

Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Bergedorf

Städtebaulicher Vertrag

Zur 1. Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110

- Glasbläserhöfe II -

zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg,
vertreten durch das Bezirksamt Bergedorf,
Wentorfer Straße 38,
21029 Hamburg

nachstehend Bezirksamt genannt

und GACVerwaltung und Entwicklung GmbH



nachstehend Projektentwickler genannt.

und Am Schleusengraben 1. Grundstücks GmbH



nachstehend Vorhabenträger genannt.

Verteiler

Projektentwickler
Vorhabenträger
Bezirksamt Bergedorf, SL 20, SL 22, 27, 30
Bezirksamt Bergedorf, MR 2
Bezirksamt Bergedorf, WBZ 2
Bezirksamt Bergedorf, WBZ 4

Bezirksamt Bergedorf, RA
Bezirksamt Bergedorf, GS/SDZ
Bezirksamt Bergedorf, SC
Bezirksamt Bergedorf, D4-G zum Scannen
und Verteilen nach Vertragsabschluss





Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Bergedorf

Abkürzungen

- B/SL – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
B/MR – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Management des Öffentlichen Raums
B/WBZ2 – Bezirksamt Bergedorf, Bauprüfung
B/WBZ4 – Bezirksamt Bergedorf, Naturschutz
B/GS/SDZ – Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Grundsicherung und Soziales
B/SC – Bezirksamt Bergedorf, SmartCity

§ 1

Vertragszweck

- (1) Der Vertrag betrifft die städtebauliche Entwicklung der Flurstücke 7640, 7641, 7646 und 7647 der Gemarkung Bergedorf, belegen zwischen Weidenbaumsweg und Schleusengraben. Der Projektentwickler hat im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 an der Schaffung von Planungsrecht mitgewirkt, um auf dieser 3.380 m² umfassenden Fläche Geschosswohnungsbau anzusiedeln. Der Wohnungsbau wird im Folgenden „Vorhaben“ genannt, die Fläche des Vorhabens „Vorhabenfläche“.
- (2) Für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplans nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erforderlich. Das Bezirksamt beabsichtigt, für die Vorhabenfläche das erforderliche Planungsrecht durch Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplans Bergedorf 110 zu schaffen. Die Bezirksversammlung Bergedorf hat nach Durchführung der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Absatz 2 des Baugesetzbuchs dem Bebauungsplanentwurf am 27.09.2018 zugestimmt. Der Bebauungsplan wurde noch nicht festgestellt.
- (3) Die Flurstücke 7640 und 7641 der Vorhabenfläche waren bis zum 26.06.2018 Eigentum des Projektentwicklers. Die Flächen sind nun im Eigentum des Vorhabenträgers.
Der Kaufvertrag zum Erwerb der Flurstücke 7646 und 7647 wurde am 30.01.2015 zwischen Vorhabenträger und dem LIG geschlossen. Der Besitzübergang auf den Vorhabenträger erfolgt nach Feststellung des Bebauungsplanes Bergedorf 110.
- (4) Bauungsplangebiet und Vorhabenfläche sind in der Anlage 1, die Bestandteil des Vertrags ist, dargestellt. Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (5) Dieser Vertrag dient der Weiterentwicklung und dem Ersatz des Städtebaulichen Vertrags vom 08.02.2018, der mit dem Projektentwickler geschlossen wurde, der Umsetzung von wohnungsbaupolitischen und städtebaulichen Zielen Hamburgs. Ziel dieses Vertrags ist, dass Projektentwickler und Vorhabenträger Kosten und sonstige Aufwendungen für städtebauliche Maßnahmen übernehmen, die Hamburg als Voraussetzung oder als Folge der Bauvorhaben entstehen und die in diesem Vertrag ausdrücklich geregelt sind.
- (6) Die bauordnungsrechtliche und bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens beurteilt sich nach den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und – diese ergänzend – nach den Bestimmungen dieses Vertrages. Dieser Vertrag ist eine Voraussetzung im Sinne der §§ 30 und 33 des Baugesetzbuchs. Dieser Vertrag ersetzt nicht die darüber hinaus nach gesetzlichen Bestimmungen zu beantragenden notwendigen Erlaubnisse und Genehmigungen.

Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein. Für Schäden, die durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehen, haftet die Freie und Hansestadt Hamburg nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

§ 2

Bestandteile und Anlagen des Vertrages

Rechtlich verbindliche Bestandteile des Vertrages sind

- a) der Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebiets und der Vorhabenfläche, als Anlage 1,
- b) der Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 mit Verordnungstext samt Anlage und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung, als Anlage 2,
- c) der Funktionsplan, als Anlage 3,

§ 3

Erschließung

- (1) Der Projektentwickler verpflichtet sich, die Kosten für den Anschluss an das Schmutzwassernetz zu tragen und einen entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der Hamburger Stadtentwässerung abzuschließen.
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Oberflächenentwässerung entsprechend dem Bebauungsplan auf eigene Kosten zu planen und entsprechend dem mit B/MR abgestimmten Entwässerungskonzept zu bauen.

Der Projektentwickler verpflichtet sich, zur Sicherung der Erschließung des rückwärtigen Vorhabengebietes innerhalb der unter § 1 (1) genannten Flurstücke eine Baulast für das Flurstück 7639 der Gemarkung Bergedorf zum Zwecke der Befahrung durch Anlieger zu bewilligen. Die Eintragung ist bereits erfolgt.

§ 4

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Vorhabengebiet mindestens 72 Wohneinheiten zu errichten. (B/WBZ2)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für so viele Wohnungen öffentliche Fördermittel zur Versorgung der Bevölkerung mit günstigem Wohnraum einzusetzen, dass bezogen auf die auf den Flurstücken 7643 und 7644 bereits errichteten 94 und auf den Flurstücken 7640, 7641, 7646 und 7647 noch zu errichtenden Geschosswohnungen insgesamt eine Quote von mindestens 30 % geförderter Wohnungen errichtet wird. Zur Erlangung der Mittel hat er einen dem Grunde nach (vorbehaltlich verfügbarer Mittel) genehmigungsfähigen Antrag zu stellen. Der Anteil von 30 % ist innerhalb der Vorhabenfläche zu realisieren. Die Nachweise der Antragstellung der öffentlichen Förderung sind vor Baubeginn beim Bezirksamt (B/SL) einzureichen.
- (3) Mindestens 15 der Wohnungen nach Absatz 2 sind mit einer WA-Bindung für vordringlich wohnungssuchende Personen vorzusehen. (B/GS/SDZ)
- (4) Die Absätze 2 und 3 stehen unter dem Vorbehalt der Förderzusage der Hamburgischen Investitions- und Förderbank.

§ 5

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Beachtung bzw. Durchführung der folgenden Regelungen.
- (2) Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von brütenden Vögeln, der erheblichen Störung dieser Arten in der Brut- und Aufzuchtzeit sowie der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten darf die Baufeldräumung (insbesondere Rodung von Gehölzen) nur zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres erfolgen. Diese Maßgabe entfällt, wenn vor der Rodung die Gehölze auf aktuelle Anwesenheit von brütenden Vögeln überprüft werden und keine vorhanden sind.
- (3) Im Mischgebiet sind mindestens 50 vom Hundert der Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. (B/WBZ 4)
- (4) Im Mischgebiet sind mindestens 10 vom Hundert der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen. (B/WBZ 4)
- (5) Die nicht überbauten und nicht für Erschließungswege und Terrassen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch – unter Verwendung heimischer, standortgerechter Pflanzen – oder als Spielplatzflächen anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus im Pflanzbereich auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen. (B/WBZ 4)
- (6) Grundstückseinfriedungen sind als Hecken oder mit Sträuchern auszuführen. Die Anpflanzungen können für Zuwegungen im notwendigen Umfang unterbrochen werden. Zäune sind zulässig, wenn sie abgepflanzt werden. (B/WBZ 4)
- (7) Die Maßnahmen nach den Absätzen 2 bis 5 sind innerhalb von 18 Monaten nach Fertigstellung der auf den jeweiligen Grundstücken errichteten Wohngebäude vorzunehmen. Die Fertigstellung der Maßnahmen ist dem Bezirksamt (B/WBZ 4) innerhalb von 3 Monaten anzuzeigen.

§ 6

Stellplätze

- (1) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchschnitt mindestens 0,55 Pkw-Stellplätze für Wohnungen ohne WA-Bindung und mindestens 0,2 Pkw-Stellplätze für Wohnungen mit WA-Bindung in Tiefgaragen zu errichten. (B/WBZ 2)
- (2) Der Vorhabenträger verpflichtet sich, im Durchschnitt mindestens 0,1 Pkw-Stellplätze je Wohnung für Besucher auf der Vorhabenfläche vorzuhalten. (B/WBZ 2)
- (3) Der Vorhabenträger wird bis zum 31.12.2019 prüfen, ob er im Umfeld der Vorhabenfläche ein CarSharing-Angebot über einen Kooperationspartner oder ein vergleichbares Angebot einrichten kann. Sofern ein solches Angebot nicht eingerichtet werden kann, wird der Projektentwickler den Schriftwechsel, aus dem seine entsprechenden Anstrengungen hervorgehen, dem Bezirksamt vorlegen. (B/SC)
- (4) Die Anordnung von Fahrradstellplätzen im Freien ist unter dem Gesichtspunkt der städtebaulichen Kriminalprävention in Abstimmung mit der Kriminalpolizei [REDACTED] vorzunehmen. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Anordnung entsprechend der Abstimmung vorzunehmen.

§ 7

Ressourcenarme Wärmeversorgung

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, für die Beheizung und Bereitstellung des Warmwassers die neu zu errichtenden Gebäude an das für die Glasbläserhöfe I und das Quartier Am Güterbahnhof vorhandene Nahwärmenetz anzuschließen.

§ 8

Öffentlicher Kinderspielplatz

Durch die neue Wohnbebauung wird ein zusätzlicher Bedarf an Kinderspielflächen ausgelöst. Der Projektentwickler wird für den Neubau des öffentlichen Kinderspielplatzes im Bereich Schilfpark insgesamt 28.457,30 Euro zur Verfügung zu stellen. Der Betrag ist dem Bezirksamt bis zur Erteilung einer Vorweggenehmigung nach § 33 des Baugesetzbuchs zur Verfügung zu stellen, spätestens aber bis zu dem Tag, an dem der Bebauungsplan als Verordnung festgestellt wird. Anstelle der Regelung nach Satz 3 ist der Projektentwickler berechtigt, den Betrag über 28.457,30 Euro zuzüglich einer Verzinsung von 4 % p.a. nach Fertigstellung des Kinderspielplatzes dem Bezirksamt zur Verfügung zu stellen. Kontoverbindung und Verwendungszweck werden dem Projektentwickler noch mitgeteilt. (B/MR)

§ 9

Grundstücksgrenzen zwischen öffentlicher Parkanlage und Baugebieten

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Grenzen zwischen den öffentlich nutzbaren Flächen (Flurstücke 7645 und 7648) und den privat nutzbaren Flächen innerhalb der Vorhabenfläche als gemauerte bzw. begrünte Sockel sowie Hecken (auch in Kombination) auszubilden.

§ 10

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Der Projektentwickler verpflichtet sich, die ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen einem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die ihm aus diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen im Falle einer Übereignung der Grundstücke oder von Grundstücksteilen den Rechtsnachfolgern als Gesamtschuldner die Verpflichtungen dieses Vertrags aufzuerlegen mit der Maßgabe, diese in Fällen weiterer Rechtsnachfolger entsprechend weiterzugeben. Zu diesem Zweck werden Vorhabenträger und Projektentwickler bei Regelung der Rechtsnachfolge dem Bezirksamt (B/SL) entsprechende Verpflichtungen der Rechtsnachfolger vorlegen.

- (2) Projektentwickler und Vorhabenträger verpflichten sich, dem Bezirksamt (B/SL) etwaige Rechtsnachfolger innerhalb von 1 Monat anzuzeigen. Projektentwickler und Vorhabenträger haften dem Bezirksamt jeweils als Gesamtschuldner für ihre jeweiligen aus dem Vertrag zu erfüllenden Verpflichtungen neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit das Bezirksamt sie nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt. Das Bezirksamt wird Projektentwickler und Vorhabenträger jeweils aus der gesamtschuldnerischen Haftung entlassen, wenn sie die Weitergabepflicht nach Absatz 1 Satz 1 jeweils erfüllt haben.
- (3) In die späteren Baugenehmigungen wird jeweils ein Hinweis auf diesen städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden. (B/WBZ2)

§ 11

Vertragsstrafe; Unterwerfung unter die sofortige Vollstreckung

- (1) verletzt der Projektentwickler bzw. der Vorhabenträger eine der ihm jeweils nach diesem Vertrag obliegenden Verpflichtungen, kann das Bezirksamt, nachdem es den Projektentwickler bzw. den Vorhabenträger in Verzug gesetzt hat, eine Vertragsstrafe von ihm fordern und zwar
- bis zu 250.000 Euro je nicht gebauter Wohnung bei Verstoß gegen § 4 (1),
 - bis zu 100.000 Euro je nicht geförderter Wohnung bei Verstoß gegen § 4 (2),
 - bis zu 50.000 Euro je Wohnung bei Verstoß gegen § 4 (3),
 - bis zu 25.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (2) in Verbindung mit § 5 (1),
 - bis zu 100.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (3) bis (6) in Verbindung mit § 5 (1),
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 5 (7) in Verbindung mit § 5 (1),
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (1) und (2) je fehlendem Stellplatz,
 - bis zu 10.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (3)
 - bis zu 5.000 Euro bei Verstoß gegen § 6 (4),
 - bis zu 250.000 Euro bei Verstoß gegen § 7,
 - bis zu 50.000 Euro bei Verstoß gegen § 9,
 - bis zu 250.000 Euro bei Verstoß gegen § 10.

Andere Maßnahmen werden dadurch nicht berührt. Das Bezirksamt behält sich vor, die Verpflichtungen aus diesem Vertrag im Wege der Ersatzvornahme nach dem Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetz durchzusetzen.

- (2) Projektentwickler und Vorhabenträger unterwerfen sich zur Durchsetzung der in diesem Vertrag getroffenen Vereinbarungen bezüglich der ihnen jeweils obliegenden Verpflichtungen der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes in der jeweils geltenden Fassung.

§ 12

Auflösende Wirkung, Rücktrittsrecht

- (1) Wird der Bebauungsplan gegenüber dem Bebauungsplanentwurf, wie er zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses vorlag (Stand 27.09.2018 vgl. Anlage), in Punkten geändert, die Gegenstand dieses Vertrages sind oder sein müssen, werden die Vertragsparteien erforderliche Vereinbarungen zur Anpassung treffen.
- (2) Weicht der in Kraft getretene Bebauungsplan nur unwesentlich von diesem städtebaulichen Vertrag ab, ohne die Grundzüge der Planung zu berühren, richten sich die vom Projektentwickler und Vorhabenträger zu erfüllenden vertraglichen Pflichten nach den Festsetzungen des in Kraft getretenen Bebauungsplans.
- (3) Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 des Hamburgischen Transparenzgesetzes vereinbaren die Vertragspartner: Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam. Die Freie und Hansestadt Hamburg kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der Freien und Hansestadt 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 Freie und Hansestadt Hamburg unzumutbar ist.

§ 13

Haftungsausschluss

- (1) Der Vertrag unterstützt die Realisierung des Vorhabens nach Maßgabe der bauleitplanerischen Festsetzungen. Den Vertragspartnern ist dabei bewusst, dass sich Inhalt und Aufstellung des Bebauungsplanes sowie die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften richten und von Entscheidungen der plangebenden Gremien abhängen. Ein Rechtsanspruch auf die Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplanes besteht daher nicht; auch stellt die in diesem Vertrag genannte Absicht der Aufstellung eines Bebauungsplanes keine Zusage eines derartigen Ereignisses dar (§ 1 Absatz 3 BauGB). Eine Haftung des Bezirksamts für etwaige Aufwendungen des Vorhabenträgers, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung des Bebauungsplanes tätigt bzw. getätigt hat, ist ausgeschlossen.
- (2) Sollte der Beschluss über den Bebauungsplan nicht gefasst werden bzw. der Bebauungsplan nicht genehmigt werden, so entfällt die Geschäftsgrundlage für diesen Vertrag; dieser ist dann aufzuheben. Die Vertragsparteien können daraus keine Schadensersatzansprüche ableiten.
- (3) Falls Festsetzungen des Bebauungsplans in einem Normenkontrollverfahren nach § 47 VwGO ganz oder teilweise aufgehoben werden, werden die Vertragspartner im Rahmen des rechtlich Zulässigen und Möglichen alles versuchen, um den Vertragszweck zu erreichen. Der Vertrag ist in diesem Fall, soweit dies zumutbar ist, anzupassen. Falls der Bebauungsplan ganz oder teilweise aufgehoben werden sollte, werden dem Projektentwickler und dem Vorhabenträger entstandene Aufwendungen nicht erstattet.

§ 14

Kostentragung

- (1) Der Vorhabenträger und der Projektentwickler tragen, bezüglich der ihnen jeweils obliegenden Verpflichtungen, sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages entstehenden Kosten.
- (2) Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands zahlt der Projektentwickler an das Bezirksamt 582 Euro. Der Betrag ist mit Unterzeichnung dieses Vertrages fällig. Er ist auf das Konto [REDACTED] zu überweisen. Die als Verwendungszweck anzugebende Referenz wird das Bezirksamt dem Projektentwickler noch mitteilen.

§ 15

Schlussbestimmungen

- (1) Dieser Vertrag wird in dreifacher Ausfertigung unterzeichnet. Jeder Vertragspartner erhält eine Ausfertigung.
- (2) Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages sowie anderer Vereinbarungen, die den Inhalt dieses Vertrages berühren, bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist.
- (3) Sollten einzelne Bestimmungen dieses Vertrages ganz oder teilweise unwirksam sein oder werden, so bleibt der Vertrag im Übrigen wirksam. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch andere zulässige Regelungen zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen.

Die Vertragspartner sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Bauvorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen auszulegen und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.

- (5) Falls Plangebiet bzw. Vorhabenfläche geändert werden und sich dies auf den Vertrag auswirkt, werden die Vertragspartner entsprechende Änderungen vornehmen.
- (6) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.

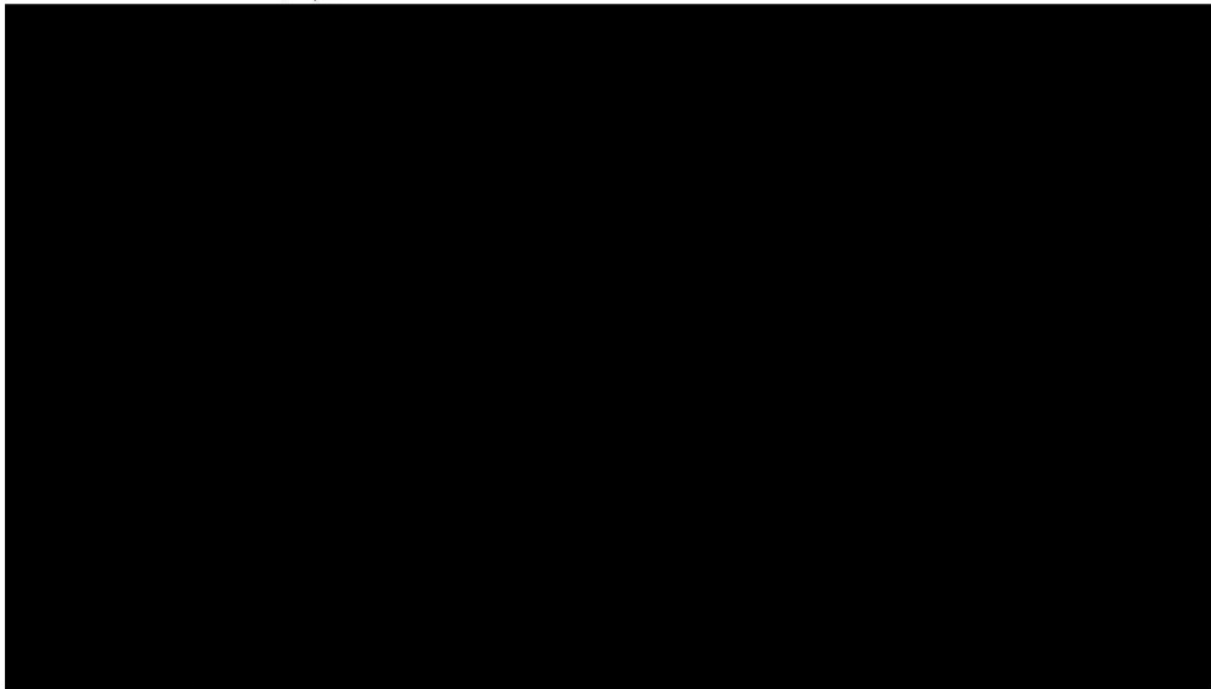
§ 16

Vertragsaufhebung

Dieser Vertrag tritt an die Stelle des städtebaulichen Vertrags vom 08.02.2018.

Hamburg, den 30.10.18
Der Projektentwickler


Hamburg, den 01.11.2018
Für das Bezirksamt:
Der Bezirksamtsleiter




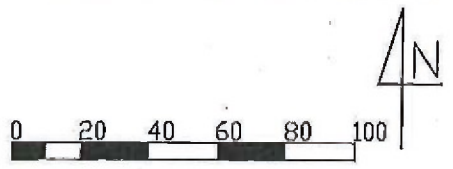
Anlagen

- 1 Lageplan mit den Grenzen des Bebauungsplangebiets und der Vorhabenfläche
- 2 Entwurf der Änderung des Bebauungsplans Bergedorf 110 mit Verordnungstext samt Anlage und Begründung in der Fassung der öffentlichen Auslegung
- 3 Funktionsplan



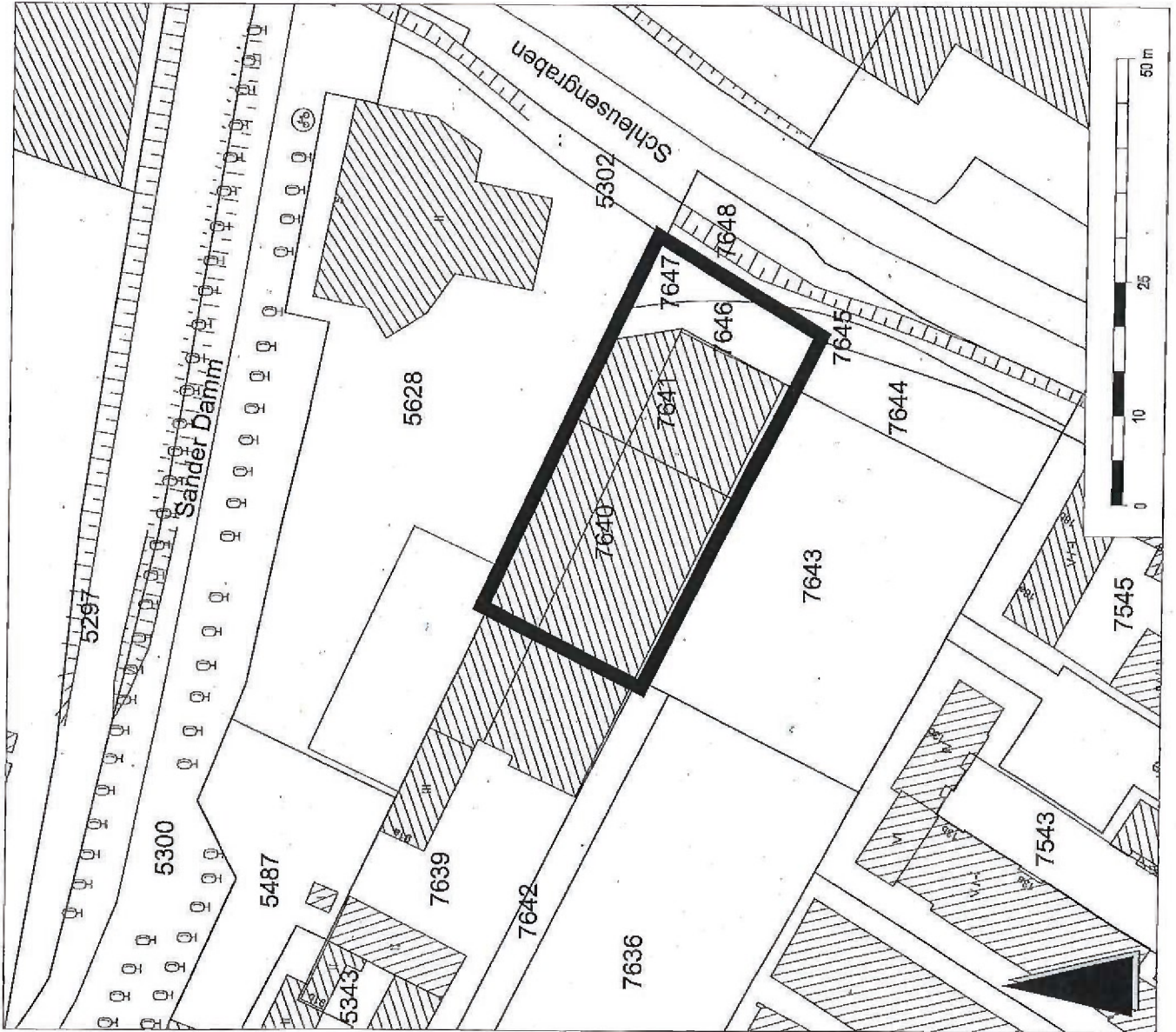
 Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung sowie der Vorhabenfläche

 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Bergedorf 110



Bebauungsplan-Entwurf Änderung Bergedorf 110

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des
Bebauungsplanänderung



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan-Entwurf
Änderung Bergedorf 110

Stand: 25.10.2017

Maßstab 1 : 500 (im Original)

Bezirk Hamburg-Bergedorf

Ortsteil 408

Verordnung

zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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), § 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) sowie § 1 und § 2 Absatz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006, (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110 vom 25. März 2013 (HmbGVBl. S. 133) wird wie folgt geändert:

- (1) Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110“ wird der Verordnung hinzugefügt.
- (2) In § 2 wird folgende Nummer 27 angefügt:
 - „27. Für den in der Anlage dargestellten Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans gilt:
 - 27.1 Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplans wird in der niedergelegten zeichnerischen Darstellung der Verordnung über den Bebauungsplan Bergedorf 110 die Festsetzung „Gewerbegebiet“ in die Festsetzung „Mischgebiet“ gemäß § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) geändert.

- 27.2 Für das Mischgebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 als Höchstmaß festgesetzt. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl ist für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Stellplätze und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
- 27.3 Die zulässige Gebäudehöhe beträgt maximal 18,8 m über der festgesetzten Geländeoberfläche.
- 27.4 Für das Mischgebiet wird eine Geschossflächenzahl von 1,65 als Höchstmaß festgesetzt.
- 27.5 An den zu den Flurstücken 5628, 7639 und 7648 der Gemarkung Bergedorf ausgerichteten Fassaden von Wohngebäuden ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) 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.
- 27.6 Im Mischgebiet sind mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen der obersten Geschosse von Gebäuden, die eine Neigung bis 20 Grad aufweisen, mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.
- 27.7 Im Mischgebiet sind mindestens 10 v.H. der Grundstücksflächen als offene Vegetationsflächen anzulegen.
- 27.8 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Bergedorf 110 bestehen."

§ 2

Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

§ 3

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung kann auch beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, kann 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 der Änderung 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.



LEGENDE:

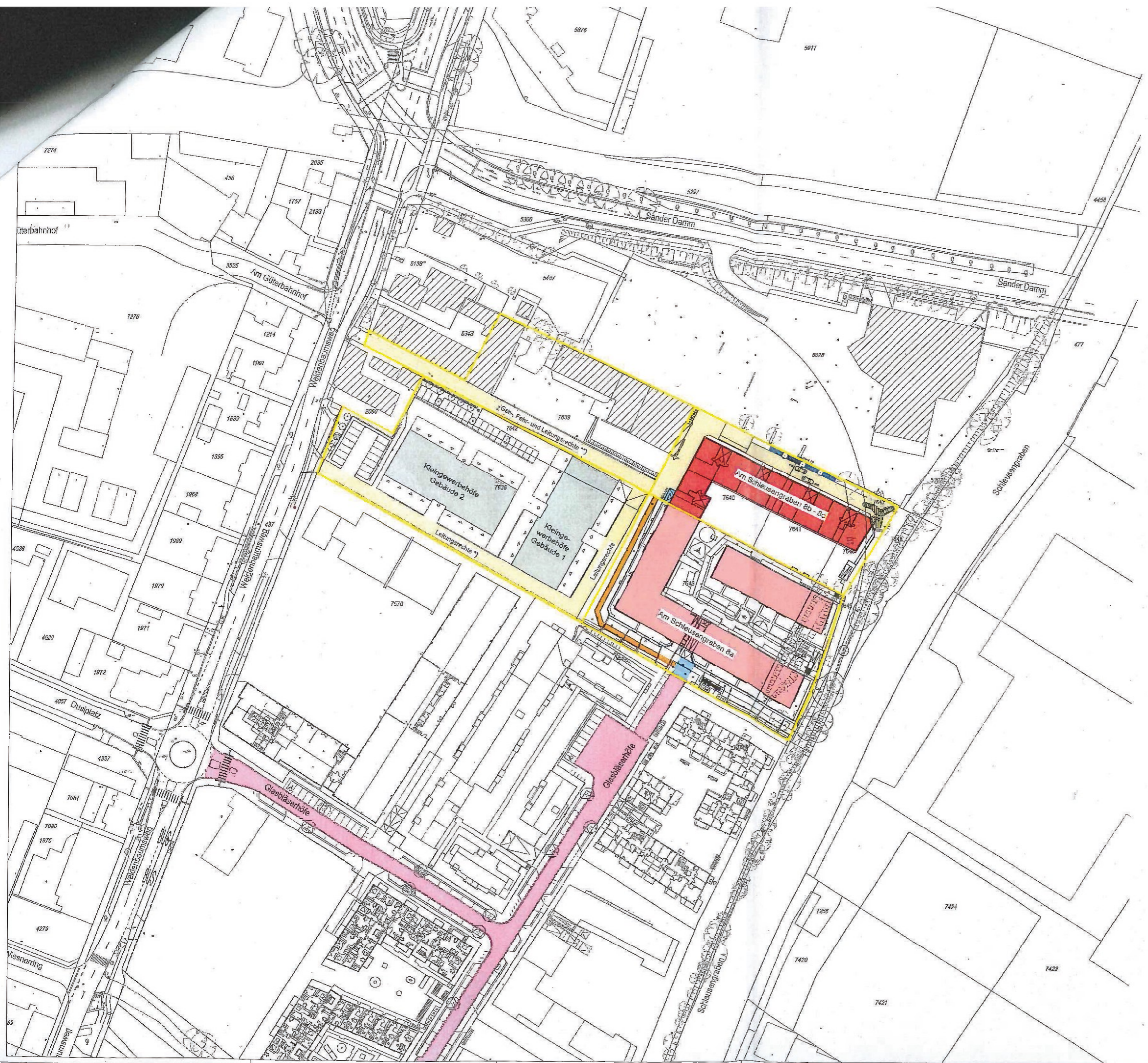
- Grenzen der Baugrundstücke
- Gebäudebestand
- genehmigter Hochbau Gewerbe
- genehmigter Hochbau Wohnungen (94 WE)
- geplanter Hochbau Wohnungen (49+22 WE)
- zukünftige öffentliche Erschließung Glasbläserhöfe
- Privaterschließung
- Notzufahrt (privat)
- Tiefgaragenzufahrten (privat)
- Besucherparkplätze

*) Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstücke Am Schleusengraben 8a, b und c:
 - für private Trinkwasserversorgung als gemeinsam genutzte Versorgungsleitung
 - für Stromversorgung durch Stromnetz Hamburg

**) Leitungsrechte zu Gunsten der Grundstücke Am Schleusengraben 8a, b und c für Fernwärme als gemeinsame genutzte Versorgungsleitung

**) Geh- und Fahrrechte für Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr zu Gunsten des Grundstückes Am Schleusengraben 8a

**) Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Grundstücke Am Schleusengraben 8b und c für
 - Anlieger
 - Müllabfuhr
 - Rettungsfahrzeuge und Feuerwehr



C	
13.03.2017	Abkürzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
100	Zoning
GAC	GAC Verwaltung und Entwicklung GmbH
Bauform	[Redacted]
Bauform	Änderung B-Plan Bergedorf 110 Bereich Nord
Darstellung	Funktionsplan
Dipl. Ing. Andrea Reinhard	Maststab 1:500
[Redacted]	07.09.2017
[Redacted]	www.gac-entwicklung.de
[Redacted]	[Redacted]
[Redacted]	[Redacted]