

**V e r o r d n u n g**  
**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Rahlstedt 137**

**Vom ...**

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), § 81 Absatz 2a Hamburgische Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 442, 455) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Rahlstedt 137 für den Bereich zwischen Nordlandweg und Lapplandring (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 526) wird festgestellt.  
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Mitte der Straße Nordlandweg im Norden, die Ostgrenze des Flurstücks 2942 sowie die Ostgrenze und die Nordgrenze des Flurstücks 2943 in der Gemarkung Meiendorf, Ortsteil Rahlstedt, Mitte der Straße Lapplandring im Osten, Süden und Westen.
- (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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB

gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche aus der Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 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 Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im allgemeinen Wohngebiet können entlang der mit „(A)“ gekennzeichneten Bereiche Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien sowie Kellertreppen um bis zu 2,0 m ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und dies keine wesentliche Verschattung der benachbarten Wohnnutzungen bewirkt. Für ebenerdige Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 2,0 m zugelassen werden, wenn diese in einer wasser- und luftdurchlässiger Bauweise hergestellt werden.
4. Im allgemeinen Wohngebiet dürfen oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der

Vollgeschosse keine weiteren Geschosse errichtet werden.

5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen, oberirdische Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
6. Im allgemeinen Wohngebiet können auch oberhalb der Oberkante der Attika der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, bis zu einer Höhe von 1,5 m zugelassen werden. Aufbauten und deren Einhausung sind mindestens 2,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen, ausgenommen davon sind Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.
7. Im allgemeinen Wohngebiet sind ebenerdige Stellplätze ausschließlich innerhalb der festgesetzten Fläche für Garagen und Stellplätze zulässig.
8. Im allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sowie unterirdische Nebenanlagen zulässig.
9. Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Ausschluss von Nebenanlagen kann die Errichtung von Anlagen für das Kinderspiel zugelassen werden.
10. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die langfristige Erhaltung des betroffenen Baumes dadurch nicht gefährdet ist.
11. Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter und Umfang der jeweiligen Pflanzung als Einzelbaum oder Baumgruppe erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Standorten der Einzelbäume kann zugelassen werden.
12. Im allgemeinen Wohngebiet ist für je angefangene 160 Quadratmeter der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein klein- oder mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Vorhandene Bäume können angerechnet werden.
13. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, mittel- oder großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden.
14. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Für Baumpflanzungen auf unterbauten Flächen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
15. Freiflächen auf ebenerdigen unterbauten Flächen sind mit einem mindestens 60 cm

starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, als Retentionsgründach auszubilden und zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Hiervon können erforderliche Flächen für Zuwegungen, Terrassen, gemeinschaftliche Vorzonen, Fahrradabstellplätze, Feuerwehzufahrten und Kinderspielflächen ausgenommen werden.

16. Im allgemeinen Wohngebiet sind Dächer von Hauptgebäuden als Flachdach herzustellen. Flachdächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen zur Stärke des Substrataufbaus können zugelassen werden. Die Dächer sind als Retentionsgründächer auszubilden. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für technische Anlagen mit Ausnahme von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie zugelassen werden.
17. Einhausungen von oberirdischen Nebenanlagen sind mit extensiven Dachbegrünungen mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sowie dauerhaft zu erhalten.
18. Wege, oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Ausgenommen hiervon ist die Zufahrt zur Tiefgarage.
19. Sofern und soweit das Niederschlagswasser nicht gesammelt und genutzt wird, ist es in den Baugebieten durch offene oder verdunstungsoffene Anlagen zurückzuhalten. Die Anlagen sind naturnah zu gestalten und standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Sofern eine offene oder verdunstungsoffene Rückhaltung nicht möglich ist, kann eine unterirdische Rückhaltung zugelassen werden.
20. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
21. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.