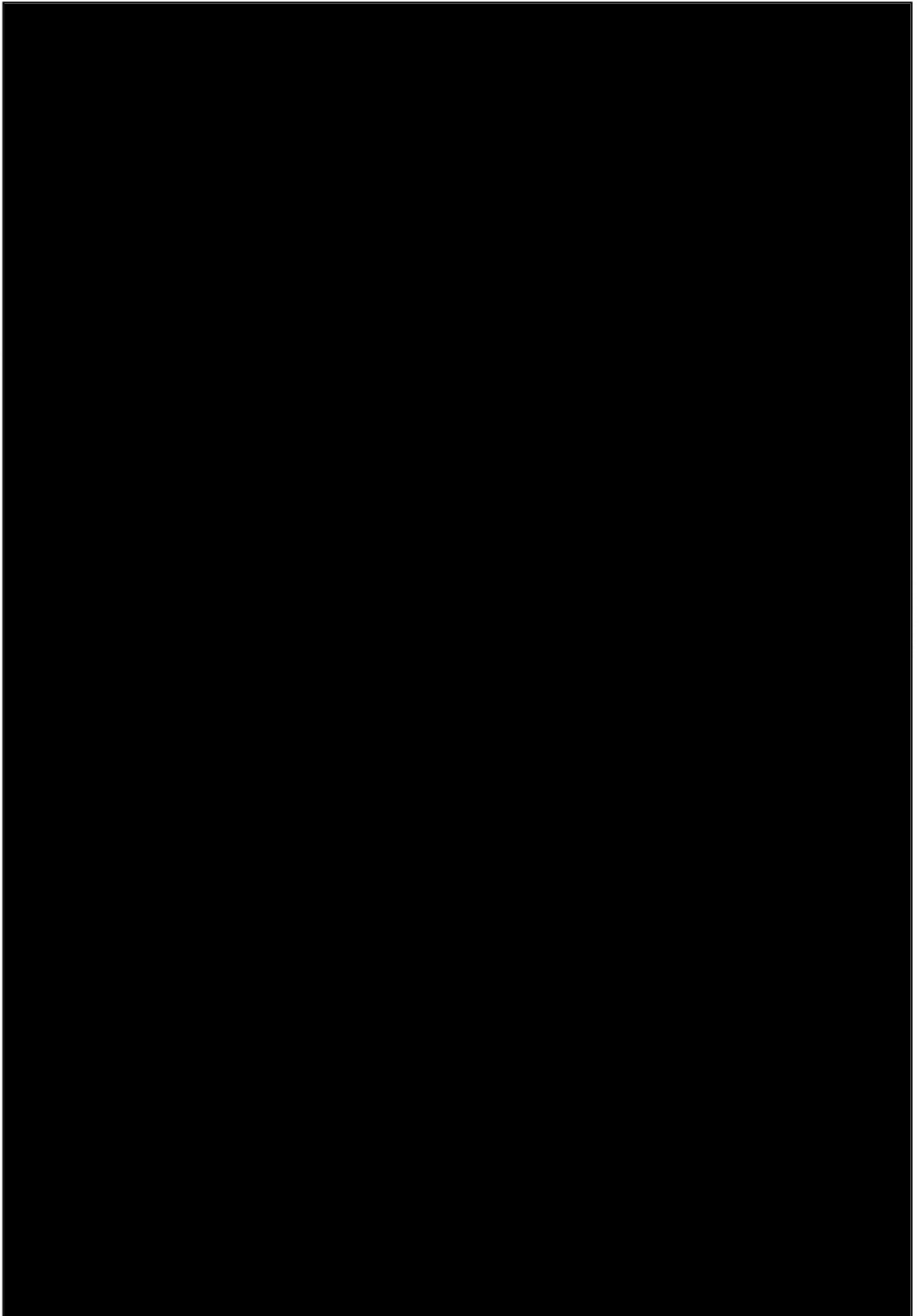
von

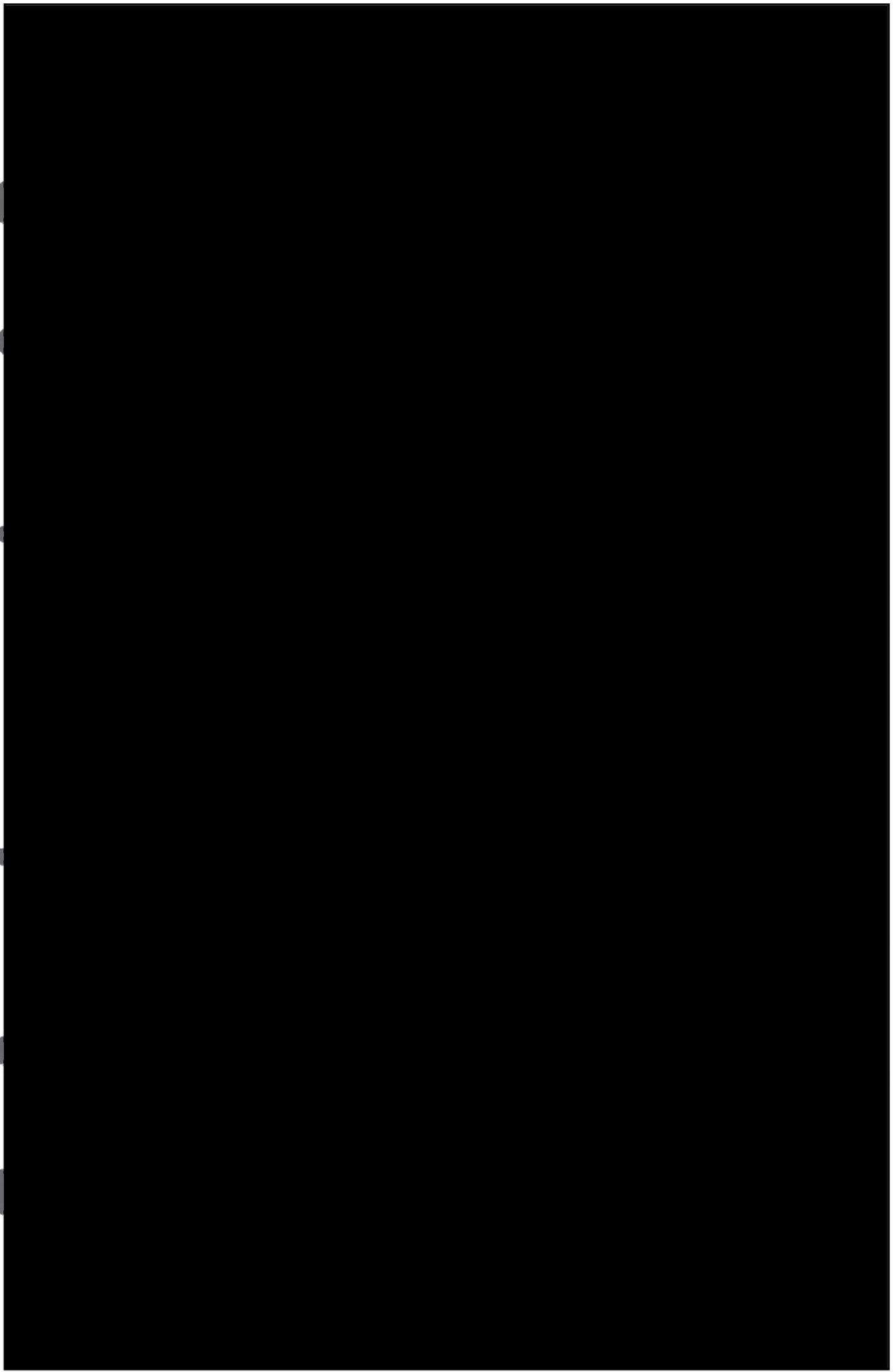
Schreiben

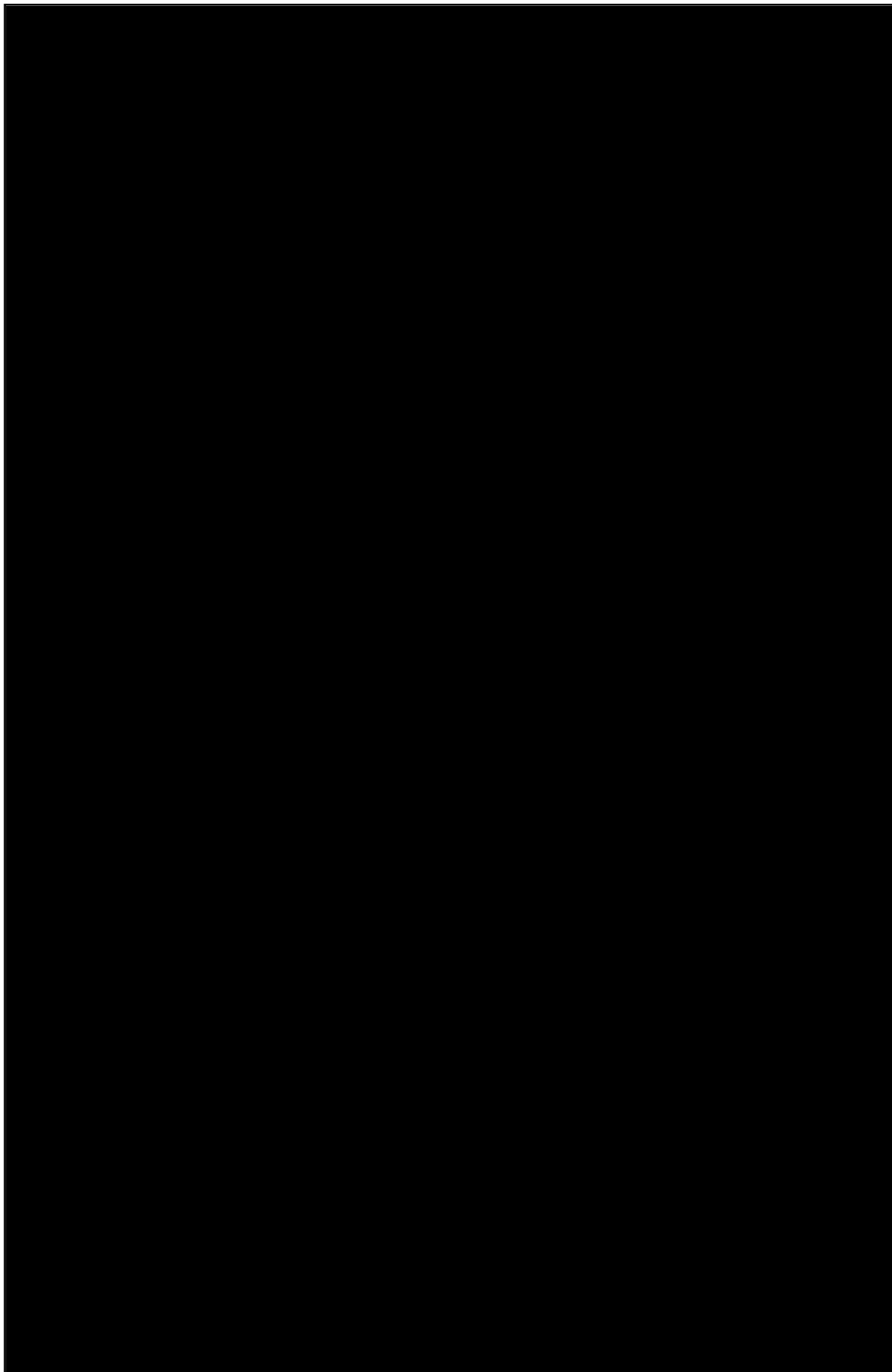


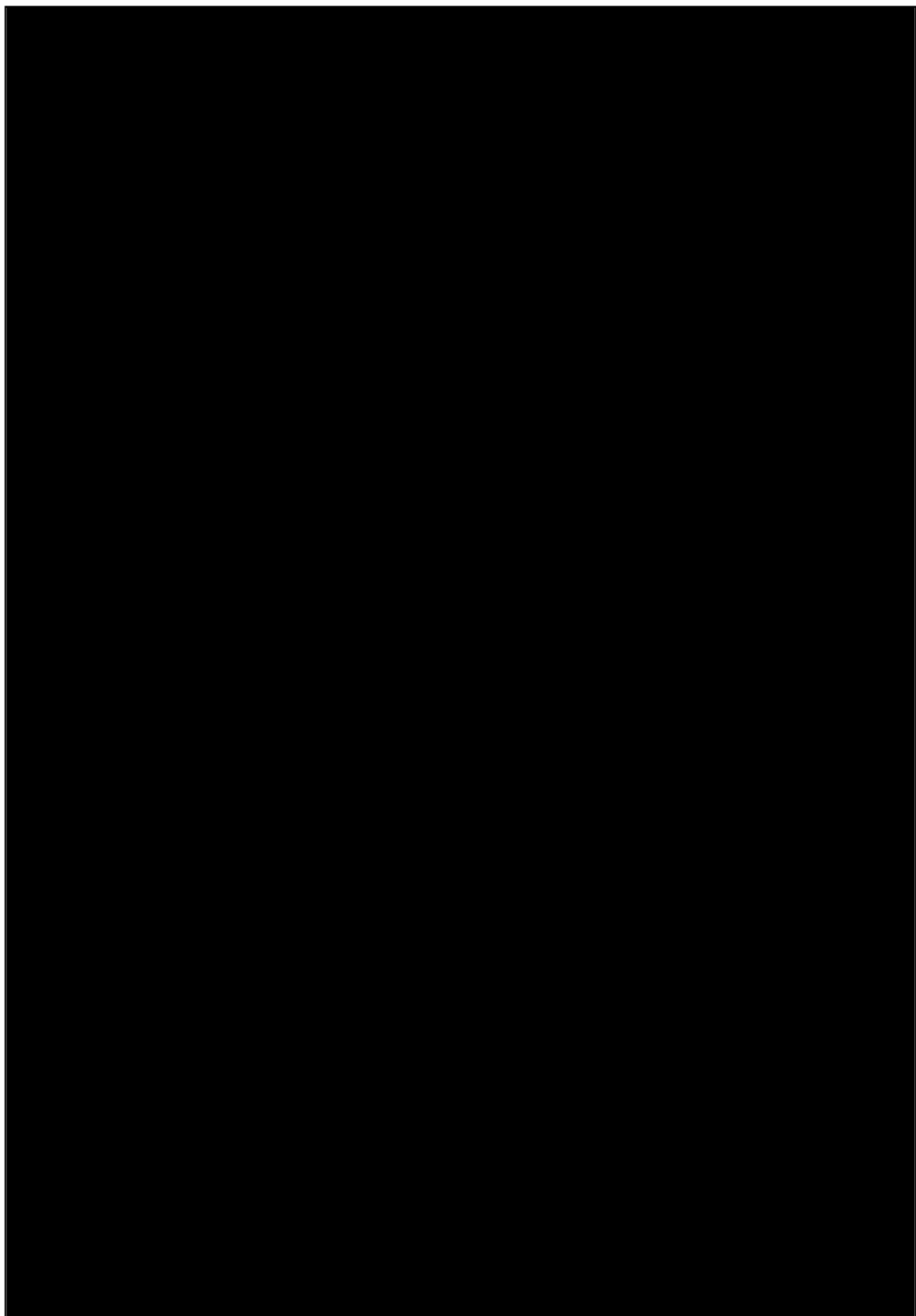
Series of horizontal lines for writing, located on the right side of the page.

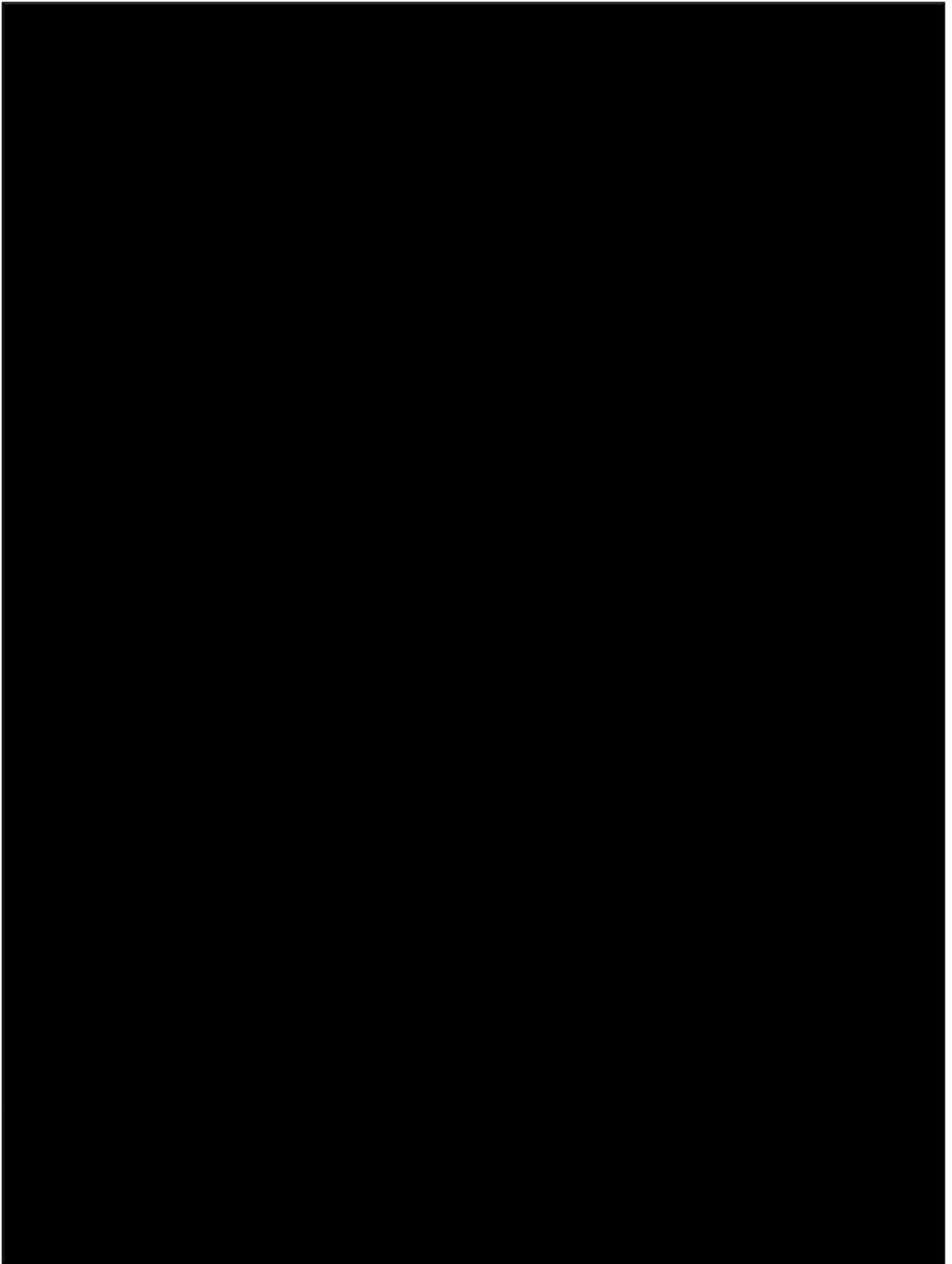


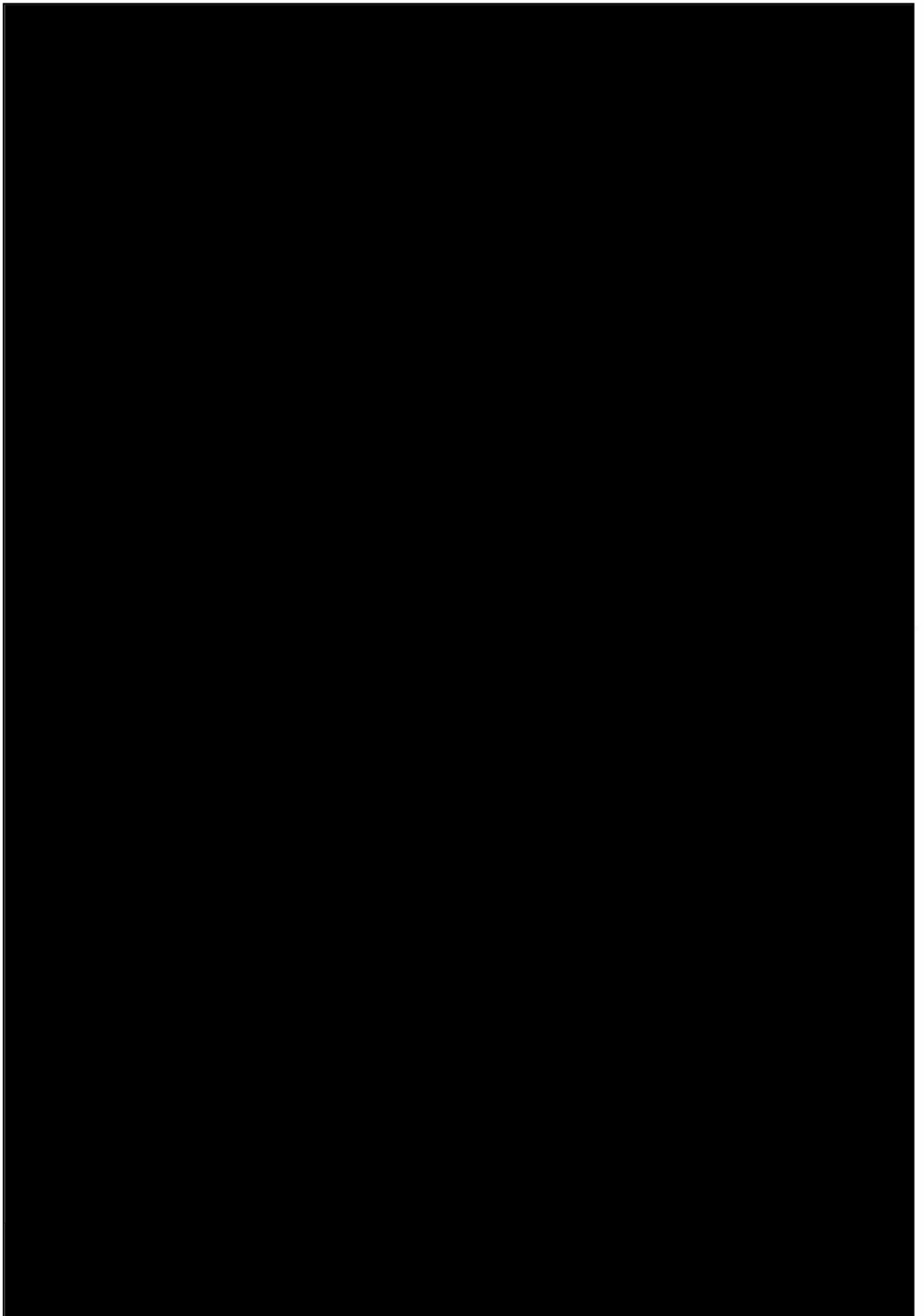


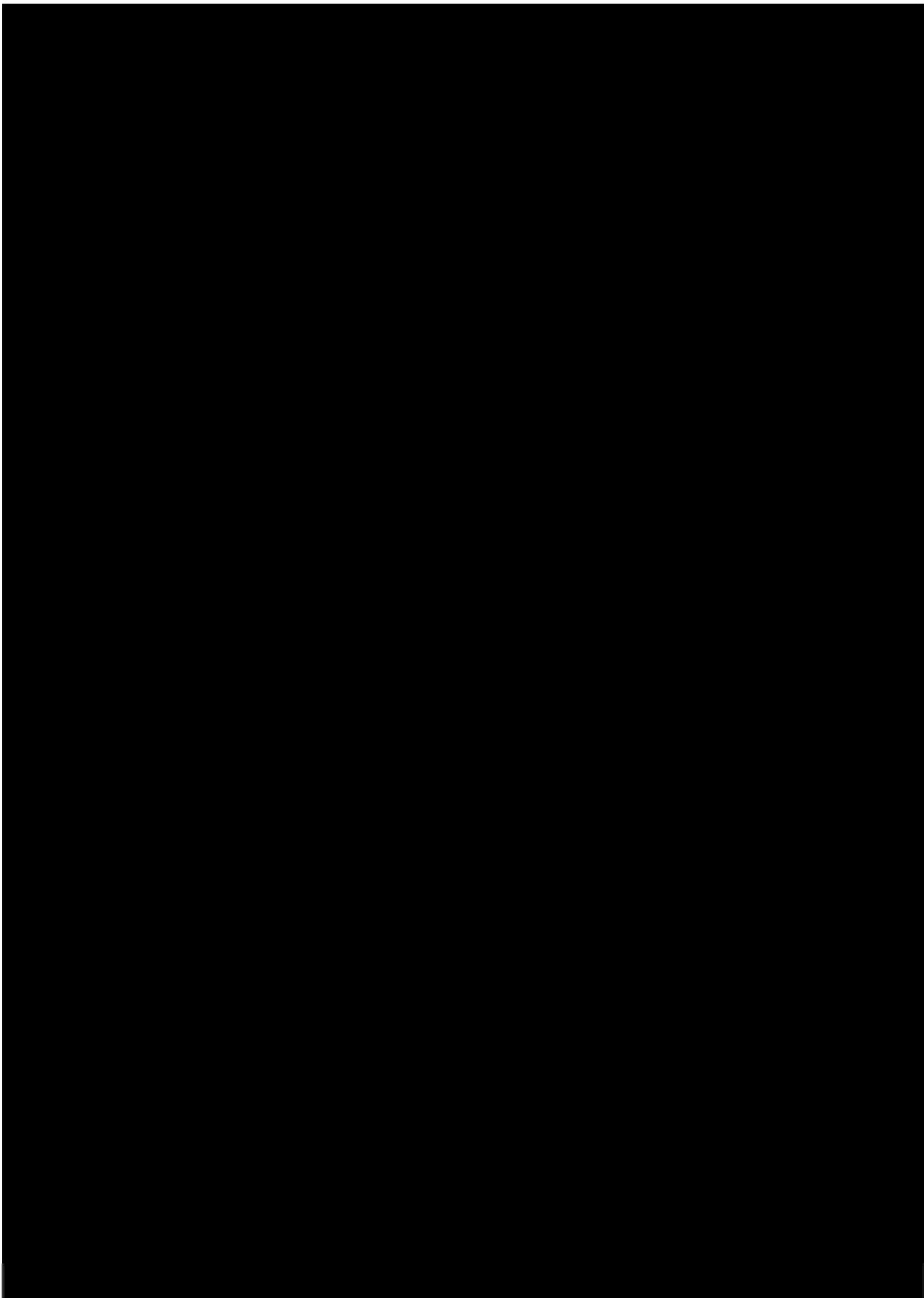


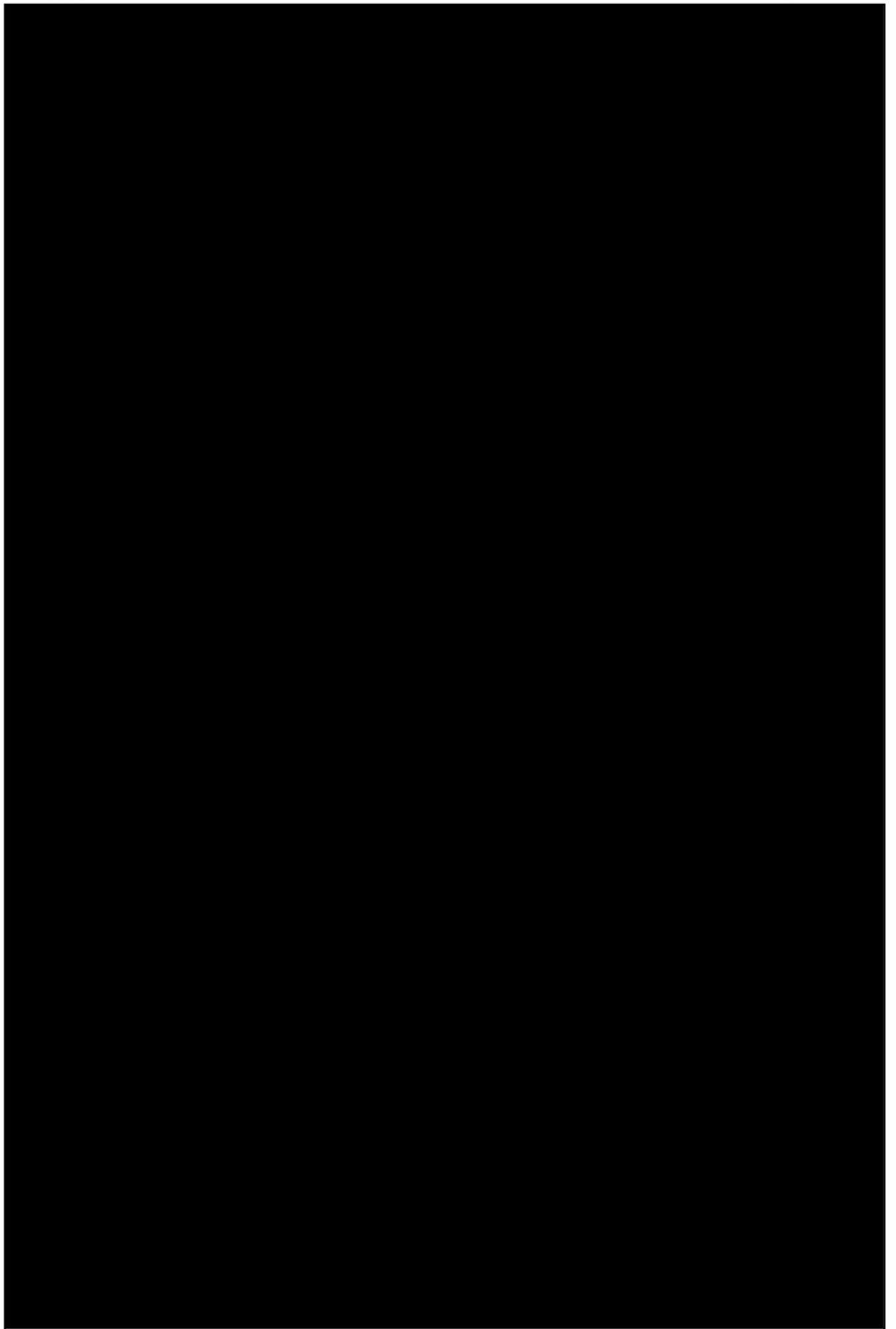


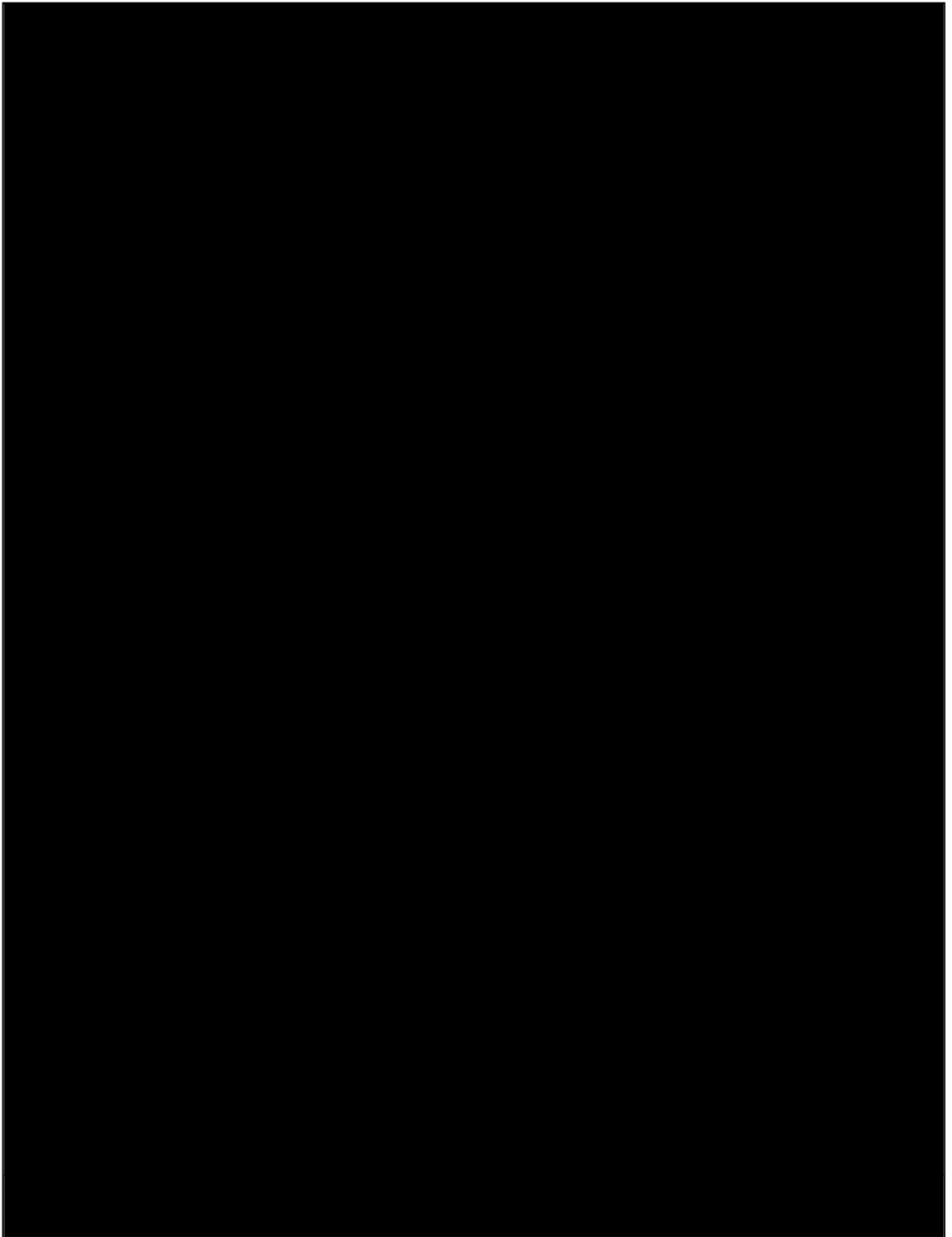












Stand: April 2016

Begründung

zum

Bebauungsplan-Entwurf

Schnelsen 93

Stand: Erneute Öffentliche Auslegung

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung sind rot markiert. Gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu diesen geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.

INHALTSVERZEICHNIS

1 Anlass und Ziele der Planung	3
2 Grundlage und Verfahrensablauf	3
3 Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1 Raumordnung und Landesplanung	4
3.1.1 Flächennutzungsplan	4
3.1.2 Landschaftsprogramm	4
3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen	4
3.2.1 Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen	4
3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen	5
3.2.4 Wasserschutz	5
3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope	5
3.2.6 Baumschutz	5
3.3 Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen	5
3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung	5
3.4 Angaben zum Bestand	5
4 Planinhalt und Abwägung	7
4.1 Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1 Allgemeines Wohngebiet	7
4.1.2 Mischgebiet	8
4.2 Fremdkörperfestsetzung	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
4.3.1 Allgemeines Wohngebiet	11
4.3.2 Mischgebiet	12
4.4 Straßenverkehrsflächen und Erschließung	13
4.5 Gestalterische Festsetzungen	13
4.6 Technischer Umweltschutz	14
4.6.1 Lärm	14
4.6.2 Lichtimmissionen	23
4.7 Wasser	23
4.7.1 Regenwasser	23
4.7.2 Schmutzwasser	24
4.8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	24
4.8.1 Baumschutz	24
4.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen	24
4.8.3 Grundwasserschutz	25
4.8.4 Bodenverunreinigungen	26
4.8.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung	26
4.8.6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	27
5 Maßnahmen zur Verwirklichung	27
6 Aufhebung bestehender Pläne	27
7 Flächen- und Kostenangaben	27

1 Anlass und Ziele der Planung

Das Plangebiet ist im Bebauungsplan Schnelsen 23 aus dem Jahr 1973 als Gewerbegebiet festgesetzt. Die gewerbliche Nutzung des Flurstücks 1091 (Riekbornweg Nr. 2) soll aufgegeben werden. Für dieses Grundstück beabsichtigt eine Projektentwicklungsgesellschaft familiengerechtes Wohnen zu errichten. Es wird die Realisierung von ca. 80-90 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau angestrebt, von denen ca. 50% als öffentlich geförderte Mietwohnungen geplant sind. Durch den Bebauungsplan Schnelsen 93 sollen die planungsrechtlichen Grundlagen hierfür geschaffen werden, zusätzlich soll die Umsetzung des Planungsziels in einem städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

Auf den nordwestlich und westlich gelegenen Grundstücken des Plangebiets liegen neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen vor. Aufgrund der Nachbarschaft zu Allgemeinen und Reinen Wohngebieten kann bereits jetzt in diesem Bereich der typische Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nicht mehr erfüllt werden. Weiteres Ziel des Bebauungsplans Schnelsen 93 ist die Sicherung und Fortentwicklung dieser gewachsenen Struktur aus Wohn- und Gewerbenutzungen. Der westliche Bereich des Riekbornwegs soll dementsprechend als Mischgebiet festgesetzt werden.

Die Bevölkerungsprognose für Hamburg kommt zu dem Ergebnis, dass für den Zeitraum 2010 bis 2030 ein Zuwachs um 70.000 Menschen¹ zu erwarten ist. Im Sinne einer vorausschauenden Planung ist durch die Schaffung von neuem Wohnraum dafür Sorge zu tragen, dass auch zukünftig noch die Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Das Plangebiet ist in der Nähe zur Frohmestraße gelegen, in der sich viele Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie Betriebe mit zentrumsergänzenden Funktionen befinden. Darüber hinaus ist der Standort gut an das Verkehrsnetz und den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen.

Das Plangebiet ist deshalb in besonderem Maße geeignet, einen Beitrag zur Deckung des prognostizierten Wohnraumbedarfs zu leisten. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnungen soll insbesondere auch der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

2 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731).

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor:

- der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche und setzt mit rund 6.500 m² planungsrechtlich zulässiger Grundfläche weniger als 20.000 m² Grundfläche fest²,
- durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- Natura 2000-Gebiete sind durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht betroffen.

¹ Statistikamt Nord, statistischer Bericht vom 15. April 2010

² Dies gilt auch bei der Addition der festgesetzten Grundfläche des benachbarten Bebauungsplanverfahrens Schnelsen 91, in dem die Realisierung einer Gesamtgrundfläche von rund 4.300 m² planungsrechtlich ermöglicht wird.

Gem. § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB ist nicht erforderlich.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss E 3/15 vom 10. Juni 2015 (Amtl. Anz. S. 1034) eingeleitet. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung hat nach der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2013 (Amtl. Anz. S. 1959) am 5. November 2013 stattgefunden. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 10. Juni 2015 (Amtl. Anz. S. 1034) in der Zeit vom 01. Juli bis einschließlich 12. August 2015 stattgefunden. **Eine erneute öffentliche Auslegung hat nach der Bekanntmachung vom ... (Amtl. Anz. S. ...) in der Zeit vom ... bis einschließlich ... stattgefunden.**

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Raumordnung und Landesplanung

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet sowie für die nähere Umgebung „Wohnbauflächen“ dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für das Plangebiet das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ mit „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Von dem östlich gelegenen Sportplatz ist entlang des Riekbornwegs nach Norden eine grüne Wegeverbindung dargestellt. Das Plangebiet tangiert im Südwesten ein geplantes Wasserschutzgebiet.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für das Plangebiet den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen“ (11a) dar.

3.2 Rechtlich beachtliche Rahmenbedingungen

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Schnelsen 23 vom 26. Juni 1973. Das Plangebiet ist als zweigeschossiges Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 sowie mit einer maximalen Traufhöhe von 7,5 m festgesetzt. Eine Bauweise ist nicht festgesetzt.

Im Bebauungsplan Schnelsen 23 ist für die Straße Riekbornweg zur inneren Seite der Ringstraße eine Erweiterung der Straßenverkehrsfläche um ca. 4 m auf einen Querschnitt von 14 m festgesetzt.

3.2.2 Altlasten/ Altlastenverdachtsflächen

Für den Bereich des Bebauungsplans Schnelsen 93 sind im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz/ Altlasten (Altlastenhinweiskataster) keine Altlasten, altlastverdächtigen Flächen und/ oder Grundwasserschäden verzeichnet.

Das Flurstück 1091 (Riekbornweg Nr. 2) wird im Altlastenhinweiskataster als Fläche mit der Nummer 6044-141/00 geführt. Gemäß historischer Erkundung befand sich dort von 1947 bis ca. 1956 die Schuhfabrik Werner Otto, wobei nach Aktenlage nur eine Weiterverarbeitung von angelieferten Rohmaterialien zu Schuhen erfolgte. Seit den 1970er Jahren bis nach 2001 wurde das Gelände von der Otto-Intern.-Leasing für Büro- und Lagerräume verschiedener Mietfirmen genutzt. Nach Beurteilung der Ergebnisse der historischen Erkundung besteht für die Flächen aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es liegen somit keine Hinweise auf Schadstoffverunreinigungen des Bodens vor, die der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen.

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen bei dem Kampfmittelräumdienst abzufragen. Vor Baubeginn sind Untersuchungen durch den Kampfmittelräumdienst notwendig.

3.2.4 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Eidelstedt/Stellingen. Durch die vorgesehene Festsetzung des WSG können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

3.2.5 Gesetzlich geschützte Biotope

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) i. V. m. § 14 Abs. 1 und 2 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167), sind im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend an das Plangebiet nicht vorhanden.

3.2.6 Baumschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

3.3 **Planerisch beachtliche Rahmenbedingungen**

3.3.1 Lärmtechnische Untersuchung

Für das Plangebiet wurde im Januar 2014 eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung wurde der Verkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm, der auf das Plangebiet einwirkt, ermittelt und gutachterlich bewertet. In Hinblick auf Gewerbelärm wurde die Untersuchung im Februar 2015 aktualisiert. **Aufgrund von Stellungnahmen einiger Betriebe aus dem Plangebiet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingegangen sind, wurde im November 2015 eine Ergänzung und Überarbeitung der lärmtechnischen Untersuchung vorgenommen.** Die Ergebnisse sind in Ziffer 4.6 der Begründung dargestellt.

3.4 **Angaben zum Bestand**

Das im Nordwesten Hamburgs gelegene Plangebiet erstreckt sich südöstlich der Oldesloer Straße im Stadtteil Schnelsen. Das Gebiet hat eine Größe von rund 1,5 ha.

Das Grundstück Riekbornweg Nr. 2 (Flurstück 1091) wurde von 1949 bis 1956 durch eine Schuhfabrik gewerblich genutzt. Heute werden die ein- bis zweigeschossigen Gebäude aus den 1950er Jahren von verschiedenen Firmen (u. a. Pflegeservice, Tanzschule, Graphikagentur, Druckerei) genutzt. Die Fläche ist überwiegend versiegelt. Entlang des Riekbornwegs und an der nördlichen Grundstücksgrenze befinden sich begrünte Flächen mit vereinzelt Baumbestand. Im Innenhof sind mit einer Pappel und einer Eiche zwei größere Bäume vorhanden.

Im weiteren Verlauf der Straße Riekbornweg hat sich im Plangebiet eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzungen etabliert. Die Bebauung umfasst ein- bis zweigeschossige Gebäude mit Sattel-, Flach- oder Zelt Dach. Ein Großteil der Bebauung stammt aus den 1950/60er Jahren, lediglich drei Gebäude im Plangebiet sind neueren Datums. Die

Grundstücke sind überwiegend versiegelt und weisen nur wenige Grünflächen in den Randbereichen auf.

Diese derzeit als Gewerbegebiet festgesetzten Flurstücke haben folgende Genehmigungen bzw. Nutzungen:

Auf dem Flurstück 1088 befindet sich am Riekbornweg Nr. 16 ein zweigeschossiges Wohnhaus, das zu Büro- und Wohnzwecken genutzt wird. Am Riekbornweg Nr. 18 wird das eingeschossige Gebäude als Restaurant mit einem Außenbereich zur Straße hin genutzt.

Auf dem Flurstück 8115 (Riekbornweg Nr. 20) steht ein zweigeschossiges Bürogebäude mit Lager- und Verpackungsräumen, **Werkstätten und Ausstellungsräumen**. Es handelt sich um die Unternehmenszentrale eines Betriebs für Werkzeugbau. **Der rechtlich eigenständige Fertigungsbetrieb des Werkzeugherstellers befindet sich im Riekbornweg Nr. 25 und unterhält seine Verwaltungs- und Logistikzentrale im Gebäude Riekbornweg Nr. 20. Des Weiteren ist in dem Gebäude Riekbornweg Nr. 20 ein Betrieb ansässig, der Post- und Papierverarbeitungsmaschinen verkauft und wartet.**

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich erhaltenswerter Baumbestand (Buchen/Hainbuchen).

Das Flurstück 8027 (Riekbornweg Nr. 22) wird nur zu Wohnzwecken genutzt. Auf dem Grundstück steht ein zweigeschossiges Einfamilienhaus.

Auf dem Flurstück 3918 (Riekbornweg Nr. 25) befindet sich im hinteren Grundstücksbereich ein Einfamilienhaus, zur Straße hin gelegen eine Schlosserwerkstatt und an der nordwestlichen Grundstücksgrenze Garagen. Mit der gewerblichen Genehmigung wurden zwei Auflagen verbunden: Es ist eine sicht- und geräuschhemmende Abpflanzung zu den Reihenhausparzellen an der Oldesloer Straße vorzunehmen und Arbeiten, die Geräuschbelästigungen verursachen, sind nur in der geschlossenen Werkstatt zulässig. Derzeit wird das an der Straße gelegene Werkstattgebäude nicht mehr als Schlosserei, sondern von dem Betrieb für Werkzeuge des Flurstücks 8115 (Riekbornweg Nr. 20) als Werkstatt für kleinere Schleif- und Schweißarbeiten genutzt.

Auf dem Flurstück 5610 (Riekbornweg Nr. 23) befindet sich ein eingeschossiges Büro- und Lagergebäude, das derzeit durch einen Betrieb für Klimatechnik und Wartungsarbeiten genutzt wird. Auf dem Grundstück liegt im Südwesten zudem ein zweigeschossiges Gebäude, das als Betriebswohnung dient.

Außerhalb des Plangebiets, an der Oldesloer Straße gelegen, grenzt im Norden an das Flurstück 3918 (Riekbornweg Nr. 25) eine zweigeschossige Reihenhausbebauung an. Im weiteren Verlauf der Oldesloer Straße befinden sich die freiwillige Feuerwehr Schnelsen und zwei zweigeschossige Wohnhäuser sowie auf den Flurstücken 8677 und 8679 (Oldesloer Straße Nr. 50) ein Lebensmitteldiscounter. Dessen Stellplatzanlage und Anlieferzone grenzen direkt an das Grundstück Riekbornweg Nr. 2. Östlich des Plangebiets liegt auf dem Grundstück Riekbornweg Nr. 1 eine Baugenehmigung für Geschosswohnungsbau vor, nördlich dieser Fläche gibt es gemischte Strukturen an der Oldesloer Straße. Südöstlich des Plangebiets befinden sich zwei öffentliche Sportplätze. Diese werden grundsätzlich montags bis freitags zu Trainingszwecken, für Schulsport und gelegentlich für Fußballspiele genutzt. An den Wochenenden finden Fußballspiele statt. Hauptnutzer ist der TuS Germania Schnelsen. Südlich des Plangebiets befindet sich eine zweigeschossige Mehrfamilienhausbebauung einer Genossenschaft und im Westen grenzt die zweigeschossige Reihenhausbebauung des Kriegerdankwegs an.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich das Stadtteilzentrum Frohmestraße, in dem sich überwiegend Einzelhandelsbetriebe des täglichen Bedarfs sowie Betriebe mit zentrenergänzenden Funktionen befinden.

Der Standort ist gut an den ÖPNV angeschlossen. An der Oldesloer Straße verlaufen die Buslinien 183, 191, 195 und 283. An der Frohmestraße verkehren zusätzlich die Buslinien 5, 21 und 284. In ca. 600 m Entfernung befindet sich östlich des Plangebiets gelegen die AKN-Haltestelle Schnelsen.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen und der an das Verteilnetz angeschlossenen Grundstücke befinden sich Mittel- und Niederspannungsanlagen der Stromnetz Hamburg GmbH zur örtlichen Versorgung.

4 Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet ist Teil des Wohnungsbauprogramms des Bezirks Eimsbüttel. Im Sinne einer vorausschauenden Planung durch die Schaffung von neuem Wohnraum soll dafür Sorge getragen werden, dass auch zukünftig die im Bezirk sehr hohe Wohnungsnachfrage befriedigt werden kann. Durch die Schaffung zusätzlicher Wohnflächen kann ein Beitrag zu einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt und somit zur Bereitstellung von auch für weite Kreise der Bevölkerung bezahlbare Wohnungen geleistet werden. Durch die Schaffung von bedarfsgerechten Wohnungen soll insbesondere auch der Fortzug von Familien in das Umland verhindert werden.

Das Plangebiet ist bereits voll erschlossen und größtenteils von Wohnnutzungen umgeben. Durch die Bebauung werden die Belange von Natur und Landschaft nicht in dem Maße beeinträchtigt, wie dies beispielsweise im Falle einer Siedlungserweiterung unter Inanspruchnahme des derzeitigen Außenbereichs mit oftmals ökologisch und freiraumplanerisch hochwertigen Flächen der Fall wäre.

Ziel der Planaufstellung ist es zum einen, das Flurstück 1091 (Riekbornweg Nr. 2) planungsrechtlich für den Wohnungsbau vorzubereiten, um mit einem qualifizierten Planungsrecht den Bezirk Eimsbüttel als Wohnstandort insgesamt zu stärken. Zum anderen soll auf den Grundstücken im westlichen Bereich des Riekbornwegs die entstandene Mischung von Wohnen und Gewerbe soweit möglich planungsrechtlich gesichert werden.

Die Straßenverkehrsflächen im Plangebiet werden gegenüber dem ausgebauten Bestand geringfügig erweitert. Um im Riekbornweg Flächen für die Anordnung von Besucherparkplätzen und einen breiteren Gehweg zu sichern, wird die im Bebauungsplan Schnelsen 23 planungsrechtlich vorbereitete Verbreiterung des Riekbornwegs weitestgehend auch in den Bebauungsplan Schnelsen 93 übernommen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Das Flurstück 1091 (Riekbornweg Nr. 2) wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), festgesetzt. Hierdurch wird dem überwiegend durch Wohnnutzung geprägten Umfeld Rechnung getragen und gewährleistet, dass sich die zulässigen Nutzungen in die Umgebung einfügen.

Durch die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung in diesem Bereich des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem diese z. B. durch planerisch gewollte handwerkliche, kulturelle oder soziale Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür besteht.

Um jedoch Fehlentwicklungen zu verhindern, werden im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen und Gartenbaubetriebe für unzulässig erklärt. Der Ausschluss dieser Nutzungen wird festgesetzt, um Konflikte mit der geplanten und der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, die insbesondere durch die Verkehrs- und Immissionserzeugung der genannten Nutzungen auftreten können. Weiterhin könnten aufgrund der geringen Grundfläche des Allgemeinen Wohngebiets neben einer Tankstelle oder einem Gartenbaubetrieb kaum weitere Nutzungen vorgesehen werden.

Vgl. § 2 Nr. 1: „Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.“

4.1.2 Mischgebiet

Die Flurstücke 1088 (Riekbornweg Nr. 16 und 18), 8115 (Riekbornweg Nr. 20), 8027 (Riekbornweg Nr. 22), 5610 (Riekbornweg Nr. 23 und 23a) sowie 3918 (Riekbornweg Nr. 25) werden zukünftig als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Im derzeit geltenden Bebauungsplan ist der Bereich als Gewerbegebiet festgesetzt. Faktisch hat sich jedoch eine gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe entwickelt. Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft der gewerblichen Nutzungen zu Allgemeinen Wohngebieten (an der Oldesloer Straße) und Reinen Wohngebieten (an der Oldesloer Straße, am Kriegerdankweg und südlich des Riekbornwegs) sind die gewerblichen Betriebe bereits heute in ihrem Emissionsverhalten eingeschränkt, d.h. die Ausnutzung von gewerbegebietstypischen Emissionskontingenten ist nur sehr eingeschränkt möglich. Die Entwicklung einer rein gewerblichen Nutzung ist daher auch zukünftig nicht zu erwarten. Um die vorhandene gemischte Nutzungsstruktur aus Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich zu sichern und weiter zu entwickeln, wird der westliche Teil des Plangebiets als Mischgebiet festgesetzt. Im Sinne einer Nutzungsmischung und zum Erhalt der vorhandenen Arbeitsplätze sollen dabei die vorhandenen Gewerbebetriebe auch bei einer Stärkung des Standorts für eine Wohnentwicklung in ihrem vorhandenen Ausmaß erhalten bleiben, zumindest soweit nicht bereits im Bestand lärmtechnische Konflikte bestehen.

Für die gewerblichen Nutzungen auf den Flurstücken 1088 (Riekbornweg Nr. 18) und 3918 (Riekbornweg Nr. 25) wurde in einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kapitel 4.6) nachgewiesen, dass es sich um nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe handelt, deren Tätigkeiten bereits im Bestand hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens mischgebietsverträglich sind. Es ergeben sich für diese Betriebe durch die zukünftige Festsetzung als Mischgebiet daher keine Einschränkungen im Betriebsablauf.

Auf dem Flurstück 5610 (Riekbornweg Nr. 23) wurden für den bestehenden Betrieb für Klimatechnik und Wartungsarbeiten in der schalltechnischen Berechnung bereits im Bestand teils erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) ermittelt. Die Überschreitungen resultieren im Wesentlichen aus der nächtlichen Anlieferung und den Arbeiten im Freien auf dem Hof, sie treten an Wohngebäuden außerhalb des Plangebiets an der Oldesloer Straße, im Kriegerdankweg und südlich des Riekbornwegs auf. Die Überschreitungen betragen bis zu 5 dB(A) am Tage und 18 dB(A) in der Nacht. Damit besteht bereits im Bestand ein lärmtechnischer Konflikt. Eine bestandsgemäße planungsrechtliche Sicherung des Betriebs oder eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO ist daher nicht möglich, da es sich um einen bestehenden Missstand handelt, der planungsrechtlich nicht festgeschrieben werden darf. Das Hinzutreten neuer maßgeblicher Immissionsorte mit schutzbedürftiger Wohnnutzung im Plangebiet führt nicht zu einer Verschärfung und Verfestigung der Situation. Es wird davon ausgegangen, dass der Betrieb seine Emissionen zukünftig auf die im Mischgebiet maßgeblichen Werte beschränkt. Eine Einhaltung mischgebietsverträglicher Emissionswerte ist zu erwarten, wenn auf die nächtliche Anlieferung und die Arbeiten im Freien auf dem Hof verzichtet wird.

Die Tätigkeiten des Betriebs auf dem Flurstück 8115 (Riekbornweg Nr. 20) hingegen lösen im Bestand nur geringe Überschreitungen der Immissionsrichtwerte außerhalb des Plangebiets aus, die aufgrund der vorhandenen Gemengelage vernachlässigt werden können. Damit ist die Voraussetzung gegeben, diesen Betrieb als „Fremdkörper“ i.S.d. § 1 Abs. 10 BauNVO innerhalb des Mischgebiets zu sichern (vgl. weitergehend Kapitel 4.2).

Alle möglichen lärmtechnischen Konflikte, die sich infolge der Umwandlung von Gewerbegebiet zu Mischgebiet und einer dort entstehenden, an die bestehenden Betriebe

im Plangebiet heranrückenden Wohnbebauung ergeben könnten, löst der Bebauungsplan nach dem Verursacherprinzip zulasten der neuen Wohnbebauung mit der Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen an den neuen Wohngebäuden.

Um nachteilige Auswirkungen auf die bestehende und zukünftige Wohnbebauung durch z. B. Lärmimmissionen und eine Zunahme an Zielverkehren zu unterbinden, werden im Mischgebiet Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen, da durch diese in der Regel hohe Flächenumsätze und hohe Gewinnmargen realisiert und im Vergleich zu anderen Nutzungen höhere Mieten gezahlt werden können. Dies kann zu einer Verdrängung der bestehenden Betriebe innerhalb des Mischgebiets führen. Um den Gebietscharakter des Mischgebiets in seiner Nutzungsvielfalt und -qualität zu sichern, werden daher die genannten Nutzungen ausgeschlossen.

Vgl. § 2 Nr. 2: „Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.“

4.2 Fremdkörperfestsetzung

Der Betrieb für Werkzeugbau, die Verwaltungs- und Logistikzentrale seines Fertigungsbetriebs und der Betrieb für den Verkauf und die Reparatur von Post- und Papierverarbeitungsmaschinen auf dem Flurstück 8115 (Riekbornweg Nr. 20) sind gemäß geltendem Planrecht des Bebauungsplans Schnelsen 23 zulässigerweise errichtet worden und verfügen über eine Betriebsgenehmigung.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde eine Betriebsbefragung und -begehung durchgeführt. Dabei wurde ermittelt, dass die Betriebe insbesondere durch den Anlieferverkehr und ihre Betriebsabläufe ein gewerbegebietstypisches Emissionsverhalten aufweisen:

- Bei Berücksichtigung der derzeitigen Gewerbegebietsausweisung kommt es innerhalb des Plangebiets im Bestand nicht zu Richtwertüberschreitungen durch die Betriebe.
- Außerhalb des Plangebiets verursacht der Betrieb geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach der TA Lärm an den Fassaden der als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Grundstücke Oldesloer Straße Nr. 40-42. Die Überschreitung tritt nur am Tage auf und ist mit 4 2 dB(A) als geringfügig zu beurteilen. Sie sind maßgeblich auf die Anlieferungsvorgänge der Betriebe Riekbornweg 20 sowie den Lärmaustrag aus gekippten oder geöffneten Fenstern der Werkstatt zurückzuführen. Aufgrund der vorhandenen, über Jahre gewachsenen Gemengelage kann für die vorhandene Wohnbebauung nach TA Lärm Ziffer 6.7 ein Zwischenwert von 57 dB(A) tags und 42 dB(A) nachts angesetzt werden. Dieser Wert wird an den Gebäuden eingehalten. In der Nacht bestehen keine Überschreitungen der Richtwerte. Ein schalltechnischer Konflikt wird nicht gesehen.

Da aufgrund des heterogenen Umfelds eine weitere Entwicklung als reiner Gewerbeort nur eingeschränkt möglich ist und der Bezirk für den Bereich das Ziel einer Stärkung als Wohnstandort verfolgt, werden die Betriebe im vorliegenden Bebauungsplan in ein Mischgebiet integriert.

Die Baunutzungsverordnung sieht für diese Zwecke gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO eine Festsetzung als so genannter „Fremdkörper“ vor. Mit dieser Festsetzung wird sichergestellt, dass die Betriebe in ihrem derzeitigen Bestand und den heutigen Betriebsabläufen dauerhaft gesichert werden, auch wenn sie nicht den Zulässigkeitsanforderungen für den festgesetzten Baugebietstyp entsprechen (im vorliegenden Fall aufgrund des Emissionsverhaltens). In einer Fremdkörperfestsetzung wird detailliert geregelt, in

welchem Umfang Erneuerungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erweiterungen zulässig sind. Damit wird den Betrieben Rechtssicherheit für den aktuellen Betrieb und Planungssicherheit für zukünftige Veränderungen gegeben.

Die Voraussetzungen für eine solche Festsetzung liegen vor: Unter Berücksichtigung der zukünftig geplanten Ausweisung als Mischgebiet sind die von den Betrieben ausgehenden Emissionen nicht vollständig verträglich, da es zu Überschreitungen der einschlägigen Immissionsrichtwerte auf den Nachbargrundstücken innerhalb des Plangebiets kommen kann:

- Im Tagzeitraum kann es auf den Flurstücken 1088 und ~~1091-8027~~ (Riekbornweg Nr. 16/18, ~~2-22~~) zu geringfügigen Überschreitungen der Beurteilungspegel der TA Lärm für Mischgebiete kommen.
- Im Tagzeitraum kann es auf dem Flurstück 1091 (Riekbornweg Nr. 2) zu geringfügigen Überschreitungen der Beurteilungspegel der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete kommen.

Die Betriebe wären heute aufgrund ihres Emissionsverhaltens nach § 6 Abs. 1 BauNVO im festzusetzenden Baugebiet nicht zulässig. Sie sind seinerzeit jedoch zulässigerweise errichtet und in Betrieb genommen worden.

In der schalltechnischen Untersuchung ist nachgewiesen, dass sich eine von Osten bzw. Süden heranrückende Wohnbebauung auf dem Flurstück 1091 (Riekbornweg Nr. 2), eine von Süden heranrückende Wohnnutzung auf dem Flurstück 1088 (Riekbornweg Nr. 16) oder eine von Nordwesten heranrückende Wohnnutzung auf dem Flurstück 8027 (Riekbornweg Nr. 22) mit entsprechenden baulichen Schallschutzmaßnahmen selbst gegen den Gewerbelärm schützen kann. Nach dem Verursacherprinzip werden für Neubauten auf diesen Grundstücken, die an die Gewerbebetriebe heranrücken, passive Maßnahmen zum baulichen Schallschutz festgesetzt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben demnach gewahrt.

Der Betrieb für Klimatechnik und Wartungsarbeiten am Riekbornweg Nr. 23 verursacht bereits im Bestand einen lärmtechnischen Konflikt, **der aus der nächtlichen Anlieferung und den Arbeiten im Freien auf dem Hof herrührt**. Daher ist eine bestandsgemäße planungsrechtliche Sicherung des Betriebs oder eine Fremdkörperfestsetzung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO nicht möglich (vgl. Kapitel 4.1.2).

MI(F) Betrieb für Werkzeugbau-Betriebsgebäude (Riekbornweg 20)

Mit der Fremdkörperfestsetzung wird festgesetzt, dass Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen (Bürogebäude mit Lager- und Verpackungsräumen, Werkstatt sowie die Stellplatzanlage und Anlieferzone) des Betriebs für Werkzeugbau, **der Verwaltungs- und Logistikzentrale seines Fertigungsbetriebs und des Betriebs für den Verkauf und die Reparatur von Post- und Papierverarbeitungsmaschinen** allgemein zulässig sind. Erneuerung bedeutet die nach einem Verfall, einer Zerstörung oder Beseitigung der vorhandenen Anlagen erfolgende Neuerrichtung einer der Altanlage gleichartigen Anlage von gleicher Nutzungsart an gleicher Stelle in moderner Form und Ausstattung. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen der baulichen und sonstigen Anlagen der Betriebe können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern es nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft kommt. Durch die Anwendung des Standes der Technik, Abschirmungen oder Einhausungen muss bei Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen sichergestellt werden, dass die Anlagen mischgebietsverträglich betrieben werden. Da die Immissionsrichtwertüberschreitungen in der lärmtechnischen Untersuchung vor allem aufgrund des Anlieferverkehrs und ~~des Betriebs von Kleingeräten im nordöstlichen Gebäudebereich der derzeitigen Betriebsabläufe~~ berechnet wurden, gilt diese Vorgabe insbesondere für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, den Betrieb von Kleingeräten und Maschinen, aber auch für Materialtransporte und Fahrzeugbewegungen. Die Ausnahme kommt auch in Betracht für kleinere, nicht lärmrelevante Erweiterungen, durch deren Nutzung sich das Emissionsverhalten der Betriebe nicht erhöht:

Vgl. § 2 Nr. 3: „In dem mit „MI(F)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ~~sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Betriebs für Werkzeugbau (Bürogebäude mit Lager- und Verpackungsräumen, Werkstatt sowie der Stellplatzanlage und Anlieferzone)~~ ist die Erneuerung des mit „(F)“ bezeichneten Gebäudes allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487), kommt.“

Mit den Festsetzungen wird die ausgeübte Nutzung sowie der Bestand der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen geschützt. Die Festsetzung sichert gleichzeitig, dass bei einer Änderung der Bestandssituation eine Verbesserung der im Plangebiet vorherrschenden schalltechnischen Situation erfolgen wird. Ergänzt wird diese Festsetzung durch Schallschutzvorgaben an eine potenziell heranrückende Wohnbebauung, so dass auch bei einer Nachverdichtung gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden (vgl. Kapitel 4.6.1.1).

4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird als Grundflächenzahl (GRZ) und als Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Über diese Verhältniszahlen wird eine der Umgebung angemessene bauliche Dichte gesichert. Ergänzend wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

4.3.1 Allgemeines Wohngebiet

Im Allgemeinen Wohngebiet werden eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die mögliche städtebauliche Dichte wird damit auf der inneren Seite der Ringstraße Riekbornweg gegenüber dem Bebauungsplan Schnelsen 23 erhöht. Damit wird eine höhere Ausnutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht und eine dem Standort angemessene Nachverdichtung in Form einer Innenentwicklung gewährleistet. Die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 BauNVO werden eingehalten, so dass eine angemessene städtebauliche Dichte für Allgemeine Wohngebiete sowie gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Aufgrund der baukörperähnlichen Ausweisung wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet. ~~Die festgesetzten Baugrenzen stellen die Einhaltung von Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken und eine für die Bauweise der Umgebung typische Unterbrechung der Baukörper sicher.~~

Die Baugrenzen rücken von der Straßenverkehrsfläche des Riekbornwegs um 3 m ab. Hierdurch wird eine Vorgartengestaltung ermöglicht und das offene und aufgelockerte Straßenbild des Riekbornwegs fortgeführt. Zu den angrenzenden Baugrundstücken wird ebenfalls ein Mindestabstand von 3 m sichergestellt. ~~Ungeachtet der baukörperähnlichen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im Allgemeinen Wohngebiet müssen auch zu den benachbarten Baugrundstücken die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), eingehalten werden.~~

~~Vgl. § 2 Nr. 7: „Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO einzuhalten.“~~

Bei der baukörperähnlichen Festsetzung im Allgemeinen Wohngebiet handelt es sich um keine zwingende Festsetzung im Sinne von § 6 Absatz 8 Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63). Damit müssen zu den benachbarten Baugrund-

stücken die erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO eingehalten werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet werden drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Diese Gebäudehöhe fügt sich in die städtebauliche Umgebung ein, die durch eine zwei- bis dreigeschossige Bebauung geprägt ist.

Um die privaten Freiflächen des Plangebiets nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen zu beeinträchtigen, zur Sicherung der Wohnruhe im Plangebiet und zur Ermöglichung eines qualitativ ausreichenden Grünanteils auf den Grundstücken, wird aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet nur in Tiefgaragen zulässig sind.

Vgl. § 2 Nr. 4 Satz 1: „Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“

Planungsziel ist die Schaffung eines ruhigen und kinderfreundlichen Quartiers mit hoher Aufenthaltsqualität sowie eines freundlichen und ansprechend gestalteten Wohnumfelds unter Einbindung in das natürliche Gelände. Daher sollen die Freiflächen von Stellplätzen freigehalten werden.

Für das Allgemeine Wohngebiet wird festgesetzt, dass die GRZ von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche über die Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO hinausgehend bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Diese Festsetzung ermöglicht die Realisierung von Tiefgaragen, um ein ruhiges, vom ruhenden Verkehr frei gehaltenes Wohnquartier zu schaffen.

Vgl. § 2 Nr. 6: „Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.“

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form von Baukörperausweisungen festgesetzt, um so den erforderlichen Lärmschutz und die Errichtung eines ruhigen Innenhofs zu gewährleisten.

Zur Anlage von Tiefgaragen ist eine Unterbauung auch außerhalb der Baugrenzen erforderlich:

4.3.2 Vgl. § 2 Nr. 4 Satz 2: „Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.“Mischgebiet

Für die Mischgebiete werden eine GRZ von 0,6 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 des derzeit geltenden Bebauungsplans Schnelsen 23 beruht auf den Vorgaben der Baunutzungsverordnung von 1968, nach der Nebenanlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen sind. Die Versiegelung der Grundstücke bei den Betrieben innerhalb der Mischgebiete liegt daher i.d.R. höher. Gemäß § 19 Abs. 3 der derzeit geltenden Baunutzungsverordnung müssen Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, auf die Grundfläche angerechnet werden. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,6 wird der Versiegelungsgrad der vorhandenen Betriebe nachvollzogen und so die Gewerbebetriebe in ihrem Bestand planungsrechtlich gesichert. Eine GRZ von 0,6 für die Mischgebiete wird auch für die umgebenden Nutzungen als verträglich gewertet.

Mit einer GFZ von 1,2 entspricht das mögliche Maß der baulichen Nutzung im östlich gelegenen Mischgebiet dem benachbarten geplanten Allgemeinen Wohngebiet. Entsprechend werden für diesen Bereich des Mischgebiets drei Vollgeschosse festgesetzt. Die damit ermöglichte städtebauliche Dichte wird für den Innenbereich des Riekbornwegs als verträglich gewertet. Die GFZ von 1,2 und eine Festsetzung von zwei Vollgeschossen für das westlich des Riekbornwegs gelegene Mischgebiet berücksichtigen die geringere städtebauliche Dichte in den nördlich und westlich benachbarten Wohngebieten und bildet somit einen verträglichen Übergang zu diesen Bereichen. Mit der

Erhöhung der GRZ und der GFZ wird eine bessere Ausnutzbarkeit der Grundstücke gewährleistet und dabei gleichzeitig ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden sichergestellt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewährleistet. Die in § 17 BauNVO festgelegten Obergrenzen werden eingehalten.

Die Baugrenzen halten im Mischgebiet umlaufend einen Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken ein. Entlang der Straßen wird durch ein Abrücken der Baugrenze von 3 m ein von Bebauung freizuhaltenen Vorgartenbereich geschaffen, der eine städtebauliche Auflockerung ermöglicht und das prägende Straßenbild des Riekbornwegs fortführt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Form einer Flächenausweisung festgesetzt, um eine größtmögliche Flexibilität und Spielräume für die Mischgebiets- und gewerblichen Nutzungen zu gewährleisten. Entsprechend der Umgebung wird eine offene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand unter Beachtung der erforderlichen Tiefen der Abstandsflächen nach § 6 Hamburgische Bauordnung zu errichten.

4.4 Straßenverkehrsflächen und Erschließung

Das Plangebiet wird über den Riekbornweg, der als Einbahnstraße ausgebildet ist, erschlossen. Zurzeit darf der Riekbornweg entgegen der Fahrtrichtung bis zur Einfahrt des Verbrauchermarkts an der Ecke Oldesloer Straße / Riekbornweg befahren werden. Dies ist durch eine entsprechende Beschilderung geregelt. Im Zuge der Realisierung des durch den Bebauungsplan Schnelsen 91 ermöglichten Wohnbauvorhabens ist geplant, diese Regelung auszuweiten und in Zukunft ein Befahren des Riekbornwegs in entgegengesetzter Fahrtrichtung bis zur Tiefgarageneinfahrt des Grundstücks Riekbornweg 1 zu ermöglichen.

Im Bebauungsplan Schnelsen 23 ist bereits eine Verbreiterung der heute rund 10 m breiten Straßenverkehrsfläche des Riekbornwegs auf eine Gesamtbreite von 14 m planerisch vorbereitet, die bis heute noch nicht umgesetzt worden ist. Diese Verbreiterung wird im Bebauungsplan Schnelsen 93 für den westlichen und südlichen Abschnitt des Riekbornwegs beibehalten. Die festgesetzte Straßenbreite ermöglicht entsprechend der Vorgaben der Planungshinweise für Stadtstraßen in Hamburg (PLAST) die Anlage von Besucherparkplätzen in Längsaufstellung mit entsprechenden Schutzstreifen sowie von mindestens 2,25 m breiten, beidseitigen Gehwegen. Im Plangebiet können für das Neubauvorhaben ca. 15 % öffentliche Parkplätze für Besucher neu geschaffen werden. Dies entspricht dem nach PLAST geforderten Mindestwert für Besucherparkplätze.

Im östlichen Abschnitt des Riekbornwegs wurde durch den Bebauungsplan Schnelsen 91 eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche zulasten des Grundstücks Riekbornweg Nr. 1 planungsrechtlich vorbereitet, die zur Anlage von öffentlichen Parkplätzen in Senkrechtaufstellung dienen soll. Die Anlage weiterer Parkplätze an der westlichen Straßenseite in diesem Abschnitt wird nicht als erforderlich betrachtet, da die für das Grundstück Riekbornweg Nr. 2 erforderlichen Besucherstellplätze an der südlichen Grundstücksgrenze nachgewiesen werden können. Daher wird hier die im Bebauungsplan Schnelsen 23 planungsrechtlich vorbereitete Verbreiterung des Riekbornwegs um 3 m zurückgenommen und beträgt in diesem Bereich bis zu 1 m zulasten des Flurstücks 1091. Hierdurch wird die Anlage eines ausreichend dimensionierten Gehwegs ermöglicht.

4.5 Gestalterische Festsetzungen

Das Plangebiet hat eine weitgehend ebene Topografie. Dieser Charakter des Orts- und Landschaftsbilds soll auch in der Gestaltung der Außenanlagen und Freiräume erhalten werden. Ein warftähnliches Herausragen von Tiefgaragen und deren Begrünungen würde den ruhigen Grundcharakter der ebenen Topografie erheblich stören.

Aus gestalterischen Gründen wird daher festgesetzt, dass Tiefgaragen inklusive ihrer Überdeckung unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche ausgebildet werden müssen.

Vgl. § 2 Nr. 5: „Die Oberkanten von Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung dürfen nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.“

Daneben wird ebenfalls aus gestalterischen, aber auch aus städtebaulichen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind (vgl. Kapitel 4.3.1.). Planungsziel ist die Schaffung eines ruhigen und kinderfreundlichen Quartiers mit einem qualitativen ausreichenden Grünanteil, hoher Aufenthaltsqualität sowie eines freundlichen und ansprechend gestalteten Wohnumfelds unter Einbindung in das natürliche Gelände. Daher sollen die Freiflächen von Stellplätzen freigehalten werden und die Tiefgaragen nicht als Gebäudekörper oder Geländeversprünge wahrnehmbar sein.

4.6 Technischer Umweltschutz

4.6.1 Lärm

Durch die nachfolgenden Lärmfestsetzungen wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63) nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Das gilt in jedem Fall und für alle Gebäudeseiten.

4.6.1.1 Gewerbelärm

Neben dem geplanten Wohnungsbau auf dem Flurstück 1091 sollen die vorhandenen Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden, soweit ihr Betrieb nicht bereits heute zu Lärmkonflikten führt.

Um die Verträglichkeit der innerhalb des Plangebiets und dessen Umfeld gelegenen Gewerbebetriebe mit der geplanten Ausweisung zu überprüfen und bei der Planung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten, wurde im Bebauungsplanverfahren eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt.

Für die Beurteilung der möglichen Auswirkungen von Gewerbelärm wurden die Gewerbebetriebe innerhalb und außerhalb des Plangebiets berücksichtigt. Die Betriebe im Plangebiet wurden aufgesucht und hinsichtlich ihrer Betriebsabläufe und ihres Emissionsverhaltens detailliert befragt. **Die schalltechnisch relevanten Betriebsabläufe der Betriebe wurden im Rahmen einer Ortsbesichtigung am 15.01.2014 durch einen Fachgutachter ermittelt. Die Besichtigung erfolgte in Absprache mit und unter Teilnahme von Vertretern der ansässigen Betriebe. Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung der Anmerkungen der Betriebe im Rahmen der ersten Öffentlichen Auslegung durch den Gutachter im Oktober/ November 2015 geprüft, in Teilen ergänzt und neu berechnet.**

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkung durch Gewerbelärm im Plangebiet erfolgt auf Grundlage der **„Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503).**

Bestandssituation

Die im Plangebiet und dessen unmittelbarem Umfeld vorhandenen Anlagen und Betriebe sind im Kapitel 3.4 unter Angaben zum Bestand aufgeführt.

Für die überwiegende Anzahl der Betriebe im Plangebiet gilt, dass sie heute keine schalltechnischen Konflikte auslösen und hinsichtlich ihres Emissionsverhaltens mischgebietsverträglich sind.

Die gewerblichen Nutzungen auf den Flurstücken 1088 (Riekbornweg Nr. 18) und 3918 (Riekbornweg Nr. 25) lösen keine schalltechnischen Konflikte aus.

Der Betrieb des bestehenden Lebensmittelmarkts an der Oldesloer Straße führt im Plangebiet unter Berücksichtigung der derzeitigen Gewerbegebietsausweisung zu keinen Richtwertüberschreitungen.

Für die Betriebe auf dem Flurstück 8115 (Riekbornweg Nr. 20) kommt es bei Berücksichtigung der derzeitigen Gewerbegebietsausweisung innerhalb des Plangebiets im Bestand nicht zu Richtwertüberschreitungen, lediglich an Wohngebäuden der Grundstücke Oldesloer Straße Nr. 40-42 kommt es zu geringfügigen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von 4 2 dB(A).

Für den Betrieb für Klimatechnik und Wartungsarbeiten (Flurstück 5610 / Riekbornweg Nr. 23) wurden in der schalltechnischen Berechnung bereits im Bestand teils erhebliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu ~~4~~ 5 dB(A) am Tage und 18 dB(A) in der Nacht ermittelt, die Immissionsorte an Wohngebäuden an der Oldesloer Straße, im Kriegerdankweg und südlich des Riekbornwegs betreffen. **Die Überschreitungen ergeben sich vor allem aufgrund der nächtlichen Anlieferung und der Arbeiten im Freien auf dem Hof.** Es besteht damit bereits im Bestand ein lärmtechnischer Konflikt.

Zukünftige Situation und Schallschutzmaßnahmen im Mischgebiet

Zukünftig werden nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, im Plangebiet zulässig sein. Gleichzeitig genießen die im Plangebiet gelegenen Gewerbebetriebe in ihrem heutigen Betriebsumfang Bestandsschutz.

Auf den zukünftig als Mischgebiet auszuweisenden Grundstücken Riekbornweg Nr. 23 und Nr. 25 kommt es ausweislich der Berechnungen aufgrund des Betriebs Riekbornweg Nr. 23 zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Für das Grundstück Riekbornweg Nr. 25 wird nur eine geringe Überschreitung von 1 dB(A) prognostiziert; diese Überschreitung wird aufgrund der gewachsenen Gemengelange als zumutbar bewertet. Auf dem Grundstück Riekbornweg Nr. 23 sind Überschreitungen von bis zu 6 dB(A) am Tag und um bis zu 25 dB(A) im Nachtzeitraum berechnet worden. Diese Überschreitungen werden durch den Betrieb selbst, insbesondere durch die Arbeiten im Freien auf dem Hof am Tage und die nächtliche Anlieferung, verursacht. Die Neuerrichtung bzw. Neuaufnahme einer eigenständigen/betriebsunabhängigen Wohnnutzung auf dem südlichen Teil des Grundstücks Riekbornweg Nr. 23 erscheint aus Sicht des Bezirksamts wenig realistisch, weil eine Erschließung nur über die Außenflächen des Betriebs möglich ist. Eine Änderung der Grundstückserschließung wäre demnach auch mit einer Neuorganisation der Betriebsabläufe verbunden. Die Aufnahme einer betriebsunabhängigen Wohnnutzung auf dem Teilgrundstück würde im Übrigen eine genehmigungspflichtige Nutzungsänderung gem. § 29 BauGB darstellen, da die jetzige Wohnung als Betriebswohnung genehmigt ist. In diesem Fall könnte in der Baugenehmigung als Auflage aufgenommen werden, dass durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch den Betrieb nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen für die angrenzenden Wohnungen kommt, sondern die einschlägigen Mischgebietswerte eingehalten werden. Nächtliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte von bis zu 8 dB(A) treten auch an der straßenseitigen Fassade des Gebäudes Riekbornweg Nr. 18 auf. Diese resultieren aus Emissionen des nächtlichen Lieferverkehrs des Betriebs Riekbornweg Nr. 23.

Der durch den Betrieb für Klimatechnik und Wartungsarbeiten (Riekbornweg Nr. 23) ausgelöste schalltechnische Konflikt mit der bestehenden Wohnbebauung kann im vorliegenden Bebauungsplanverfahren nicht gelöst werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb bewusst davon ab, den Betrieb als Fremdkörper festzusetzen, da städtebauliche Missstände nicht festgeschrieben werden dürfen. Maßnahmen zum Schutz gegen die Immissionen des Betriebs trifft der Bebauungsplan nicht, da davon ausgegangen wird, dass der Betrieb seine Emissionen zukünftig auf die im Mischgebiet zulässigen Werte beschränkt. **Eine Einhaltung mischgebietsverträglicher Emissionswerte ist zu**

erwarten, wenn auf die nächtliche Anlieferung und die Arbeiten im Freien auf dem Hof verzichtet wird.

Die auf dem Flurstück 8115 (Riekbornweg Nr. 20) vorhandenen Betriebe, d.h. der Betrieb für Werkzeugbau, die Verwaltungs- und Logistikzentrale seines Fertigungsbetriebs und der Betrieb für den Verkauf und die Reparatur von Post- und Papierverarbeitungsmaschinen, die aufgrund ihres bestehenden Immissionsverhaltens nicht vollständig mischgebietsverträglich sind, sollen die Möglichkeit behalten, ihre Aktivitäten in dem heutigen Ausmaß weiterzuführen. Für die Betriebe auf dem Flurstück 8115 wird daher eine Fremdkörperfestsetzung getroffen (siehe Kapitel 4.2). Durch die Betriebe kann es bei Berücksichtigung der zukünftigen Planfestsetzungen auf den Flurstücken 1088 (Riekbornweg Nr. 16/18) und 8027 (Riekbornweg Nr. 22) zu geringfügigen Überschreitungen der Beurteilungspegel der TA Lärm von 4 2 dB(A) am Tage kommen. Ursache für die erhöhten Beurteilungspegel sind insbesondere die in der Betriebsbefragung gemachten Angaben zum Lieferverkehr.

Es handelt sich bei dem Bereich um eine gewachsene und über Jahrzehnte verfestigte Gemengelage aus Gewerbe- und Wohnnutzungen. Die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung werden von dem Gutachter als konservativ eingeschätzt. Daher wird die für den Tagzeitraum berechnete Überschreitung von 4 2 dB(A) an der Nordfassade des Gebäudes Riekbornweg Nr. 16 als zumutbar gewertet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt werden, da das Gebäude über eine lärmabgewandte Seite verfügt, die von den Bewohnern als Südseite für den Aufenthalt am Tage genutzt werden kann.

Sollte auf dem Flurstück 1088 (Riekbornweg Nr. 16/18) oder dem Flurstück 8027 (Riekbornweg Nr. 22) eine Neubebauung geplant werden, bei der die Wohnnutzung näher an ~~die nördliche gelegene Lärmquelle~~ das Betriebsgelände Riekbornweg Nr. 20 rückt, könnte sich der Lärmkonflikt verschärfen. Bei einem derartigen Neubau kann allerdings durch baulichen Schallschutz auf die Situation reagiert werden.

Die TA Lärm sieht grundsätzlich keine Anwendung von passiven Schallschutzmaßnahmen an Gebäuden vor. Durch das Abstellen auf Außenpegel ist ein Schutz lediglich in Form von Abschirmungen, Abständen und Abzonierungen als aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. In einem verdichteten Stadtraum, wie dem vorliegenden Plangebiet, mit Flächenengpässen und gewachsenen Nutzungsstrukturen, können diese traditionellen Lärmschutzinstrumente nicht angewendet werden.

Daher wird ein Lösungsweg vorgesehen, in dem der Schutz der Aufenthaltsräume durch das Prinzip der Zweischaligkeit gewährleistet wird. Vor den Fenstern werden schallmindernde Elemente in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) angebracht, so dass vor dem betroffenen Fenster eine ausreichende Schallpegelminderung erzielt wird. Zu beachten ist, dass derartige Vorbauten keine Aufenthaltsräume i. S. d. des Bauordnungsrechts darstellen, sondern lediglich als Lärmschutzeinrichtungen dienen.

Aufgrund der Bauflächenausweisung im Mischgebiet ist die genaue Gebäudestellung einer potenziellen Neubebauung noch nicht bekannt. Daher können im Bebauungsplan die Fassaden, für die eine Zweischaligkeit erforderlich ist, nicht genau bestimmt werden.

Für das Grundstück Riekbornweg Nr. 22 ist zu berücksichtigen, dass aufgrund der flächigen Bauflächenausweisung im Mischgebiet ein Neubau auch bis zu 2,5 m (Mindestabstand nach Hamburger Bauordnung) an die Zufahrt bzw. die Hoffläche des Betriebsgrundstücks Riekbornweg Nr. 20 heranrücken könnte.

Ausgeschlossen werden können hier Überschreitungen an den lärmabgewandten Fassaden, die nach Nordwesten oder Südwesten ausgerichtet sind. Diese Fassadenseiten können daher von der Pflicht zum Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume ausgenommen werden. Eine Ausnahme zum Verzicht auf die schalltechnischen Maßnahmen kommt auch in Betracht, wenn die geplanten Baukörper genügend

von den Emissionsquellen abrücken, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden:

Vgl. § 2 Nr. 7: „In dem mit „MI(E)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind - mit Ausnahme der nach Nordwesten und Südwesten ausgerichteten Fassaden -

- *vor Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel (z.B.) verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder*
- *Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen.*

Ausnahmsweise kann auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden, wenn an allen Gebäudefassaden die Einhaltung der Richtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) nachgewiesen wird.“

Für das Grundstück Riekbornweg Nr. 16/18 gilt, dass ein Neubau aufgrund der planungsrechtlich vorbereiteten Straßenverbreiterung und den nach Norden verschobenen Baugrenzen etwas weiter nördlich als das Bestandsgebäude errichtet werden müsste. Ausgeschlossen werden können hier Überschreitungen an den lärmabgewandten Fassaden, die nach Süden, Südwesten oder Südosten ausgerichtet sind. Diese Fassadenseiten können daher von der Pflicht zum Ergreifen von Schallschutzmaßnahmen für Aufenthaltsräume ausgenommen werden. Eine Ausnahme zum Verzicht auf die schalltechnischen Maßnahmen kommt auch in Betracht, wenn die geplanten Baukörper genügend von den Emissionsquellen abrücken, so dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden:

Vgl. § 2 Nr. 8: „In dem mit „MI(D)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind - mit Ausnahme der nach Süden, Südwesten und Südosten ausgerichteten Fassaden -

- *vor Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder*
- *Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen.*

Ausnahmsweise kann auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden, wenn an allen Gebäudefassaden die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachgewiesen wird. ~~Ausnahmsweise kann im Falle des Nachweises der Einhaltung der entsprechenden Beurteilungspegel nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden.“~~

Mit diesen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich eine an den bestehenden Gewerbebetrieb (Riekbornweg Nr. 20) heranrückende Wohnbebauung vor gewerblichen Schallimmissionen ausreichend schützt. Gleichzeitig wird sich aufgrund der getroffenen Fremdkörperfestsetzung (vgl. Kap. 4.2) die schalltechnische Situation bei einer Veränderung des Gewerbebetriebs im Plangebiet verbessern, so dass sich die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen auf den Flurstücken 1088 und 8027 erübrigen kann.

In diesem Fall kann gemäß der Ausnahmeregelung auf die Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden.

Zukünftige Situation und Schallschutzmaßnahmen im Allgemeinen Wohngebiet

An den nördlichen und westlichen Fassaden im nördlichen Baufeld sowie im südwestlichen Baufeld des neu festzusetzenden Allgemeinen Wohngebiets auf dem Flurstück 1091 (Riekbornweg Nr. 2) können Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftreten:

- Der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 55 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete kann im Tagzeitraum an der nördlichen Fassade im nördlichen Baufeld um bis zu 4 dB(A) überschritten werden. Verursacher für die Überschreitungen ist der nördlich angrenzende bestehende Verbrauchermarkt.
- Die Tätigkeiten des Betriebs für Werkzeugbau, **der Verwaltungs- und Logistikzentrale seines Fertigungsbetriebs und des Betriebs für den Verkauf und die Reparatur von Post- und Papierverarbeitungsmaschinen** (u.a. Verwendung von Kreissägen, Anlieferung) auf dem Grundstück Riekbornweg Nr. 20 können an den südwestlich ausgerichteten Fassaden im nördlichen Baufeld und den südwestlichen und nördlich ausgerichteten Fassaden im südlichen Baufeld zu Überschreitungen von bis zu ~~8~~ 9 dB(A) bzw. 5 dB(A) am Tage führen.
- In der Nacht ergeben sich an den südwestlich und nördlich ausgerichteten Fassaden im südlich-westlichen Baufeld des Allgemeinen Wohngebiets Überschreitungen von bis zu 7 dB(A). Diese sind durch den Betrieb Riekbornweg Nr. 23 verursacht. Maßnahmen zum Schutz gegen diese Immissionen trifft der Bebauungsplan nicht, da zum einen davon ausgegangen wird, dass der Betrieb seine Emissionen zukünftig auf die im Mischgebiet zulässigen Werte beschränkt. **Zum anderen dürfen städtebauliche Missstände nicht festgeschrieben werden.**

Auch in diesem Fall können aufgrund der örtlichen Gegebenheiten die Lösungswege einer Abzonierung oder der Einhaltung größerer Abstände nicht angewendet werden. Eine Abschirmung wäre in Form einer Lärmschutzwand denkbar. Um die Immissionsrichtwerte über drei Geschosse einzuhalten, müsste die Schallschutzwand voraussichtlich sehr hoch dimensioniert werden. Aufgrund der negativen Wirkung (Trennwirkung, Entstehung „toter“ Ecken oder Einschränkungen der Belichtung), die von einer hohen Wand ausgehen können, wird diese Lösung aus städtebaulichen Gründen abgelehnt.

Die TA Lärm ermöglicht, wie bereits ausgeführt, als einen Lösungsweg das Prinzip der Zweischaligkeit, in Form von z. B. verglasten Vorbauten oder Laubengängen. Dieses kann auch für den nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets angewendet werden. Durch das Abstellen auf Außenpegel ermöglicht die TA Lärm als weitere Lösungsmöglichkeit, dass an der von Richtwertüberschreitungen betroffenen Fassadenseite feststehende, nicht zu öffnende Fenster vorgesehen werden. Realisiert man auf der lärmzugewandten Seite eine geschlossene Fassade ohne Fenster oder mit feststehenden, nicht zu öffnenden Fenstern, so erfolgt an dieser Fassadenseite keine Messung. Daher ist nur der Immissionsort auf der weniger stark belasteten Gebäudeseite maßgeblich.

Eine weitere Lösungsmöglichkeit stellt der im Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ entwickelte Lösungsansatz eines Taginnenraumpegels dar. Ein Taginnenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster erlaubt eine ungestörte Kommunikation und gewährleistet gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen.

Im Tagzeitraum müssten bei diesem Lösungsansatz durch entsprechende bauliche Maßnahmen eine Pegelminderung von bis zu ~~19~~ 20 dB(A) erreicht werden, so dass ein Taginnenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster gewährleistet werden kann.

Um den Gewerbelärmkonflikt im Allgemeinen Wohngebiet im Tagzeitraum entsprechend der Erläuterungen zu lösen, werden in § 2 Nummer 9 entsprechende Festsetzungen getroffen:

Vgl. § 2 Nr. 9: „An den mit „(A1)“, „(A2)“ und „(B)“ bezeichneten Fassaden sind einseitig zu diesen Seiten ausgerichtete Wohnungen unzulässig.

An den mit „(A1)“, „(A2)“ und „(B)“ bezeichneten Fassaden sind

- *vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder*
- *Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen - oder*
- *in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.*

Ausnahmsweise kann auf die aufgeführten Maßnahmen an den Fassaden „(A2)“ und „(B)“ verzichtet werden, wenn an diesen Gebäudefassaden die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachgewiesen wird. ~~Ausnahmsweise kann im Falle des Nachweises der Einhaltung der entsprechenden Beurteilungspegel nach der TA Lärm auf die aufgeführten Maßnahmen an den Fassaden „(A2)“ und „(B)“ verzichtet werden.~~

Bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) den mit „(A1)“, „(A2)“ und „(B)“ bezeichneten Fassaden ist mindestens ein Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten Seite zu errichten.“

Aufgrund der getroffenen Fremdkörperfestsetzung (vgl. Kap. 4.2) kann sich die schalltechnische Situation bei einer Veränderung des Gewerbebetriebs im Plangebiet verbessern, so dass sich die Notwendigkeit für Schallschutzmaßnahmen für die Fassaden „(A2)“ und „(B)“ erübrigen kann. In diesem Fall kann gemäß der Ausnahmeregelung auf die Schallschutzmaßnahmen verzichtet werden. Für die Fassade „(A1)“ trifft dies nicht zu, da hier Lärmimmissionen eines außerhalb des Plangebiets gelegenen Gewerbebetriebs sowie Verkehrslärmimmissionen einwirken (vgl. auch Kap. 4.6.1.2).

Die Festsetzungen zu zwingenden Maßnahmen zum Immissionschutz bedeuten für zukünftige Bauherren Einschränkungen und eine Erhöhung der Baukosten. Diese Einschränkungen und der Mehraufwand sind vor der Anforderung des § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch gerechtfertigt, wonach gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten sind. Die Festsetzung lässt durch das Aufzeigen unterschiedlicher Lösungswege dem zukünftigen Bauherrn Spielraum bei der Ausgestaltung der baulichen oder technischen Lösung.

4.6.1.2 Verkehrslärm

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Schnelsen 93 verläuft die Oldesloer Straße, von der aufgrund der starken Frequentierung Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken.

Verbindliche Grenzwerte für die Beurteilung von Verkehrslärm in der Bauleitplanung liegen nicht vor. Hilfsweise werden zur Orientierung die Grenzwerte der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), zuletzt geän-

dert am 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) herangezogen. In Hamburg ist darüber hinaus der „Hamburger Leitfaden Lärm in der Bauleitplanung 2010“, herausgegeben von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landesplanung, heranzuziehen.

Im Mischgebiet kommt es weder tags noch nachts zu Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV.

Im Allgemeinen Wohngebiet zeigt die Prognose sowohl tags als auch nachts mögliche Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV auf. Für den Tagzeitraum werden an der nördlichen Fassade im nördlichen Baufeld des Allgemeinen Wohngebiets in der Prognose mögliche Überschreitungen des Grenzwerts von 59 dB(A) um bis zu 1 dB(A) an drei Punkten im 2. und 3. Obergeschoss berechnet. Für den Nachtzeitraum werden an dieser Fassade mögliche Überschreitungen des Grenzwerts von 49 dB(A) mit bis zu 4 dB(A) prognostiziert.

Im vorliegenden Fall scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der vorhandenen Flächenengpässe und aus städtebaulichen Gründen (Erscheinungsbild zur Oldesloer Straße) aus. Zum einen würde das Erscheinungsbild zur Oldesloer Straße durch hohe Lärmschutzwände gestört werden, zum anderen sollen Verschattungen und Nutzungseinschränkungen durch diese vermieden werden. Auch im Sinne einer flächensparenden Innenentwicklung mit einer effizienten und wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Flächen sollen aktive Schallschutzmaßnahmen nicht zur Anwendung kommen.

Die prognostizierten Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) im Tagzeitraum werden in einem urban geprägten Umfeld als zumutbar gewertet. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewahrt bleiben.

Zugleich wirken an dieser Fassade im Tagzeitraum Lärmimmissionen aufgrund des benachbarten Gewerbes ein (vgl. § 2 Nr. 8, Kapitel 4.6.1.1), so dass an dieser Gebäudeseite bereits Lärmschutzmaßnahmen vorgenommen werden müssen.

Wird durch die Stellung der Baukörper gegenüber der Lärmquelle eine lärmabgewandte Fassade gewährleistet, an der die Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zum Nachtzeitraum eingehalten werden, bietet die Grundrissklausel (bzw. Allgemeine Lärmschutzklausel) für die Überschreitungen im Nachtzeitraum eine Lösungsmöglichkeit für den Lärmkonflikt. Die Grundrissklausel setzt fest, dass Schlafräume, Wohn-Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren sind. Dies wäre im nördlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets möglich, da hier Baukörper mit einer Nord-Süd-Orientierung der Wohnungen möglich sind.

An der nördlichen Fassade ist mit den berechneten Überschreitungen der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zu rechnen, an der südlichen, dem Innenhof zugewandten Fassade können die Grenzwerte von 49 dB(A) nachts eingehalten werden. Die Festsetzung einer entsprechenden Grundrissgestaltung würde hier allerdings dazu führen, dass Schlafzimmer nach Süden und Wohn- und Aufenthaltsräume nach Norden zu orientieren wären. Eine solche Anordnung ist aus städtebaulicher Sicht nicht sinnvoll, da die während des Tagzeitraums genutzten Wohnräume an der von der Sonneneinstrahlung abgewandten Gebäudeseite liegen. Zugehörige Außenwohnbereiche würden dadurch verschattet und in ihrer Nutzung eingeschränkt.

Weiterhin wirken von Norden nicht nur Lärmemissionen aufgrund des nächtlichen Verkehrsaufkommens ein, sondern auch Lärmemissionen im Tagzeitraum aufgrund des benachbarten Verbrauchermarkts (vgl. Kapitel 4.6.1.1). Dies würde dazu führen, dass an der Nordfassade die Wohn- und Aufenthaltsräume am Tage ebenfalls von Lärmimmissionen beeinträchtigt werden würden, während die Schlafräume zur ruhigen, besonnten Südseite orientiert wären.

Um eine städtebaulich sinnvolle Lösung zu gewährleisten, die gleichzeitig gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse sicherstellt, müssen sowohl die Auswirkungen des Verkehrslärms als auch die gewerblichen Lärmemissionen berücksichtigt werden. Dem-

entsprechend wird ein Lösungsweg vorgeschlagen, der auf die so genannte Hafencity-Klausel des Leitfadens „Lärm in der Bauleitplanung“ zurückgreift.

Die Hafencity-Klausel stellt für Schlafräume sicher, dass zur Nachtzeit ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffnetem Fenster eingehalten wird. Bei einem Pegel von 30 dB(A) ist nach Erkenntnis der Lärmforschung ein ungestörter Nachtschlaf möglich.

Bei einem Rückgriff auf den Innenraumpegel können der lärmtechnische Konflikt aufgrund der Gewerbelärmemissionen im Tagzeitraum und der Konflikt aufgrund der Verkehrslärmemissionen im Nachtzeitraum mit demselben baulich-konstruktiven Aufwand gelöst werden. Gleichzeitig wird ein hoher Wohnkomfort sichergestellt, da Wohn- und Außenwohnräume auf der Südseite zum ruhigen Innenhof und Schlafräume an der Nordfassade der Gebäude angeordnet werden können:

Vgl. § 2 Nr. 10: „An der mit „(A1)“ bezeichneten Fassade ist in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

Für den südöstlich gelegenen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets werden mögliche Überschreitungen des Grenzwerts der Verkehrslärmschutzverordnung im Nachtzeitraum von 1 dB(A) im 2. Obergeschoss prognostiziert. Überschreitungen von bis zu 1 dB(A) werden im städtischen Umfeld als zumutbar bewertet und im Folgenden nicht weiter betrachtet. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben gewährleistet. Für das 3. Obergeschoss werden im Nachtzeitraum mögliche Überschreitungen von bis zu 2 dB(A) berechnet. Auch für diesen Bereich können keine traditionellen Lärmschutzinstrumente (Abstandsregelungen, aktive Schallschutzmaßnahmen) angewendet werden. Mit einer straßenbegleitenden Bebauung könnte eine nach Westen orientierte lärmabgewandte Gebäudeseite ausgebildet werden, an die Schlafräume und Kinderzimmer orientiert werden könnten (Grundrissklausel). Allerdings ist zu beachten, dass auf die östlich gelegene Fassade zusätzlich im Tagzeitraum Lärmimmissionen aufgrund der Sportplatznutzung einwirken (vgl. Kapitel 4.6.1.3). Aufgrund der Sportlärmeinwirkungen werden für diesen Bereich im 3. OG bereits Schallschutzanforderungen getroffen (vgl. § 2 Nr. 10, Kapitel 4.6.1.3). Mit den darin festgesetzten Vorgaben (Prinzip der Zweischaligkeit) kann gleichzeitig auch der Verkehrslärmkonflikt im 3. OG gelöst werden.

4.6.1.3 Sportlärm

In der lärmtechnischen Untersuchung wurden darüber hinaus auf das Plangebiet einwirkende Sportlärmimmissionen betrachtet.

Grundlage für die Berechnungen und die Beurteilung der Sportlärmimmissionen ist die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) vom 18. Juli 1991 (BGBl. I S. 1588, 1790), geändert am 9. Februar 2006 (BGBl. I S. 324).

Südöstlich des Plangebiets befinden sich zwei öffentliche Sportplätze, die regelmäßig vom Sportverein TuS Germania Schnelsen zu Trainingszwecken, für Punktspiele und Ligaheimspiele genutzt werden. Durch die Nachbarschaft zwischen Wohnen und Sport entstehen schalltechnische Konflikte. Die Nutzungszeiten für die Sportplätze sollen durch die neue Wohnbebauung nicht eingeschränkt werden.

Die Ergebnisse der Untersuchung zeigen, dass der Immissionsrichtwert von 50 dB(A) während der abendlichen Ruhezeit (20.00 bis 22.00 Uhr) werktags um bis zu 1 dB(A) und während eines Ligaspiels (als seltenes Ereignis) um bis zu 3 dB(A) überschritten

werden kann. Betroffen von den berechneten Überschreitungen ist die südöstlichste Ecke des Allgemeinen Wohngebiets. Sonntags kann der Immissionsrichtwert von 55 dB(A) im Tagzeitraum um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Zur Ruhezeit zwischen 13.00 und 15.00 Uhr kann der Richtwert von 50 dB(A) um bis zu 5 dB(A) überschritten werden. Betroffen von den Überschreitungen ist ebenfalls der südöstliche Bereich des Allgemeinen Wohngebiets. Die stärksten Überschreitungen treten an den unmittelbar dem Sportplatz zugewandten Fassaden auf.

Zur Bewältigung des Lärmkonflikts können verschiedene Lösungsansätze herangezogen werden.

Da im zum Sportplatz orientierten Bereich die Gebäudestellung so gewählt werden kann, dass eine lärmabgewandte Seite in Richtung des Innenhofs gewährleistet wird, könnte eine entsprechende Grundrissgestaltung herangezogen werden. Die Immissionsrichtwerte gelten für schutzwürdige Räume, so dass die zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnräume und -küchen) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen und nur nicht schutzbedürftige Räume (Bäder, Abstellräume, Küchen ohne Wohnfunktion) an der lärmzugewandten Seite zu orientieren sind.

Da die maßgeblichen Immissionsrichtwerte vor den Fenstern der schutzwürdigen Räume eingehalten werden müssen, besteht ein weiterer Lösungsansatz darin, vor die Fenster schallmindernde Elemente anzubringen (Prinzip der Zweischaligkeit). Vor den zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räumen an der lärmzugewandten Seite sind verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Durch diese Maßnahmen soll eine Pegelminderung erreicht werden, so dass der Richtwert vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird. Derartige verglaste Vorbauten stellen keine Aufenthaltsräume i. S. d. Bauordnungsrechts dar, sondern fungieren lediglich als Lärmschutzeinrichtung.

Eine weitere Möglichkeit wäre, dass vor den zum dauerhaften Aufenthalt vorgesehenen Räumen an den Fassaden, die von den Überschreitungen betroffen sind, keine Fenster bzw. nicht offenbare Lichtöffnungen vorgesehen werden (geschlossene Fassadenfront). Sollte zur lärmzugewandten Seite eine geschlossene Gebäudefassade bzw. nur nicht offenbare Lichtöffnungen vorgesehen werden, müssen Fenster an der lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 der Hamburgischen Bauordnung entsprechen. Diese Lösungsmöglichkeit sollte aus städtebaulicher Sicht nur eingeschränkt umgesetzt werden, da mit der Ausführung einer geschlossenen Fassadenfront ein Verlust an Wohnqualität einhergehen kann. Zudem passt sich diese Fassadengliederung nur bedingt in die vorhandene Bebauung der Umgebung ein. Allerdings kann diese Lösung insbesondere an den Stirnseiten eines Gebäudes die Möglichkeit bieten, die Belichtung von Aufenthaltsräumen zu optimieren.

Die aufgezeigten Möglichkeiten lassen zukünftigen Bauherren Spielräume bei der baulich-konstruktiven Ausführung zur Lösung des Sportlärmkonflikts und gewährleisten die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse:

Vgl. § 2 Nr. 11: „An den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden sind:

- vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder*
- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen - in diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen.“*

Im südlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebiets, nördlich des Gebäudes Riekbornweg Nr. 11a und 11b, werden ebenfalls Überschreitungen der Richtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung prognostiziert, die jedoch max. 1 dB(A) betragen.

Die Berechnungsmodelle werden von den Gutachtern als konservativ eingeschätzt, so dass die tatsächlich zu erwartenden Überschreitungen unterhalb der berechneten Pegelwerte liegen werden. Daher werden die Festsetzungen zur Bewältigung des Lärmkonflikts nur auf die Fassadenabschnitte entlang des Riekbornwegs beschränkt, an denen werktags zur Ruhezeit oder sonntags die potenziellen Überschreitungen mehr als 1 dB(A) betragen. Werte die darunter liegen sind vernachlässigbar.

4.6.2 Lichtimmissionen

Die im Süden des Plangebiets gelegene Sportanlage verfügt über eine Flutlichtanlage. Gemäß dem Baugenehmigungsbescheid für die Flutlichtanlage ist diese so zu errichten und zu betreiben, dass es in der Nachbarschaft zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen in Form von Raumaufhellungen und/oder Blendwirkung kommt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wurde gutachterlich nachgewiesen, dass der zulässige Immissionswert von 3 Lux während einer Betriebszeit zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr eingehalten wird. Während der Nachtzeit darf die Flutlichtanlage nicht betrieben werden, so dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Allgemeinen Wohngebiet aufgrund von Lichtimmissionen der Sportplätze nicht zu erwarten sind.

4.7 **Wasser**

4.7.1 Regenwasser

Im Plangebiet befinden sich an der Geländeoberfläche rund 1 m hohe sandige Auffüllungen mit Bauschutt. Ab einer Tiefe von rund 1 m stehen Geschiebelehm/-mergel an. Die Mächtigkeit variiert. Sie liegt zwischen 1,80 m und größer 4,0 m. Im Liegenden folgen Sande. Der mittlere Grundwasserspiegel steht gespannt auf einer Höhe von +12 - 13 m NN an; die Geländehöhe des Plangebiets liegt bei rund +15,5 - 16,5 m NN. Bei Niederschlagsereignissen kann sich Wasser auf der Geschiebelehm- und -mergelschicht stauen. Aufgrund der bestehenden Bodenverhältnisse ist eine Versickerung nicht möglich.

Bei einem Grundwasserflurabstand von 2,5 m unter Geländeoberkante kann die Sohle der vorgesehenen Keller- und Tiefgaragen im Plangebiet bereits im Grundwasser liegen. Zum Schutz der Gebäude vor Vernässung und zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigung (Lage im geplanten Wasserschutzgebiet Eidelstedt/ Stellingen) ist in der Bauausführung ein wasserdichter Ausbau (weiße Wanne) der Keller- und Tiefgaragen vorzunehmen.

Die von den zusätzlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschlagswassermengen können, mit Ausnahme der Haltung DN 200 (südöstlich des Plangebiets; keine freien Kapazitäten zur Aufnahme zusätzlicher Mengen), in das vorhandene Regenwassersielnetz eingeleitet werden.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass im östlichen Riekbornweg kein Regenwassersiel vorhanden ist.

Für das Mischgebiet und das Allgemeine Wohngebiet ist die Einleitung auf die von der Wasserwirtschaft des Bezirksamts Eimsbüttel ausgesprochene Einleitmengenbegrenzung von 17 l/s*ha zu begrenzen. Die einzelnen Einleitpunkte und Einleitmengen sind im Zuge des Genehmigungsverfahrens mit der Hamburger Stadtentwässerung abzustimmen.

Aufgrund der reduzierten Einleitmenge und den nicht vorhandenen Möglichkeiten zur Versickerung wird eine größtmögliche Rückhaltung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken erforderlich, die eine gedrosselte Wasserabgabe ermöglicht.

Die auf den Grundstücken erforderlichen Rückhaltekapazitäten und die zulässigen Einleitmengen in die Regenwassersiele sind im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung zu regeln (vgl. Kapitel 4.8.3).

4.7.2 Schmutzwasser

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen. Zusätzlich anfallendes Schmutzwasser kann über vorhandene Schmutzwassersiele abgeleitet werden.

4.8 **Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

4.8.1 Baumschutz

Auf dem Flurstück 1091 (Riekbornweg Nr. 2) muss der Großteil der Bestandsbäume im Rahmen der Realisierung der geplanten Bebauung und Tiefgarage gefällt werden. Die betroffenen Bäume sind nicht so bedeutsam für das Stadtbild und den Naturhaushalt, dass deswegen Einschränkungen für das Maß der baulichen Nutzung erforderlich werden.

Erhaltenswerter Baumbestand mit größerer Bedeutung befindet sich an der südlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 8115 (Riekbornweg Nr. 20). Dieser Bestand hat eine gliedernde Funktion für die unterschiedlichen Baugebiete. Die in einer Reihe gepflanzten Hainbuchen und Buchen werden in der Planzeichnung entsprechend als Bereich zur Erhaltung von Bäumen festgesetzt.

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche stehen südwestlich des Hauses Riekbornweg Nr. 18 (Flurstück 1088) zwei große und bedeutende Bäume - eine Eiche und eine Linde. Diese befinden sich in dem Bereich, der dem Ausbau der Straße zur Schaffung von PKW-Parkplätzen dienen soll, so dass ein langfristiger Erhalt nicht möglich ist. Im Rahmen der Straßenerweiterung ist in diesem Bereich die Anlage von Parkplätzen geplant. Hier werden entsprechende Ersatzpflanzungen vorgesehen.

4.8.2 Naturschutzrelevante Begrünungsmaßnahmen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird u.a. eine großflächige Tiefgarage errichtet, die teilweise nicht überbaut ist. Die Errichtung von Tiefgaragen zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze soll in diesem Bereich des Plangebiets aus städtebaulichen Gründen gefördert werden (vgl. Kap. 4.3.1). So werden die privaten Freiflächen des Wohngebiets nicht übermäßig durch Stellplätze und Garagen beeinträchtigen, die Wohnruhe wird gewährleistet und ein qualitativ ausreichender Grünanteil gesichert. Der Bau von Tiefgaragen führt jedoch zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung durch Unterbauung. Eine Überdeckung der Tiefgaragen mit einem durchwurzelbaren Substrat schafft Ersatz für den versiegelten Boden und trägt zum Teilausgleich für die beeinträchtigten Bodenfunktionen bei. Eine Vegetationsschicht auf Tiefgaragen verbessert das Kleinklima im städtischen Gefüge, weil sie sich auf die Temperaturverhältnisse mäßigend auswirkt und Staub bindet. Die Begrünung der Tiefgaragen sichert weiterhin die Integration der außerhalb von Gebäuden gelegenen Anteile der Tiefgaragenflächen in die Freianlagengestaltung des Plangebiets. Die Mindeststärke des Substrataufbaus von 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern auch über eine längere Trockenperiode geeignete Wuchsbedingungen für eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen (ausreichender Wurzelraum zur Wasserversorgung). Die bewachsene Bodenschicht führt zu einer wirksamen Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und trägt damit zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung, zur Reduzierung des Oberflächenabflusses sowie zur Verbesserung des Lokalklimas bei. Für Bereiche, in denen Bäume vorgesehen werden, ist eine angemessene Fläche mit ausreichend Substrataufbau sicherzustellen, um den Bäumen genügend Wurzelraum zu bieten und damit eine hochwertige und langlebige Bepflanzung zu gewährleisten. Gleichzeitig soll sich die begrünte Vegetationsschicht der Tiefgaragen in das Umfeld einfügen und einen Beitrag zur Schaffung von Außenwohnbereichen mit hoher Aufenthaltsqualität leisten:

Vgl. § 2 Nr. 12: „Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen.

Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen.“

Als weitere grünordnerische Gestaltungsmaßnahme für den Entfall des Grünvolumens und die hiermit einhergehenden kleinklimatischen Veränderungen sollen die ungenutzten Dachflächen der Gebäude begrünt werden. *Extensive* Dachbegrünungen wirken durch Schadstofffilterung aus der Luft, Abmilderung der Abstrahlungswärme und Regenwasserrückhaltung stabilisierend auf das Kleinklima und bilden einen nachhaltigen Ersatzlebensraum für standortangepasste Pflanzen, Insekten und Vögel.

*Vgl. § 2 Nr. 13: „In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen, soweit sie nicht für die Belichtung oder für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und *extensiv*-zu begrünen.“*

Zur Verbesserung des Naturhaushalts und als Kompensation für die entfallenen Bestandsbäume werden Begrünungsverpflichtungen festgesetzt. Diese stellen eine Durchgrünung des Plangebiets sicher und leisten einen Beitrag zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Die positiven Effekte einer Durchgrünung der Baugebiete für Natur und Landschaft ebenso wie für die Wohn- und Arbeitsbevölkerung (erhöhte Freiraum- und Aufenthaltsfunktion) werden höher gewertet als die durch die Festsetzungen erfolgenden Einschränkungen der Grundstückseigentümer. Die Begrünungsverpflichtungen mit Bezug auf die Grundstücksfläche sind den Grundstückseigentümern zumutbar und lassen ausreichenden Spielraum bei der Freiraumgestaltung der Grundstücke. Die Festsetzung für Mischgebiete ermöglicht eine Begrünung mit Bäumen und/oder Sträuchern, um so eine größtmögliche Flexibilität bei der Gestaltung und Ausnutzbarkeit der Grundstücke zu ermöglichen. Es wird die Verwendung einheimischer Laubgehölze festgesetzt, um auf die örtlichen Standortbedingungen einzugehen, eine dauerhafte Be- bzw. Durchgrünung des Stadtraums sicherzustellen sowie damit einhergehende Lebensräume für heimische Tierarten anzubieten. Zur Gewährleistung der Verankerung durch Wurzeln im Boden wie auch für die Wasser- und Nährstoffversorgung der Bäume wird eine Größe von 12 m² offener Vegetationsfläche im Kronenbereich als angemessen bewertet.

Vgl. § 2 Nr. 14: „Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“

Vgl. § 2 Nr. 15: „Im Mischgebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksfläche betragen. Diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.“

4.8.3 Grundwasserschutz

Im Plangebiet soll im stark versiegelten städtischen Raum ein größtmöglicher Anteil versickerungsfähiger Flächen erhalten werden, über die Niederschlagswasser in den Boden eindringen und dem natürlichen Wasserhaushalt zugeführt werden kann. Dies dient der Minderung der Bodenversiegelung und trägt zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Teilen des Niederschlagswassers im Gebiet bei. Geeignete Materialien, die eine hohe Versickerungsrate aufweisen und den Anteil des verfügbaren Bodenwassers für die Gehölze erhöhen, sind z.B. wassergebundene Decken (Grand),

Beton- oder Natursteinpflaster mit einem hohen Poren- und Fugenanteil auf versickerungsfähigem Unterbau, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen. Deshalb wird folgende Festsetzung getroffen:

Vgl. § 2 Nr. 16: „Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) herzustellen.“

Auch die Festsetzung zur Dachbegrünung wirkt durch einen verzögerten Abfluss des Niederschlagswassers positiv auf den Grundwasserschutz (vgl. Kapitel 4.8.2).

Um eine Schädigung des Wasserhaushalts und damit eine Schädigung des Naturhaushalts zu vermeiden, sind dauerhafte Grundwasserabsenkungen unzulässig. Eine Absenkung des Grundwasserspiegels kann zur Schädigung des Baumbestands führen, daher wird festgesetzt:

Vgl. § 2 Nr. 17: „Bauliche und technische Maßnahmen, wie z.B. Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren ~~Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe~~ Grundwassers führen, sind unzulässig.“

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des geplanten Wasserschutzgebiets (WSG) Eidelstedt/ Stellingen. Durch die vorgesehene Festsetzung des WSG können sich Verbote, Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten sowie zusätzliche Schutzmaßnahmen für das Grundwasser in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung ergeben.

4.8.4 Bodenverunreinigungen

Das Flurstück 1091 (Riekbornweg 2) wird als Fläche im Altlastenhinweiskataster geführt. Grundsätzlich liegen keine Hinweise auf Schadstoffverunreinigungen des Bodens vor, die der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen.

Aus einer Altbohrung am Rand des Grundstücks ergeben sich allerdings Hinweise, dass unterhalb der Oberflächenversiegelungen eine sandig, humose Auffüllung mit Schlacke Beimengungen vorkommt. Außerdem sind punktuelle, kleinräumige Untergrundverunreinigungen aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung nicht auszuschließen. Bei Baumaßnahmen ist davon auszugehen, dass der anfallende Bodenaushub nicht als unbelastetes Bodenmaterial entsorgt werden kann und erhöhte Kosten für die Entsorgung entstehen.

Bei der Neugestaltung der Außenanlagen ist für sensible Nutzungen wie Kinderspielflächen zu gewährleisten, dass die Prüfwerte gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1491) für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen eingehalten werden. Dies ist durch eine Beprobung mit anschließender Analytik gemäß BBodSchV für den Pfad Boden-Mensch nachzuweisen. Alternativ kann auch eine durchwurzelbare Bodenschicht hergestellt werden. Beim Einbau sind die Vorgaben des § 12 BBodSchV und die Vollzugshilfe zu den Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden anzuwenden.

4.8.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind bei der Umsetzung von Vorhaben die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten entsprechend § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, des geringen Bestands an Vegetationsflächen und der intensiven Nutzungen sind Beeinträchtigungen geschützter Tierarten nicht zu erwarten. Sollten im Einzelfall Fortpflanzungs- und Ruhestätten betroffen sein,

die einen Verstoß gegen artenschutzrechtliche Bestimmungen darstellen, sind Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

4.8.6 Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Da der Bebauungsplan Schnelsen 93 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und da die durch den Bebauungsplan zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Aufstellung einer detaillierten Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung kann deshalb ebenso wie die Anfertigung eines Umweltberichts entfallen.

Nach geltendem Planrecht sind die Flächen des Plangebiets mit dem Bebauungsplan Schnelsen 23 vom 26. Juni 1973 als Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die durch die Änderung des Bebauungsplans vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind im Plangebiet entweder bereits erfolgt oder vor der planerischen Festsetzung zulässig gewesen. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Reduzierung der Versiegelung bzw. zur Oberflächenbegrünung vorgenommen. Wesentlich sind die Tiefgaragen- und Dachbegrünung sowie die Anpflanzverpflichtung klein- und großkroniger Bäume.

Infolge der geplanten Bebauung und der Straßenverbreiterung des Riekbornwegs werden insbesondere auf dem Flurstück 1091 und innerhalb der Straßenerweiterungsfläche des Flurstücks 1088 Bäume gefällt werden müssen, da eine Bebauung in der städtebaulich gewünschten Dichte und der Ausbau der Erschließung nicht ohne Inanspruchnahme der heute baumbestandenen Flächen erreicht werden kann. In der Abwägung zwischen dem städtebaulichen Ziel der Schaffung von neuem Wohnraum und der Verbesserung der Verkehrssituation muss der Wunsch nach einem Erhalt des Baumbestands im Plangebiet zurückstehen. Nach Umsetzung der Planung ist vorgesehen, dass Teile des Plangebiets als private Gartenflächen hergerichtet werden und Bäume neu gepflanzt werden, damit mittelfristig wieder ein durchgrüntes Erscheinungsbild und auch die Biotopfunktionen wieder hergestellt werden können.

5 Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des BauGB durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

Zur Umsetzung der Planungsziele wird für den Bereich des Flurstücks 1091 ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6 Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird der Bebauungsplan Schnelsen 23, festgestellt am 26.06.1973, im Bereich des Plangebiets aufgehoben.

7 Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 15.000 m² groß. Die als öffentliche Straßenverkehrsflächen festgesetzten Flächen umfassen etwa 2.500 m², davon liegen rund 700 m² auf derzeit privaten Grundstücken.

Bei Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche im Riekbornweg entlang des Flurstücks 1088.

Für die Erweiterung der Straßenverkehrsfläche entlang des Flurstücks 1091 entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten, da die kosten- und lastenfreie Über- und Herstellung dieser Fläche in einem städtebaulichen Vertrag mit dem Grundstückseigentümer geregelt wird.

Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung sind rot markiert. Gemäß § 4a (3) BauGB können Stellungnahmen nur zu diesen geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.

ENTWURF

Verordnung

über den Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 93

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731), 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) 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 Schnelsen 93 für den Geltungsbereich am Riekbornweg (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 319) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Riekbornweg – Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 5610, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 3918, über das Flurstück 1092 (Riekbornweg), Nordwestgrenzen der Flurstücke 8027, 8115 und 1091 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. Im Allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im Mischgebiet sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In dem mit „MI(F)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ~~sind Erneuerungen der vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen des Betriebs für Werkzeugbau (Bürogebäude mit Lager- und Verpackungsräumen, Werkstatt sowie die Stellplatzanlage und Anlieferzone)~~ ist die Erneuerung des mit „(F)“ bezeichneten Gebäudes allgemein zulässig. Änderungen, Nutzungsänderungen oder Erweiterungen dieser Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik, bauliche Einhausungen oder Abschirmungen sichergestellt wird, dass es durch die Nutzung der Anlagen nicht zu schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Absatz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1487), kommt.
4. Im Allgemeinen Wohngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
5. Die Oberkanten von Tiefgaragen einschließlich ihrer Überdeckung dürfen nicht über die natürliche Geländeoberfläche herausragen.
6. Im Allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- ~~7. Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Abstandsflächen nach § 6 Absatz 5 Satz 1 HBauO einzuhalten.~~
7. In dem mit „MI(E)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind - mit Ausnahme der nach Nordwesten und Südwesten ausgerichteten Fassaden -
 - vor Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder

- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen.

Ausnahmsweise kann auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden, wenn an allen Gebäudefassaden die Einhaltung der Richtwerte der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz - Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) nachgewiesen wird.

8. In dem mit „MI(D)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind - mit Ausnahme der nach Süden, Südwesten und Südosten ausgerichteten Fassaden -

- vor Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder

- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen.

~~Ausnahmsweise kann auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden, wenn an allen Gebäudefassaden die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachgewiesen wird. Ausnahmsweise kann im Falle des Nachweises der Einhaltung der entsprechenden Beurteilungspegel nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503) auf die aufgeführten Maßnahmen verzichtet werden.~~

9. An den mit „(A1)“, „(A2)“ und „(B)“ bezeichneten Fassaden sind einseitig zu diesen Seiten ausgerichtete Wohnungen unzulässig.

An den mit „(A1)“, „(A2)“ und „(B)“ bezeichneten Fassaden sind

- vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder

- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen. In diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen - oder

- in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

~~Ausnahmsweise kann auf die aufgeführten Maßnahmen an den Fassaden „(A2)“ und „(B)“ verzichtet werden, wenn an diesen Gebäudefassaden die Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm nachgewiesen wird. Ausnahmsweise kann im Falle des Nachweises der Einhaltung der entsprechenden Beurteilungspegel nach der TA Lärm auf die aufgeführten Maßnahmen an den Fassaden „(A2)“ und „(B)“ verzichtet werden.~~

Bei der Errichtung von Außenwohnbereichen (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) an den mit „(A1)“, „(A2)“ und „(B)“ bezeichneten Fassaden ist mindestens ein Außenwohnbereich auf der lärmabgewandten Seite zu errichten.

10. An der mit „(A1)“ bezeichneten Fassade ist in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel von 30 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutz-

maßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

11. An den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden sind:
 - vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder
 - Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen - in diesem Fall müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Abs. 2 HBauO entsprechen.
12. Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Sofern Bäume angepflanzt werden, muss der Substrataufbau im Bereich der Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² mindestens 1 m betragen.
13. In den Baugebieten sind die bis zu 20 Grad flachgeneigten Dachflächen, soweit sie nicht für die Belichtung oder für Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erforderlich sind, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und ~~extensiv~~ zu begrünen.
14. Im Allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss bei kleinkronigen Bäumen mindestens 14 cm und bei großkronigen Bäumen mindestens 18 cm, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
15. Im Mischgebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert der Grundstücksfläche betragen. Diese Flächen sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Für die anzupflanzenden Bäume sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten.
16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Gehwege und ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) herzustellen.
17. Bauliche und technische Maßnahmen, wie z.B. Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels beziehungsweise zu Staunässe führen, sind unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 93



Die wesentlichen Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem Stand der ersten öffentlichen Auslegung sind rot markiert. Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB können Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden.

Festsetzungen

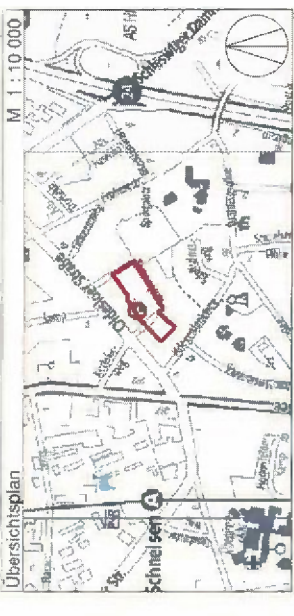
- Geltungsbereich des Bebauungsplans
- Allgemeines Wohngebiet
- Mischgebiet
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- Offene Bauweise
- Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Stießbegrenzungslinie
- Sonstige Abgrenzung
- Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Säumen

Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude

Hinweise

Mitglied der Bauordnungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2012 (Bundesgesetzblatt I Seite 1448, 1951).
 Die Kennzeichnung (M II) ist einbezogen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2016.
 Zum Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan-Entwurf Schnelsen 93

Stand: April 2016 Maßstab 1 : 1 000 (im Original)
 Erneute öffentliche Auslegung

Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 319

Vertrag

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das

Bezirksamt Eimsbüttel

Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg

- im nachstehenden Text „Stadt Hamburg“ genannt -

und der

Bredow Grundstücksverwaltung GmbH

Geschäftsanschrift: Caffamacherreihe 7 in 20355 Hamburg,

vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer

█
- im nachstehenden Text "Investorin" genannt -

§ 1

Vertragsgegenstand

- (1) Die Investorin beabsichtigt am Riekbornweg 2 auf dem Flurstück 1091 der Gemarkung Schnelsen, eingetragen im Grundbuch von Schnelsen Blatt █ **Anlage 1**, ca. 80 Wohnungen - davon ca. 50 v. Hundert als öffentlich geförderte Wohnungen des 1. Förderweges - zu errichten.
- (2) Die Investorin beabsichtigt weiterhin, den vorhandenen Gehweg auf der Ost- und Südseite des Grundstücks Riekbornweg 2 (Flurstück 1091) zu verbreitern sowie auf der Südseite Baumpflanzungen vorzunehmen. Die künftig als öffentliche Straßenverkehrsfläche ausgewiesene Teilfläche des Flurstücks 1091 soll nach der Fertigstellung des Gehweges der Stadt Hamburg übereignet werden.
- (3) Die Stadt Hamburg beabsichtigt zur Realisierung des genannten Vorhabens einen Bebauungsplan mit der Bezeichnung „Schnelsen 93“ aufzustellen.
- (4) Im Vorgriff auf den zu schließenden städtebaulichen Vertrag wird zwischen den Vertragsparteien dieser Vertrag geschlossen. Die nachfolgenden Vereinbarungen werden Bestandteil des städtebaulichen Vertrages.
Den Vertragspartnern ist bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplans nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der Plan gebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch der Investorin zur Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans wird durch diesen Vertrag nicht begründet.

(5) Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

(6) Der Investorin ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß des Hamburgischen Transparenzgesetzes durch das Bezirksamt ohne besondere Zustimmung der Investorin bzw. der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten auf alle Nutzungsarten möglich ist. Die Leistungen und Dokumentationen der Investorin sind durch diese so vorzubereiten, dass keine vertraulichen und unternehmensinterne Daten, die persönliche Belange berühren, erkennbar sind.

§ 2

Zusammenarbeit/ Ansprechpartner

Die Stadt Hamburg und die Investorin verpflichten sich im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu einer vertrauensvollen Zusammenarbeit. Dies beinhaltet insbesondere die rechtzeitige und umfassende Information des Vertragspartners im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über solche Umstände, die für diesen von Bedeutung sind sowie die erforderliche Koordination und Abstimmung während der Planung.

Zu diesem Zweck benennt die Stadt Hamburg als Ansprechpartnerinnen [REDACTED] und [REDACTED]. Die Investorin benennt als Ansprechpartner [REDACTED].

§ 3

Planung und Kostenübernahme durch die Investorin

(1) Die Investorin wird alle für die Bebauung der Grundstücke gemäß § 1 dieses Vertrages erforderlichen Vorbereitungs- und Ordnungsmaßnahmen auf ihre Kosten durchführen.

(2) Die Investorin verpflichtet sich weiterhin, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Schneisen 93“ erforderlichen Kosten der Planung und Durchführung des Planverfahrens zu übernehmen - einschließlich der Druckkosten nach Feststellung des Bebauungsplans „Schneisen 93“. Soweit externe Planungsbüros oder Gutachter beauftragt werden, sind auch deren Nebenkosten zu übernehmen.

(3) Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans hat die Investorin im Einvernehmen mit der Stadt Hamburg und unter Beachtung der in Anlage 2 aufgeführten Leistungsbeschreibung bereits das Planungsbüro [REDACTED] beauftragt. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Stadt Hamburg im Rahmen der einzelnen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens „Schneisen 93“ direkt mit dem beauftragten Planungsbüro kommunizieren und Leistungen beauftragen wird. Die Stadt Hamburg ist dabei an die Leistungen gemäß Anlage 2 gebunden. Darüber hinausgehende Leistungen können von der Stadt Hamburg nur nach Absprache mit der Investorin beauftragt werden.

(4) Die Stadt Hamburg beteiligt sich an den in Absätzen 1-3 genannten Kosten einmalig, pauschal und abschließend mit insgesamt [REDACTED]

(5) Die Stadt Hamburg verpflichtet sich, die Hälfte der in Absatz 4 genannten Summe nach Vertragsschluss auf ein von der Investorin zu nennendes Konto zu zahlen. Die verbleibende Summe in Höhe von [REDACTED] wird die Stadt Hamburg nach Abschluss der in Anlage 2 unter Ziffer 6, Punkte 1 - 4 genannten Verfahrensschritte nach Rechnungsstellung durch die Investorin entrichten.

§ 4

Weitere Verpflichtungen aus dem Bebauungsplanverfahren

(1) Die Investorin verpflichtet sich, das Vorhaben gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans „Schnelsen 93“ zu erstellen und die Gestaltung mit der Stadt Hamburg abzustimmen.

(2) Die Investorin verpflichtet sich weiterhin, die Teilfläche ihres Grundstücks, die als erweiterte Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden soll, auf eigene Kosten herzurichten und der Stadt Hamburg kosten-, nutzungs- und lastenfrei zu übereignen. Die Investorin wird der Stadt Hamburg dazu bei Vertragsunterzeichnung des in § 1 Absatz 4 genannten städtebaulichen Vertrages den Abschluss eines notariell beurkundeten, unwiderruflichen Übereignungsvertrages anbieten und diesen Anspruch zu Gunsten der Stadt Hamburg durch eine Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums (Auflassungsvormerkung) an der Fläche an rangerster Stelle im Grundbuch sichern. Nähere Einzelheiten werden in dem genannten städtebaulichen Vertrag geregelt.

(3) Die Investorin erklärt bereits jetzt, spätestens 6 Monate, nachdem die letzten Mietverträge der derzeitigen Grundstücksnutzer ausgelaufen sind, einen vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrag einreichen zu wollen. Sollte der Bebauungsplan „Schnelsen 93“ zu diesem Zeitpunkt noch nicht festgestellt sein, wirkt diese Frist ab Erreichen der Vorweggenehmigungsreife nach § 33 des Baugesetzbuchs. Die Investorin wird spätestens 6 Monate nach Erteilung der Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens beginnen und ihn innerhalb von 2 Jahren fertig stellen. Nähere Einzelheiten wird der nach § 1 Absatz 4 zu schließende städtebauliche Vertrag regeln.

§ 5

Vertraulichkeit

(1) Informationen und Unterlagen, die der Investorin von der Stadt Hamburg übergeben werden, werden von dieser während und auch nach Ablauf der Vertragsdauer vertraulich behandelt.

(2) Bereitgestellte Daten und Unterlagen dürfen ausschließlich zur Erfüllung des in § 1 genannten Vertragsgegenstandes verwendet werden. Sie dürfen weder weitergegeben noch für eigene gewerbliche Zwecke genutzt werden.

(3) Die Investorin wird die in Absätzen 1 und 2 genannten Verpflichtungen an das von ihr beauftragte Büro [REDACTED] weitergeben.

**§ 6
Haftungsausschluss**

(1) Aus diesem Vertrag entstehen der Stadt Hamburg keine Verpflichtungen zur Aufstellung der Rechtsverordnung über den Bebauungsplan.

(2) Eine Haftung der Stadt Hamburg für Aufwendungen der Investorin, die diese im Hinblick auf die Feststellung des Bebauungsplans tätigt, ist ausgeschlossen. Für den Fall des Scheiterns des beabsichtigten Bebauungsplanes sind Schadensersatzansprüche der Investorin jedweder Art ausgeschlossen.

(3) Die Investorin erklärt den Verzicht auf alle in diesem Zusammenhang eventuell entstehenden Ansprüche, die Stadt Hamburg nimmt diesen Verzicht an.

**§ 7
Anzuwendendes Recht; Gerichtsstand**

Auf den Vertrag findet das Recht der Bundesrepublik Deutschland Anwendung. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Hamburg.

Hamburg, den 26.08.2014

Für die Stadt Hamburg:

[REDACTED]

[REDACTED]

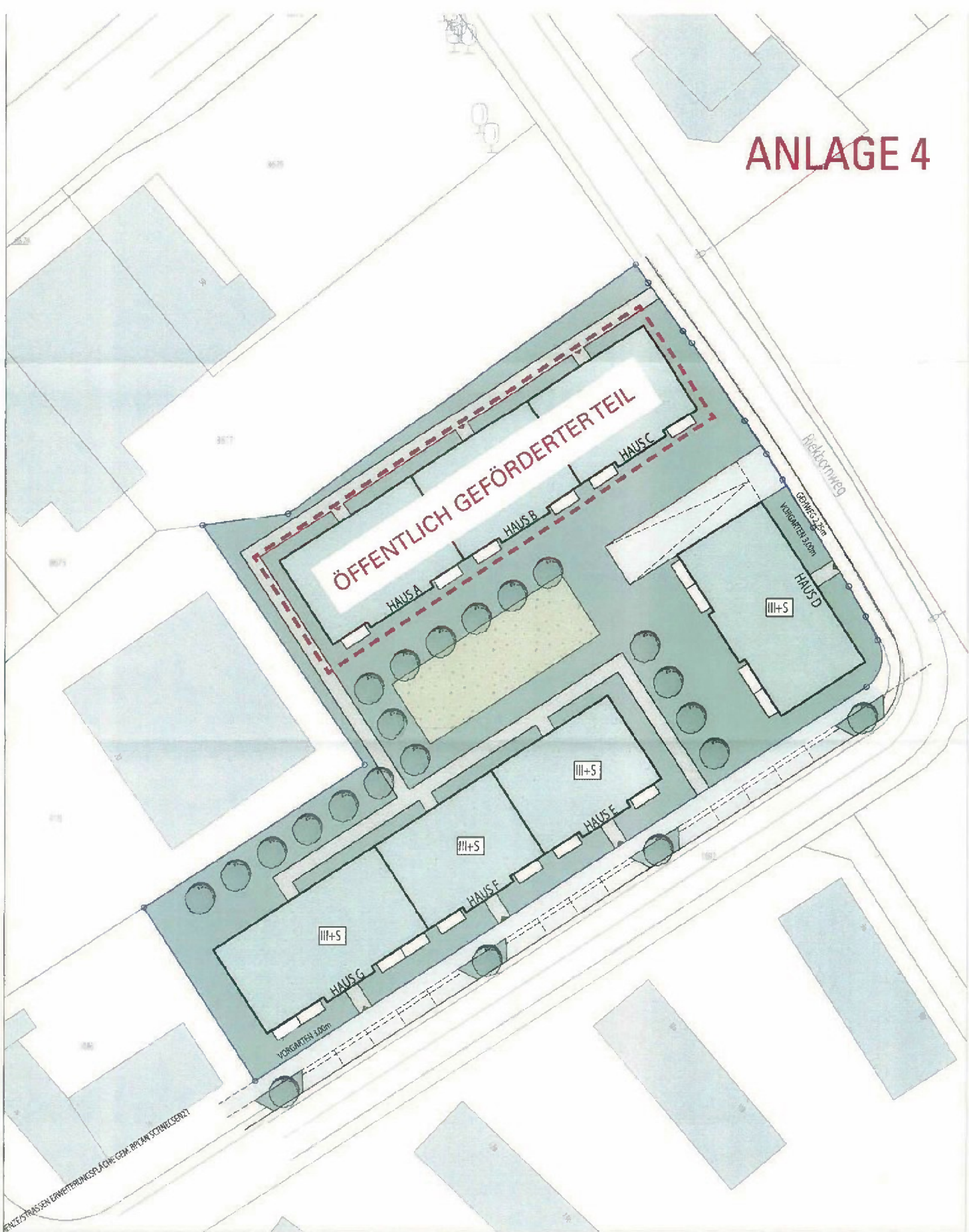
Hamburg, den 01/09/14

Für die Investorin:

[REDACTED]

.....

ANLAGE 4



BV Riekbornweg II

Neubau von geförderten Wohnungen

Planinhalt:

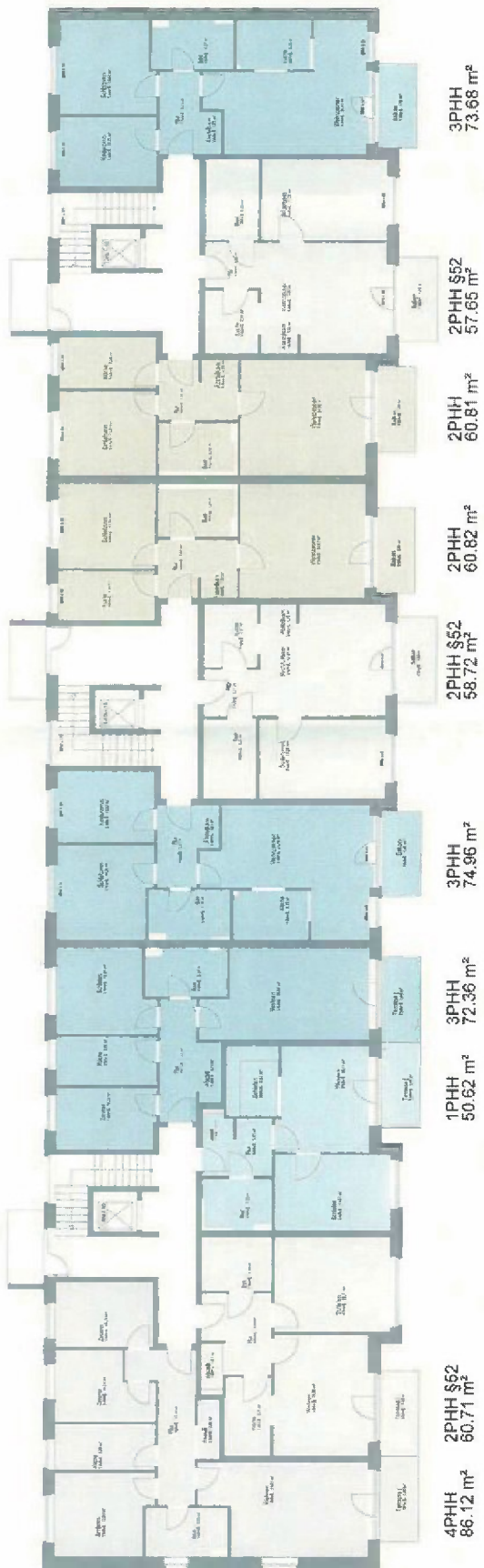
Grundstücksuntersuchung - Variante I.d

Maßstab: 1:500

Datum: 21.09.15 / Be

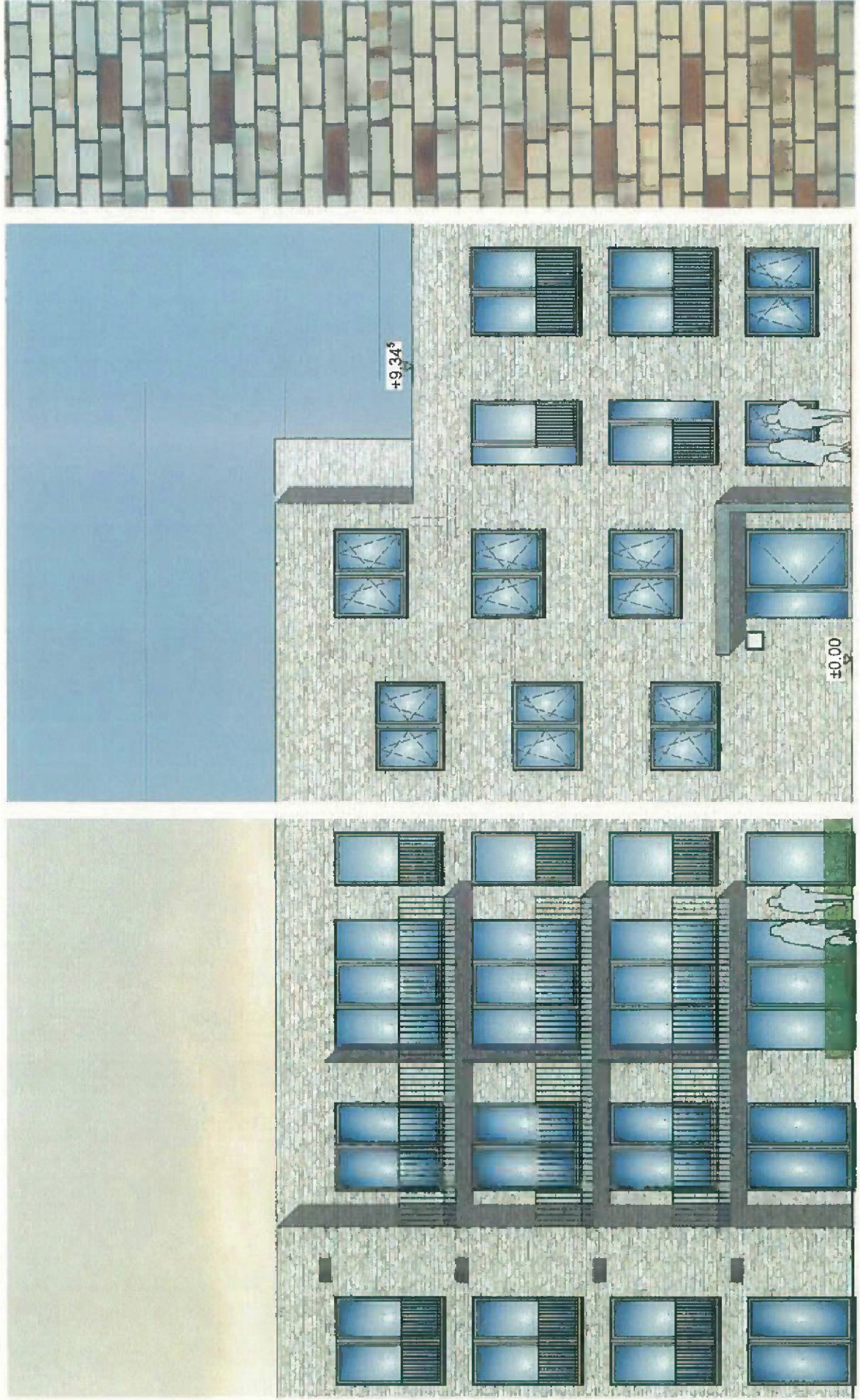
ANLAGE 5

Beispielgrundrisse

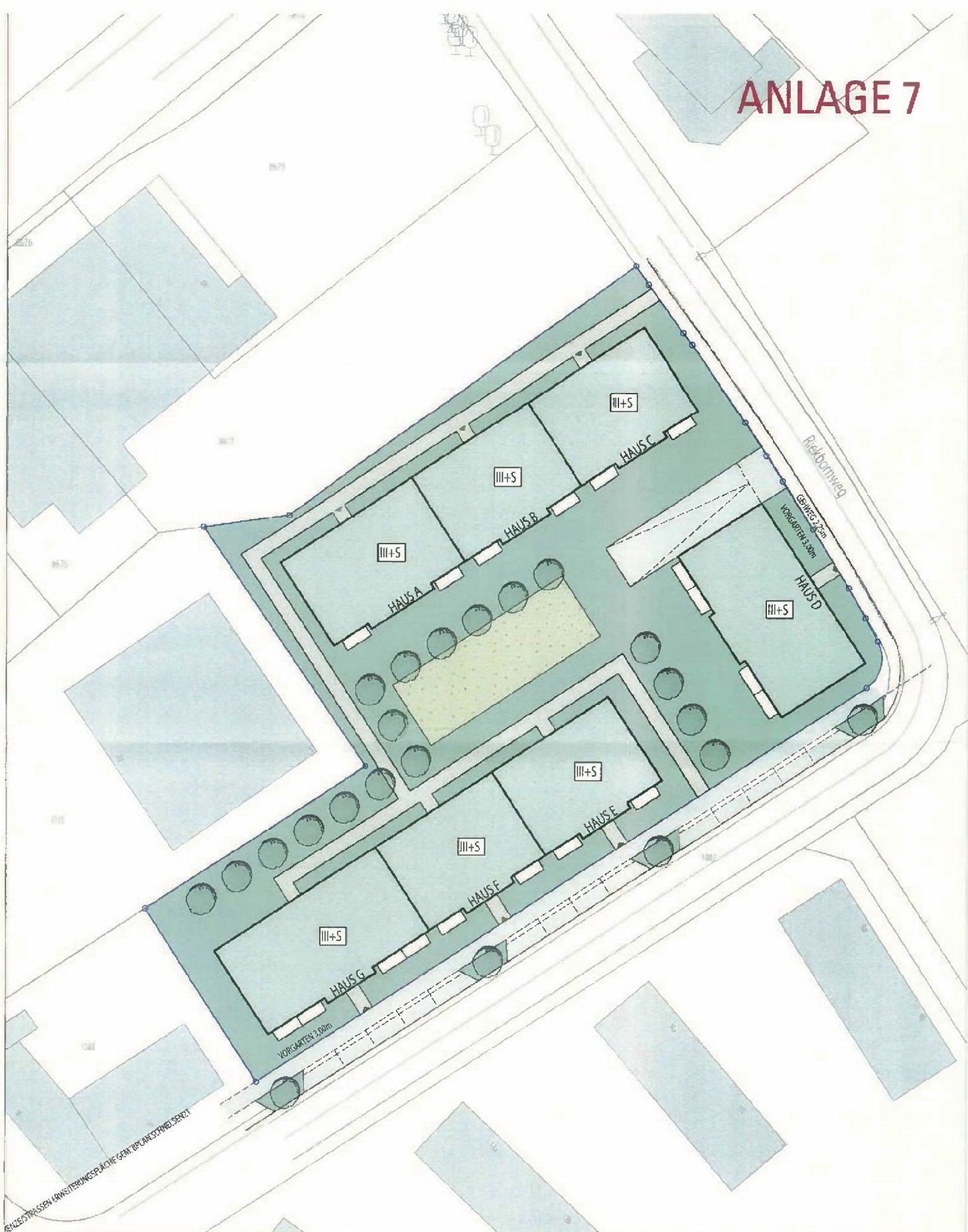


ARCHITEKTURBEISPIEL RIEKBORNWEG 2

Anlage 6



ANLAGE 7



BV Riekbörnweg II

Neubau von geförderten Wohnungen

Planinhalt:

Grundstücksuntersuchung - Variante I.d

Maßstab: 1:500

Datum: 21.09.15 / Be

Nr. _____ der Urkundenrolle für das Jahr 2015

Verhandelt in der Freien und Hansestadt Hamburg

am

Vor mir, dem hamburgischen Notar

erschien heute:

_____ ,

geb. am _____,

Anschrift: Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd nicht für sich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer für die GmbH in Firma **Bredow Grundstücksverwaltung GmbH** (nachfolgend kurz „Bredow“ genannt) mit dem Sitz in Hamburg, Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg, und verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg zu der Reg.Nr. HRB 113316; was ich aufgrund Einsichtnahme in das elektronische Handelsregister vom 29. September 2015 gem. § 21 BNotO bescheinige.

Der Erschienene erklärte zu meinem Protokoll:

Ich trage hiermit der Freien und Hansestadt Hamburg den Abschluss des nachstehenden Übereignungsvertrages an mit der Maßgabe, dass dieses Angebot unbefristet und unwiderruflich gilt und der Zeitpunkt der formgerechten Annahme allein von der Freien und Hansestadt Hamburg bestimmt wird.

Zum Abschluss des Vertrages soll die notarielle Annahmeerklärung genügen, ohne dass es des Zugangs bedarf.

Sodann bewilligt und beantragt die Bredow mit dem Sitz in Hamburg unter Verzicht auf Widerruf schon jetzt die Eintragung der in Nr. 10.2. des nachstehenden Vertragsangebots näher bezeichneten Auflassungsvormerkung.

1. Gegenstand des Vertrages

Die Bredow

- nachstehend Veräußerer genannt -

übereignet der Freien und Hansestadt Hamburg

- nachstehend Erwerberin genannt -

von dem im Grundbuch von Schnelsen Blatt [REDACTED] eingetragenen, im Kataster mit Gemarkung Schnelsen, Flurstück 1091, groß 6.205 m², bezeichneten und am Riekbornweg belegenen Grundstück, einen ca. 427 m² großen Teil,

- nachstehend Grundstück genannt -

mit allen gesetzlichen Bestandteilen.

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück. Das Grundstück ist auf dem angehefteten Lageplan vom rot angelegt

Der Lageplan hat den Parteien anlässlich der Beurkundung zur Einsicht vorgelegen und ist von ihnen genehmigt worden. Er ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Vermessung wird durch den Veräußerer unverzüglich und in Abstimmung mit dem Bezirksamt Eimsbüttel -Management des öffentlichen Raums- veranlasst. Der Veräußerer stellt dem durchführenden Notar nach erfolgter Vermessung die entsprechenden Unterlagen unverzüglich zur Verfügung.

Das Grundstück soll aus dem Grundbuch ausgeschieden werden.

2. Grund der Übereignung

Die Übereignung des Grundstücks erfolgt in Erfüllung der Auflagen des zum Bebauungsplanverfahren Schnelsen 93 zu schließenden/ geschlossenen städtebaulichen Vertrages .

3. Entschädigung

Das Grundstück wird entsprechend den Bestimmungen des Hamburgischen Wegegesetzes und des noch zu erteilenden Erschließungsbescheides entschädigungslos, kosten-, lasten- und schuldenfrei der Erwerberin übereignet.

4. Mängelhaftung

Das Grundstück wird von der Erwerberin in dem vorhandenen Zustand übernommen.

Rechte der Erwerberin nach § 437 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) in Bezug auf Sachmängel werden ausgeschlossen. Unberührt bleiben die Rechte der Erwerberin aus § 437 BGB, wenn die Sache nicht die vereinbarte Beschaffenheit hat.

Unberührt bleiben weiter Rechte der Erwerberin wegen Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit, wenn der Veräußerer die Pflichtverletzung zu vertreten hat, und für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung des Veräußerers beruhen. Einer Pflichtverletzung des Veräußerers steht die eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Für die angegebenen Maße und für die Beschaffenheit der Grundstücke sowie für eine bestimmte Tragfähigkeit haftet der Veräußerer nicht. Der Veräußerer erklärt, dass ihm Mängel des Grundstücks, insbesondere des Untergrundes, nicht bekannt sind.

5. Belastungen

Das Grundstück wird von dem Veräußerer frei von Belastungen und Vormerkungen in den Abteilungen II und III des Grundbuches, frei von Baulasten, frei von Rohrnetzkosten-/Baukostenzuschüssen der Hamburger Wasserwerke GmbH sowie frei von verrenteten oder gestundeten Wegebau-, Sielbau- und Sielanschlussbeiträgen geliefert.

6. Verrechnung und Übergabe

- 6.1 Verrechnungstag ist der auf die Einreichung des Umschreibungsantrages beim Grundbuchamt folgende Monatsletzte. Wird der Antrag an einem Monatsletzten eingereicht, so ist dieser Tag der Verrechnungstag.

Die Erträge, Lasten und Abgaben werden auf den Verrechnungstag abgerechnet. Von diesem Zeitpunkt ab übernimmt die Erwerberin die Zahlung der laufend fälligen Lasten und Abgaben, soweit sie nicht für einen vor dem Verrechnungstag liegenden Zeitraum zu zahlen und deshalb von dem Veräußerer zu tragen sind.

Abweichend hiervon zahlt der Veräußerer die Grundsteuer bis zum Ablauf des Jahres, in das der Verrechnungstag fällt. Die Erwerberin erstattet die anteilige Grundsteuer für die Zeit vom Verrechnungstag bis zum genannten Jahresletzen, sofern die Übereignung zu einer Grundsteueränderung (Wertfortschreibung) führt. Voraussetzung für die Steuererstattung ist, dass der Erwerberin die für die Steuerberechnung nötigen Unterlagen (alter und neuer Einheitswert- und Grundsteuerbescheid) innerhalb von drei Monaten nach Erteilung des Wertfortschreibungsbescheides ohne besondere Aufforderung vorgelegt werden.

Der Veräußerer befreit die zuständigen Dienststellen von der Wahrung des Steuergeheimnisses nach § 30 der Abgabenordnung hinsichtlich der auf dem übereigneten Grundstück ruhenden Steuern und Abgaben und deren Bemessungsgrundlagen.

- 6.2 Das Grundstück gilt mit dem Tage der Inbesitznahme durch die Erwerberin als übergeben. Es wird von der Erwerberin ohne förmliche Übergabe übernommen. Die Erwerberin ist berechtigt, vom heutigen Tage an das Grundstück oder einen Teil davon jederzeit in Besitz zu nehmen. Der Veräußerer verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass das Grundstück bis zur Inbesitznahme durch die Erwerberin ordnungsgemäß und verkehrssicher unterhalten wird.
- 6.3 Der Veräußerer erklärt hiermit sein Einverständnis nach § 6 Hamburgisches Wegegesetz zur Widmung des Grundstücks.
- 6.4 Durch die Übereignung des Grundstücks wird die Anliegereigenschaft des dem Veräußerer verbleibenden Restgrundstücks nicht berührt. Der Veräußerer bleibt zur Reinigung der öffentlichen Wege verpflichtet.

- 6.5 Die Räumung des Grundstücks von etwa noch darauf befindlichen baulichen Anlagen, Bäumen, Sträuchern, Hecken usw. ist Sache des Veräußerers.
- 6.6 Das erweisliche Eigentum etwaiger Mieter ist von der Übereignung ausgeschlossen. Die Mieter haben das Recht der Wegnahme. Die Erwerberin zahlt an sie keine Entschädigung. Der Veräußerer verpflichtet sich, die Erwerberin von etwaigen Ansprüchen freizuhalten.
- 6.7 Der Veräußerer ist berechtigt, etwa vorhandene Einfriedigungen auf seine Kosten auf die neue Eigentumsgrenze zu versetzen.
- 6.8 Der Veräußerer ist verpflichtet, vom Tage der Beurkundung des Vertrages an Veränderungen an dem Grundstück sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Beziehung weder vorzunehmen noch zu dulden, es sei denn, dass sich die Erwerberin im Einzelfall damit einverstanden erklärt hat.

7. Nutzungsverhältnisse

Das Grundstück wird frei von Miet-, Pacht- oder sonstigen Nutzungsverhältnissen sowie frei von ober- und unterirdischen baulichen Anlagen einschließlich privater Ver- und Entsorgungsleitungen vollständig geräumt übergeben.

8. Kosten

Der Veräußerer hält die Erwerberin von allen Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung frei, er trägt insbesondere

- 8.1 die Kosten der Beurkundung dieses Vertragsangebotes sowie die Kosten der Vertragsannahme, der Auflassung und der Erteilung der erforderlichen Ausfertigungen und Abschriften,
- 8.2 alle mit der Abwicklung/Durchführung des Vertrages verbundenen Kosten des Notars, der Vermessung einschließlich der Kosten des Vermessungsamtes sowie die Kosten des Grundbuchamtes,
- 8.3 die Kosten für die Eintragung und die Löschung der Auflassungsvormerkung,
- 8.4 die für die lastenfreie Übertragung des Eigentums erforderlichen Kosten der Pfandhaftentlassungen/Unschädlichkeitszeugnisse,
- 8.5 die etwa entstandenen Makler- und Rechtsanwaltskosten,
- 8.6 die Grunderwerbsteuer.

Der Wert des Grundstücks wird im Kosteninteresse mit EUR angegeben.

9. Erfüllungsort

Erfüllungsort für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

10. Auflassung, Auflassungsvormerkung und Grundbuchanträge

- 10.1 Die Auflassung soll möglichst bald stattfinden, nachdem die erforderlichen Genehmigungen und Unterlagen sowie der in Ziffer 2 genannte Erschließungsbescheid vorliegen.

Der Veräußerer bevollmächtigt hiermit die Erwerberin, die Auflassung zu erklären.

Der Notar sowie sein Sozius werden mit der Abwicklung des Vertrages und der Beschaffung aller hierzu erforderlichen Unterlagen beauftragt.

Der Veräußerer und die Erwerberin bevollmächtigen hiermit

████████████████████

████████████████████

████████████████████

und zwar jede für sich allein, alle für die Durchführung des Vertrages und zur lastenfreien Umschreibung dienlichen Erklärungen abzugeben und Anträge
- auch einzeln oder eingeschränkt – zu stellen, abzuändern und zurückzunehmen.

Die Bevollmächtigten sind auch berechtigt, das Vermessungsergebnis anzuerkennen, die notwendig werdenden Identitätserklärungen abzugeben und die Auflassung ggf erneut zu erklären. Der Notar hat vor Gebrauch der Vollmacht die Zustimmung der Vertragsparteien einzuholen, ohne dass dies dem Grundbuchamt nachgewiesen werden muss. Von der Vollmacht darf nur Gebrauch gemacht werden vor dem beurkundenden oder einem mit ihm in Sozietät verbundenen Notar.

Die Bevollmächtigten des Veräußerers und der Erwerberin sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

10.2 Zur Sicherung des Anspruchs der Erwerberin auf Übertragung des Eigentums an dem Grundstück soll bereits jetzt vor Annahme des Angebotes eine Vormerkung in das in Ziffer 1 bezeichnete Grundbuch von Blatt eingetragen werden. Deshalb bewilligt und beantragt der Veräußerer unwiderruflich die Eintragung einer entsprechenden Vormerkung in das Grundbuch. Die Erwerberin bewilligt und der Veräußerer beantragt schon jetzt die Löschung der Vormerkung nach Übertragung des Grundstücks auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt für den Rest des in Ziffer 1 als Flurstück bezeichneten und im Grundbuch von

Blatt verbleibenden Grundbesitzes, sofern keine Zwischeneintragungen vorgenommen worden sind.

10.3 Der Veräußerer beantragt, das Grundstück vom Grundbuch von Blatt mit der Vormerkung gemäß Ziffer 10 abzuschreiben und auf ein neu anzulegendes Grundbuchblatt zu übertragen.

Der Veräußerer beantragt, das Grundstück lastenfrei vom neu angelegten Grundbuchblatt abzuschreiben.

Die Erwerberin bewilligt die Löschung der Vormerkung gemäß Ziffer 10 nach vertragsgemäßer Übertragung des Eigentums auf sie.

Die Erwerberin beantragt, das Grundstück aus dem Grundbuch auszuschneiden.

Von diesem Protokoll sollen jeweils eine beglaubigte Abschrift der

Freien und Hansestadt Hamburg, Finanzbehörde,
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen,
Millerntorplatz 1 in 20359 Hamburg,

Freien und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel,
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung,
Grindelberg 62-66 in 20144 Hamburg

und dem Veräußerer erteilt werden. Die Freie und Hansestadt Hamburg erhält zusätzlich ein ungeheftetes Loseblattexemplar nebst einer entsprechenden Datei, welche per E-Mail an die Adresse stadtplanung@eimsbuettel.hamburg.de zu übersenden ist. Die erste Ausfertigung verbleibt beim durchführenden Notar.

Das Protokoll wurde vorgelesen, genehmigt und unterschrieben:

Amtsgericht Hamburg

- Grundbuchamt -

H a m b u r g



**Grundbuch von Schnelsen [REDACTED]
Eigentümer: Bredow Grundstücksverwaltung GmbH**

Der Eigentümer hat sich in der Urkunde vom heutigen Tage, Urk.R.Nr. 486/2016 des beglaubigenden Notars, zur Sicherung der Erfüllung der in § 6 genannten Vereinbarungen verpflichtet, einen Antrag auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit auf den in der Anlage 4 der Bezugsurkunde vom 25. Mai 2016, Urk.R.Nr. 464/2016 des beglaubigenden Notars, bezeichneten Flächen des Flurstücks 1091 -diese Anlage wird nochmals dieser Urkunde beigelegt-, zu Gunsten der Freien und Hansestadt Hamburg im obigen Grundbuch an rangbereiter Stelle, nach den Grundpfandrechten, die zur Sicherung der Finanzierung des Vorhabens eingetragen worden sind, mit folgendem Inhalt zu bestellen:

„Dem Eigentümer des Grundstückes ist es untersagt, die auf dem Grundstück befindlichen und in der Anlage rot gekennzeichneten Gebäude anders als für Wohnzwecke des öffentlichen geförderten Wohnungsbaus gemäß den jeweils geltenden Förderrichtlinien der Investitions- und Förderbank Hamburg zu nutzen.“

Hiermit wird die Eintragung einer entsprechenden, beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zulasten des Flurstücks Nr. 1091 der Gemarkung Schnelsen in das Grundbuch von Schnelsen [REDACTED] bewilligt und beantragt.

Der Wert der vorgenannten Dienstbarkeit wird mit [REDACTED] angegeben.

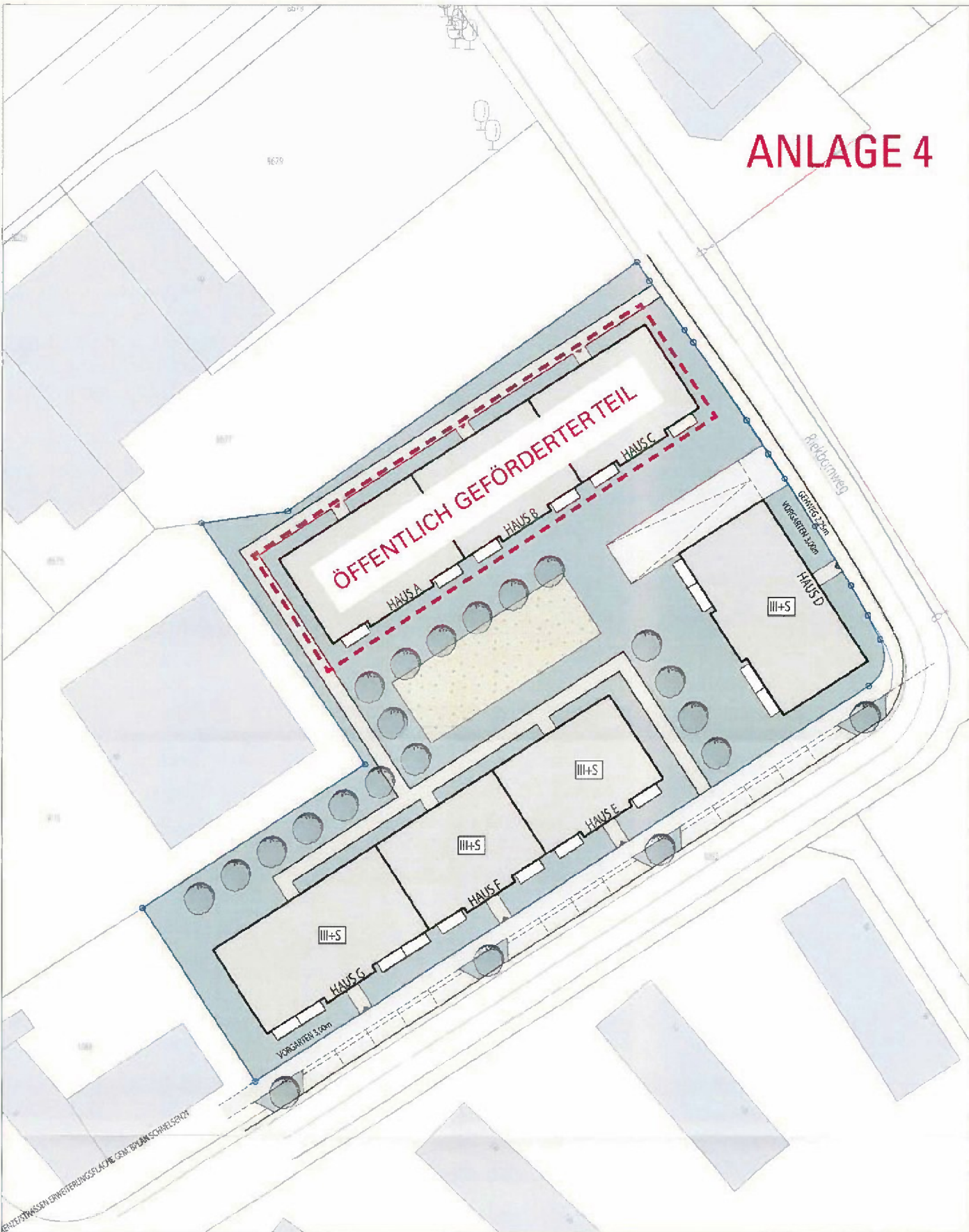
Der Eigentümer beauftragt und bevollmächtigt hiermit die Notarangestellten  und , sämtlich Kanzleianschrift: Veritaskai 1, 21079 Hamburg, jeweils einzeln unter Befreiung von den Beschränkungen des § 181 BGB und mit dem Recht zur Erteilung von Untervollmacht, für ihn sämtliche Erklärungen gegenüber dem Grundbuchamt abzugeben, die zur Eintragung der vorstehend bestellten Dienstbarkeiten noch erforderlich werden könnten. Diese Vollmacht soll auch für nachträgliche Änderungen und Ergänzungen der Dienstbarkeiten gelten.

Hamburg, den 26. Mai 2016



handelnd nicht für sich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma **Bredow Grundstücksverwaltung GmbH** mit dem Sitz in Hamburg und eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 113316

ANLAGE 4



BV Riekbornweg II		Neubau von geförderten Wohnungen	
Planinhalt: Grundstücksuntersuchung - Variante I.d		Maßstab:	1:500
		Datum:	21.09.15 / Be

H/B = 420 / 297 (0.12m²)

Allplan 2012

Hiermit beglaubige ich, der Notarassessor [REDACTED] als Notariatsverwalter anstelle des aus dem Amt ausgeschiedenen Notars in der Freien und Hansestadt Hamburg [REDACTED], Veritaskai 1, 21079 Hamburg, die vorstehende, vor mir vollzogene Unterschrift von:

[REDACTED],
geboren am [REDACTED],
Anschrift: Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg,
von Person bekannt,

handelnd nicht für sich, sondern in seiner Eigenschaft als einzelvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der Gesellschaft mit beschränkter Haftung in Firma

Bredow Grundstücksverwaltung GmbH,

mit dem Sitz in Hamburg, mit der Anschrift: Caffamacherreihe 7, 20355 Hamburg, verzeichnet im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg unter HRB 113316, was ich aufgrund Einsichtnahme vom 23. Mai 2016 gemäß § 21 BNotO bescheinige.

Hamburg, den 26. Mai 2016



[REDACTED]
Notariatsverwalter