



Hamburg macht Pläne — Planen Sie mit!

Erläuterungen zur Bauleitplanung

Inhalt

Vorwort.....	1
Bauleitplanung geht alle an.....	2
Das Bebauungsplanverfahren.....	6
Das Verfahren im Überblick.....	13
Bebauungsplan.....	14
Planzeichen.....	16
Art der baulichen Nutzung.....	18
Maß der baulichen Nutzung.....	19
Berechnungsbeispiele.....	20
Die Mitwirkung der politischen Gremien.....	21
Planarten und Planungsebenen.....	24
Fachbegriffe.....	25
Rechtsgrundlagen.....	30
Kontaktadressen.....	32

Vorwort

Was gebaut werden kann und wie hoch, wo eine Straße entsteht, eine Parkanlage oder ein Gewerbegebiet – jede Bodennutzung ist nur im Rahmen der Gesetze möglich. Darum wird in Hamburg ständig irgendwo neu geplant. Bauleitpläne werden aufgestellt, um für neue Bauvorhaben eine verbindliche Rechtsgrundlage zu schaffen. Das betrifft nicht nur die Grundeigentümer und Investoren, die sich beim Bau und bei der Nutzung ihrer Immobilien an den Rahmen halten müssen, den das Planungsrecht ihnen setzt: Alle Bewohnerinnen und Bewohner Hamburgs sind direkt von den Folgen der Planungen berührt. Und weil alle betroffen sind, haben auch alle die gesetzlich verbrieftete Möglichkeit, am Zustandekommen der Bebauungspläne mitzuwirken.

Mit dieser Broschüre wollen wir Ihnen das Planungsrecht nahe bringen. Sie erläutert Ihnen, was durch die Bauleitplanung geregelt wird und auf welchen gesetzlich vorgeschriebenen Wegen Bebauungspläne zustande kommen. Am wichtigsten ist uns aber, Sie über Ihre Mitwirkungsrechte aufzuklären.

Wo der eine am liebsten einen Park hätte, möchte ein anderer gerne Parkplätze: Für jedes Grundstück und für jeden Teil der Stadt gibt es unterschiedlichste, oft genug gegensätzliche Nutzungsziele. Zwischen den verschiedenen Interessen zu vermitteln, Konflikte so weit wie möglich zu vermeiden oder aufzulösen – das kann nur gelingen, wenn alle, die es angeht, in den Planungsprozess einbezogen werden.

Darum ist jeder aufgerufen, sich zu beteiligen und seine Interessen und Kenntnisse in den Planungsprozess einzubringen. Indem Sie von Ihrem Recht auf Mitwirkung Gebrauch machen, tragen Sie dazu bei, dass die politisch verantwortlichen Gremien am Ende möglichst gute Pläne beschließen.

Ihre
Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
der Freien und Hansestadt Hamburg

Bauleitplanung geht alle an

Wo darf gebaut werden? Welche Nutzungen können wo angesiedelt werden? Wie sind Grünflächen und Landschaftsräume gesichert oder wo können neue Parkanlagen entstehen?

Solche und ähnliche Fragen bewegen nicht nur Bauherren, Investoren oder Grundeigentümer. Jeder ist direkt oder indirekt durch die Bauleitplanung betroffen.

Mal angenommen, Sie suchen für sich und Ihre Familie eine größere Wohnung. In Ihrer Nachbarschaft wird gerade ein Bebauungsplan aufgestellt, der es ermöglichen soll, hier ein neues Wohnquartier zu errichten. Oder Sie sind Bewohner eines Reihenhauses in einem schönen Wohnquartier und erfahren, dass gleich nebenan eine neue Siedlung gebaut werden soll. Oder Sie erfahren, dass in einem Wald in Ihrer Nähe gebaut werden soll. Sie haben vielleicht Kinder, die einen Schulweg benutzen, der an einem Neubaugebiet vorbeiführt. So oder ähnlich können Sie als Bürgerin und Bürger von einem Planverfahren betroffen sein: als Anlieger, als zukünftiger neuer Bewohner oder vielleicht auch als Bauherr oder Natur- und Vogelliebhaber. Ein Beispiel soll Ihnen zeigen, wie neues Planrecht aussieht. In dieser Broschüre wollen wir erläutern, wie es zustande kommt und welche Möglichkeiten sie bei der Mitwirkung im Planungsprozess haben. Wir wollen Ihnen die wichtigsten Fachbegriffe und Regeln erläutern, damit Sie die Planersprache der Bauleitplanung besser verstehen und sich einbringen können. Mit dem Begriff der Bauleitplanung wird das Planungsrecht bezeichnet. Es gibt im gesamten Stadtgebiet kein Grundstück, auf dem nicht Planungsrecht besteht. Dieses regelt die bodenrechtliche Nutzbarkeit von Grundstücken.

Wenn Sie erfahren wollen, welche städtebauliche Entwicklung in Ihrer Nachbarschaft zulässig ist, oder wie vielleicht Ihr Grundstück bebaubar ist, dann können Sie sich über das geltende Planungsrecht informieren.

Bauleitplanung

Informationen über das Planungsrecht vor Ort erhalten Sie beim zuständigen Bezirksamt oder unter „www.hamburg.de/stadtplanung“

Der Begriff der Bauleitplanung umfasst die vorbereitende und die verbindliche Bauleitplanung. Die für die Bürgerinnen und Bürger verbindlichen Bauleitpläne heißen Bebauungspläne. Auch ältere Planarten, die im Laufe der Zeit auf unterschiedlichen Rechtgrundlagen geschaffen worden sind, werden heute unter dem Oberbegriff Bebauungsplan zusammengefasst. Sie heißen zum Beispiel Baustufenplan, Durchführungsplan oder Teilbebauungsplan. Alle diese Pläne regeln die zulässige Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung.

Auf der bundesrechtlichen Grundlage des Baugesetzbuches wird das Planungsrecht durch die Gemeinde geschaffen. Die grundgesetzlich garantierte Planungshoheit hat

zunächst einmal die Freie und Hansestadt Hamburg. Das Recht Bebauungspläne aufzustellen, ist in Hamburg seit 1997 grundsätzlich auf die Bezirke übertragen worden. Nur in Sonderfällen können Bebauungspläne vom Senat oder der Bürgerschaft anstelle der Bezirke aufgestellt werden. Das ist generell in dem für die Stadtentwicklung besonders bedeutsamen Stadtteil HafenCity der Fall. Darüber hinaus kann der Senat einzelne wichtige Pläne von gesamtstädtischer Bedeutung in einem besonderen Verfahren von der bezirklichen Ebene zur eigenen Erledigung wieder an sich ziehen (Evokation). Unabhängig davon kann der Senat Bebauungspläne der Bürgerschaft zur Feststellung als Gesetz vorlegen. Für die sogenannten Senatsbebauungspläne gelten die Verfahrensvorschriften des Baugesetzbuches und die Regelungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit in gleicher Weise.

Bezirkszuständigkeit

Wenn neue städtebauliche Anforderungen entstehen oder Vorstellungen zur weiteren Entwicklung der Stadt diskutiert werden, die mit dem geltenden Planungsrecht nicht realisiert werden können, dann kann dieses durch die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans durch das Bezirksamt geändert werden. Das Baugesetzbuch legt für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen fest, wie die Öffentlichkeit zu beteiligen ist. Jeder Hamburger kann also gesetzlich garantiert an dem Zustandekommen von neuem Planrecht aktiv mitwirken.

Bebauungspläne sollen immer dann aufgestellt werden, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Solche Erfordernisse können zum Beispiel der Bau neuer Wohnungen oder Arbeitsstätten, die rechtliche Sicherung der Freihaltung ökologisch bedeutsamer Bereiche oder aber die Bewältigung von Konflikten sein, die bei Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts entstehen könnten. Auf die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans besteht aber kein Anspruch.

Die zu erarbeitenden Bebauungspläne sollen sich in die übergeordneten Zielvorstellungen für die Raumordnung und Stadtentwicklung in Hamburg und seinem Umland einfügen. Die verbindlichen Bauleitpläne sind daher aus dem vorbereitenden Bauleitplan, dem Flächennutzungsplan, zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan gilt für das gesamte Stadtgebiet und wurde von der Bürgerschaft beschlossen. Auch der Flächennutzungsplan kann geändert werden, wenn er neuen Zielvorstellungen der Stadtentwicklung nicht mehr entspricht.

Flächennutzungsplan

Ein weiterer vorbereitender Plan, der bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist, ist das Landschaftsprogramm auf Grundlage des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG). Das Landschaftsprogramm wird wie der Flächennutzungsplan von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt erarbeitet und von der Bürgerschaft beschlossen.

Landschaftsprogramm

Für die Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans gilt die gleiche Vorschrift zur Beteiligung der Öffentlichkeit wie für Bebauungspläne. Analog dazu wird beim Landschaftsprogramm die Öffentlichkeit ebenso beteiligt.

Der Flächennutzungsplan (F-Plan) stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB). Das Landschaftsprogramm (LaPro) ist der ökologische und freiraumplanerische Beitrag zur Stadtentwicklung. Als Umweltvorsorgeplan hat er die Aufgabe, künftige Entwicklungsziele für Natur und Landschaft, Umweltverträglichkeit von Nutzungen sowie Erholungsmöglichkeiten

aufzuzeigen (§ 7 HmbNatSchG). Diese Pläne sind nur für die Verwaltung und öffentlichen Planungsträger verbindlich. Deshalb können keine Ansprüche aus den Darstellungen von Baugebieten und Freiflächen abgeleitet werden.

Aufgaben und Inhalte der Pläne

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Bei ihrer Aufstellung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Bebauungspläne werden in Hamburg mit dem Namen des Stadtteils, in dem das Plangebiet liegt, und einer Ordnungsnummer bezeichnet. So lautet die Bezeichnung des Bebauungsplans für ein Gebiet in Langenhorn beispielsweise Langenhorn 22 – Entwurf – (siehe auch Seiten 14/15). Erstreckt sich ein Plangebiet auf mehrere Stadtteile, so werden alle genannt.

Ein Bebauungsplan setzt mindestens Art und Maß von baulichen und sonstigen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung verbindlich fest. Er soll alle Festsetzungen enthalten, die erforderlich sind, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch ist abschließend in § 9 BauGB geregelt. Darüber hinaus sind weitere Festsetzungen auf Grund landesrechtlicher Regelungen möglich, also in Hamburg nach der Hamburgischen Bauordnung, dem Denkmalschutzgesetz, dem Hamburgischen Naturschutzgesetz, dem Hamburgischen Klimaschutzgesetz und dem Hamburgischen Abwassergesetz.

Der Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm werden im Maßstab 1 : 20.000 aufgestellt. Bebauungspläne haben im allgemeinen den Maßstab 1 : 1000, d. h. 1 cm im Plan entsprechen 1000 cm (10 m) in der Natur.

Bebauungspläne bestehen aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Als Planunterlage dient die digitale Stadtgrundkarte des Landesbetriebs für Geoinformation und Vermessung, die z. B. Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern sowie vorhandene Straßen, Gewässer und Gebäude enthält. In diese Unterlage wird die Planung farbig und durch Beschriftung eingetragen. Die dafür verwendeten Planzeichen werden in einer Legende erläutert.

Verbindliche Regelungen können in der Planzeichnung (siehe Seiten 14/15) oder als Text festgesetzt werden.

Textfestsetzungen

Beispiele für textliche Festsetzungen in Bebauungsplänen:

- ◆ In den Baugebieten und auf den Flächen für den Gemeinbedarf kann eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Erker bis zu 1,50 m zugelassen werden.
- ◆ Die Wohn- und Schlafräume sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- ◆ Gebäude mit zentraler Warmwasserversorgung sind durch Anlagen erneuerbarer Energie zu versorgen, die 30 vom Hundert (v.H.) oder höhere Anteile des zu

erwartenden Bedarfs decken. Im begründeten Einzelfall können geringe Abweichungen aus gestalterischen, funktionalen oder technischen Gründen zugelassen werden. Elektrische Wärmepumpen sind nur zulässig, wenn sie mit regenerativem Strom betrieben werden. Dezentrale Warmwasseranlagen sind nur dort zulässig, wo der tägliche Warmwasserbedarf bei 60° C weniger als 1 Liter je m² Nutzfläche beträgt. Für die Beheizung und die Bereitstellung des übrigen Warmwasserbedarfs ist die Neubebauung an ein Wärmenetz in Kraft-Wärme-Kopplung anzuschließen, sofern nicht Brennstoffzellen zur ausschließlichen Wärme- und Warmwasserversorgung eingesetzt werden.

- ◆ Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen.
- ◆ In den Baugebieten sind mindestens 80 vom Hundert (vH.) der Dachflächen von Flachdächern mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau herzustellen und extensiv zu begrünen.
- ◆ Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist innerhalb der öffentlichen Parkanlage ein naturnaher Wald als Eichen-Hainbuchenwald herzustellen.

In der Begründung sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen. Der Bestand bei Beginn der Planung wird beschrieben, und die Festsetzungen werden begründet. Außerdem enthält die Begründung auch Angaben zur Umsetzung, für die der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage bilden soll. Ein besonderer Teil der Begründung ist der Umweltbericht. In ihm werden die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Es muss erläutert werden, dass die durch die Umsetzung von Planungen entstehenden Eingriffe (Bodenversiegelung, Zerstörung von Biotopen, Begradigung von Bächen usw.) unvermeidbar sind und in welchem Umfang unvermeidbare Eingriffe gemindert oder ausgeglichen werden können oder hingenommen werden müssen. Ein notwendiger Eingriff kann auch zulässig sein, wenn ein Ausgleich nicht in vollem Umfang möglich ist (§§ 2a und 1a Abs. 1a BauGB, §§ 9 und 10 HmbNatSchG). Die Frage von Eingriff und Ausgleich unterliegt der planerischen Abwägung aller Belange nach § 1 Absatz 7 BauGB.

Begründung mit Umweltbericht

Der zentrale Begriff in der Bauleitplanung ist Abwägung. Ein Plan ist unwirksam, wenn Fehler in der Abwägung gemacht wurden. Der Plangeber ist verpflichtet, alle für die Planung maßgeblichen Belange zu ermitteln und gerecht zu bewerten. Der Begriff Belange kann für die Planungsbeteiligten mit dem Wort Interessen übersetzt werden. Die verschiedenen und möglicherweise auch gegensätzlichen Wünsche und Interessen der Bevölkerung, der Grundeigentümer, der Wirtschaft, der verschiedenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen so mit den Planungsvorstellungen abgestimmt werden, dass eine Planung entsteht, die möglichst allen Seiten gerecht wird. Das ist äußerst schwierig, da bei fast jedem Plan auf Grund vielschichtiger und enger Verflechtungen Kompromisse gefunden werden müssen.

Abwägung

Die gesetzliche Regelung des Planverfahrens soll sicherstellen, dass die Vertreter aller Belange, also die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitwirken können. Der Planungsprozess wird durch die politischen Gremien wie die Bezirksversammlung und ihre Ausschüsse gesteuert und begleitet. Nach Zustimmung der Gremien wird der Bebauungsplan durch die Leitung des Bezirksamtes festgestellt und veröffentlicht. Er gilt von da ab für jeden, bis er aufgehoben oder geändert wird. Nach Feststellung kann der Plan mit einem Normenkontrollantrag vor dem Oberverwaltungsgericht überprüft werden.

Das Bebauungsplanverfahren

Grundsätzlich ist die Bauleitplanung im Baugesetzbuch geregelt (§§ 1 bis 13 a BauGB). Im Folgenden soll das Regelverfahren erläutert werden, um die wesentlichen Schritte verständlich zu machen (siehe Schema auf Seite 13).

Planungsanstoß

Ein Bebauungsplanverfahren beginnt in der Regel formlos mit einem Planungsanstoß. Der kann von Bürgern, Investoren oder Projektentwicklern, von den politischen Gremien, von der Verwaltung oder von anderen kommen. Zunächst einmal wird die Planungsidee auf ihre möglichen positiven und negativen Auswirkungen hin genauer betrachtet. Dabei wird geprüft, ob eine wünschenswerte Entwicklung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts genehmigungsfähig ist. Wenn das nicht der Fall ist, wird mit den politischen Gremien geklärt, ob für das Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden soll.

Aufstellungsbeschluss

Soll ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, so wird hierzu ein Beschluss durch die Bezirksamtsleitung des jeweiligen Bezirksamtes bzw. durch den Senat gefasst. Das gilt auch für die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung bestehender Bebauungspläne. Der Beschluss wird im Amtlichen Anzeiger, dem offiziellen Organ für amtliche Bekanntmachungen, veröffentlicht. Außerdem können Informationen zu diesen Verfahren auf den Internetseiten des jeweiligen Bezirksamtes (siehe Kontaktadressen, Seite 32) abgerufen werden. Darüber hinaus wird durch Plakate der Bezirke und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt auf besondere Verfahrensschritte und Veranstaltungen hingewiesen.



Zum Aufstellungsbeschluss gehört eine Karte, in der das Plangebiet dargestellt ist. Sie kann im Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des örtlich zuständigen Bezirksamtes eingesehen werden. Durch den Aufstellungsbeschluss und die Karte wird die Öffentlichkeit frühzeitig über den Geltungsbereich und die Zielsetzung eines Planverfahrens informiert.

Nicht immer folgt unmittelbar nach der formlosen Einleitungsphase der Aufstellungsbeschluss. Wenn aber eine Planung so konkret ist, dass sie zielstrebig verfolgt werden soll, dann muss sichergestellt werden, dass die Planungsziele nicht durch die weitere Entwicklung in dem planungsbefangenen Bereich infrage gestellt werden. Wenn aber ein Aufstellungsbeschluss gefasst ist, dann können zur Sicherung der Planung besondere rechtliche Instrumente eingesetzt werden. Der Plangeber kann eine Veränderungssperre (§ 14 BauGB) erlassen. Mit ihr kann z. B. verhindert werden, dass Grundstücke erheblich oder wesentlich wertsteigernd verändert und bauliche Anlagen errichtet, geändert oder beseitigt werden. Von der Veränderungssperre kann eine Ausnahme zugelassen werden, wenn überwiegende öffentliche Belange nicht entgegenstehen.

Ist keine Veränderungssperre beschlossen worden, obwohl die Voraussetzungen dazu bestehen, so können Baugesuche zurückgestellt werden (§ 15 BauGB). Das heißt, Entscheidungen über Bauanträge werden bis zu zwölf Monate ausgesetzt, wenn zu befürchten ist, dass die Durchführung der Planung unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden würde.

Da der Erlass einer Veränderungssperre das Eigentum erheblich einschränkt, hat der Gesetzgeber strenge Verfahrensregelungen erlassen und die Dauer auf maximal vier Jahre begrenzt (§ 18 BauGB).

Besteht im Plangebiet schützenswerter Naturraum, der noch nicht unter Schutz gestellt worden ist, so kann der Senat bis zur Entscheidung über die endgültige Unterschutzstellung eine Verordnung zur vorläufigen Sicherstellung eines künftigen Naturschutz-, Landschaftsschutzgebiets, eines Naturparks, Naturdenkmals oder geschützten Landschaftsbestandteils, befristet auf zwei Jahre, erlassen. Die Frist kann um ein Jahr verlängert werden, wenn besondere Umstände dieses erfordern (§ 22 HmbNatSchG).

Nach dem Aufstellungsbeschluss als amtlichem Startschuss für das Bebauungsplanverfahren wird in der Regel die erste, frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit durchgeführt (§ 3 Abs. 1 BauGB). Diese Form der Beteiligung wird in Hamburg „Öffentliche Plandiskussion“ genannt. In der Regel führt die Bezirksversammlung bzw. der von ihr beauftragte Fachausschuss die Plandiskussion durch. Sie wird durch Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger sowie Plakate (oder Stellschilder) in den Farben rot/blau im betroffenen Stadtteil angekündigt.

Die Veranstaltung wird in einem öffentlichen Gebäude in der Nähe des Plangebiets, z. B. abends in der Aula einer Schule abgehalten. Entsprechend der jeweiligen Veröffentlichung wird Ihnen vor der Veranstaltung Gelegenheit geboten, vorliegende Pläne und Gutachten, wie z. B. die natur- und stadträumlichen Bestandsaufnahmen, Projektzeichnungen, Konzeptvarianten, Modelle und den Bebauungsplanentwurf anzusehen. Zu diesem frühen Stand des Verfahrens ist die Planung noch nicht festgelegt und kann noch geändert werden. Der Detaillierungsgrad des Planungskonzepts ist zu diesem Zeitpunkt noch sehr unterschiedlich. Von den Planungszielen hängt es ab, ob und inwieweit verschiedene Lösungen für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen. Die Erörterung mit der Öffentlichkeit dient insbesondere dazu, alle von der Planung berührten Belange zu ermitteln und richtig zu bewerten. Sie sollten daher die Gelegenheit wahrnehmen und an der Veranstaltung teilnehmen, um sich einerseits umfassend zu informieren, aber auch um die planende Stelle und die Politik über Ihre Belange, Interessen und den von Ihnen für erforderlich gehaltenen Untersuchungsbedarf zu informieren.

Sicherung der Planung

frühzeitige
Öffentlichkeitsbeteiligung

**Anhören
Mitreden**

**Öffentliche Diskussion
Bebauungsplan-Entwurf**

Änderung des Flächennutzungsplans
sowie des Landschaftsprogramms

**Kompetenzzentrum für den
Gartenbau und die Landwirtschaft**
westlich Brennerhof, südlich Sandwisch und nördlich der BAB 25

Dienstag, 8. Januar 2008
18:30 Uhr
Haus des Gartenbaus
Brennerhof 121
22113 Hamburg

Eintritt frei

Veranstaltungsort
Plangebiet Moorfleet 17

Anschauungsmaterial kann ab 18.00 Uhr am Veranstaltungsort eingesehen werden.

Stadtplanungsausschuss
Bezirksversammlung
Bergedorf

Unter besonderen Bedingungen kann auf die Plandiskussion verzichtet werden, z. B. wenn nur unwesentliche Auswirkungen des neuen Planes zu erwarten sind oder wenn die Öffentlichkeit schon auf andere Weise unterrichtet worden ist und Gelegenheit zur Erörterung hatte. Über die Frage, ob auf die Unterrichtung und Erörterung verzichtet werden kann, beschließt ebenfalls der Planungsausschuss.

Die/Der Vorsitzende des Stadtplanungsausschusses eröffnet die Veranstaltung und erläutert Sinn und Zweck der öffentlichen Plandiskussion. Danach wird das Projekt von der Planungsstelle vorgestellt und der Entwurf des Bebauungsplanes erläutert. Wenn parallel auch der Flächennutzungsplan und/oder das Landschaftsprogramm geändert werden sollen, werden auch diese Planungen vorgestellt. Anschließend erhalten Sie Gelegenheit, Fragen zu stellen und Ihre Anregungen sowie Ihre Ansicht zum weiteren Untersuchungsbedarf vorzutragen. In der Regel sind Fachleute und Gutachter zu besonderen Themen, wie z. B. Naturschutz, Verkehr oder Lärm anwesend, die nach Möglichkeit umgehend Stellung nehmen können. Die Beiträge der Veranstaltung werden protokolliert und fließen in den weiteren Planungsprozess und den Abwägungsvorgang ein.

Beteiligung der Behörden
und sonstigen Träger
öffentlicher Belange

Nach der öffentlichen Plandiskussion wird das städtebauliche und landschaftsplanerische Grobkonzept unter Berücksichtigung der Beiträge aus der Plandiskussion überarbeitet. Auch bei wesentlichen Änderungen und lang andauernden Planungsprozessen muss die öffentliche Plandiskussion gemäß der gesetzlichen Regelung jedoch nicht wiederholt werden, da sich im weiteren Verfahren eine weitergehende Beteiligung der Öffentlichkeit anschließt.

Die weitere Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplanes umfasst alle erforderlichen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und eine Begründung. Möglicherweise sind noch weitere Untersuchungen und Gutachten erforderlich. Diese Planungsphase ist mit hohem Zeitaufwand verbunden. Wenn der Planentwurf konkret ausgearbeitet ist, werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) beteiligt (§ 4 BauGB). Dazu gehören die Behörden innerhalb der hamburgischen Verwaltung, aber auch z. B. Versorgungsunternehmen, Verkehrsbetriebe, Post, Kirchen, Handelskammer und Handwerkskammer.

Die zu beteiligenden Stellen beurteilen die beabsichtigte Planung aus der fachlichen Sicht ihres Aufgabengebiets und geben innerhalb einer gesetzten Frist eine Stellungnahme ab. Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange soll sichergestellt werden, dass alle Rahmenbedingungen für die Entwicklung eines Vorhabens bekannt sind und angemessen berücksichtigt werden. Dazu gehört, dass beispielsweise für ein größeres neues Wohngebiet die nötigen Folgeeinrichtungen, wie Schulen, Kindertagesheime, Alteneinrichtungen usw. verfügbar sind, die Erschließung (Straßen, Schmutzwasser und Oberflächenentwässerung, Wege, Öffentlicher Personennahverkehr) gesichert ist und ausreichende Freiflächen (Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze) zur Verfügung stehen.

Darüber hinaus müssen Pläne für solche Gebiete, die an der Landesgrenze liegen oder deren Inhalte von überörtlicher Bedeutung sind und Auswirkungen auf das Umland haben können, mit den benachbarten Gemeinden abgestimmt werden.

Oft sind schwierige und langwierige Klärungen notwendig, bis eine ausgewogene Planung vorliegt, die die verschiedensten Gesichtspunkte in angemessener Weise berücksichtigt. Diese Phase wird in einem gemeinsamen Gespräch aller betroffenen

Träger öffentlicher Belange, dem in Hamburg so genannten Arbeitskreis I, abgeschlossen. Wenn die Abwägung zwischen den öffentlichen Belangen abgeschlossen ist, wird der Bebauungsplanentwurf erneut der Öffentlichkeit vorgelegt.

Der nächste Schritt im Bebauungsplanverfahren ist die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 2 BauGB, die öffentliche Auslegung. Dazu muss die Zustimmung der Bezirksversammlung bzw. des Planungsausschusses eingeholt und der Auslegungsbeschluss gefasst und im Amtlichen Anzeiger öffentlich bekannt gemacht werden.

Der Entwurf des Bauleitplanes ist mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Während der Auslegungsfrist können Sie ins Bezirksamt gehen und sich den ausgehängten Bebauungsplanentwurf, den dazugehörigen Text der Festsetzungen, die Begründung und die Gutachten ansehen. Sollten Sie Fragen haben, können Sie sich an die am Auslegungsort genannten Verwaltungsmitarbeiter wenden. Während der Auslegung können Sie zu der Planung eine Stellungnahme abgeben.

Nach Ablauf der Auslegungsfrist bekommen Sie in diesem Fall von der Planungsdienststelle die Mitteilung, dass Ihre Stellungnahme eingegangen ist und bearbeitet wird. Alle eingegangenen Stellungnahmen werden geprüft und auf ihre Auswirkungen auf das Vorhaben betrachtet. Der Umgang mit den Stellungnahmen wird mit allen betroffenen Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange erörtert und in einem weiteren Arbeitskreis, dem Arbeitskreis II, zu einem Entscheidungsvorschlag zusammengefasst. Dieser Abstimmungsprozess kann einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

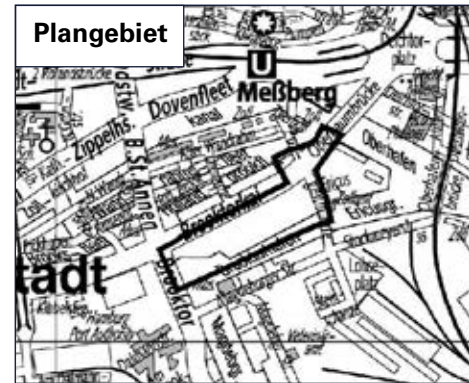
Wird eine Planung nach der öffentlichen Auslegung grundlegend verändert, muss dieser neue Planentwurf erneut öffentlich ausgelegt werden. Hierzu können wieder Stellungnahmen abgegeben werden.

Wird ein Planentwurf nur soweit geändert oder ergänzt, dass die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, genügt an Stelle der erneuten öffentlichen Auslegung eine Beteiligung der betroffenen Bürgerinnen und Bürger (§§ 4 a Abs. 3 S. 4, 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Sie als betroffene Bürgerin bzw. Bürger erhalten dann eine Nachricht vom Bezirksamt. Hierzu wird Ihnen die Planänderung kurz erläutert, die Ihr Grundstück oder das Ihres Nachbarn betrifft. Ein Planausschnitt mit der farbig dargestellten Änderung liegt in den meisten Fällen bei. Sie werden gebeten, bis zu einem bestimmten Termin in den nächsten zwei bis drei Wochen zu der Änderung Stellung zu nehmen.

Die Ergebnisse aus der Prüfung der Stellungnahmen werden der Bezirksversammlung bzw. dem für die Planung zuständigen Ausschuss zur abschließenden Beratung vorgebracht. Diese Beratungen sind in der Regel öffentlich.

Erst nach Abschluss des Verfahrens und Feststellung des Bebauungsplans steht ein Prüfergebnis fest. Wer eine Stellungnahme abgegeben hat, erhält nach Abschluss des Verfahrens eine Mitteilung über dieses Ergebnis. Diese Mitteilungen sind keine Verwaltungsakte, die durch einen Widerspruch angefochten werden können. Wenn mehr als 50 Personen Stellungnahmen mit im Wesentlichen gleichem Inhalt vorgebracht haben, so darf von einer Einzelbenachrichtigung abgesehen werden. Es genügt dann, wenn den Bürgerinnen und Bürgern Gelegenheit gegeben wird, das Ergebnis beim Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des zuständigen Bezirksamtes einzusehen. Durch ortsübliche Bekanntmachungen wird darauf hingewiesen, wann und wo diese Einsichtsmöglichkeit besteht (§ 3 Abs. 2 Satz 5 BauGB).

öffentliche Auslegung



Auswertung der Stellungnahmen

Zulässigkeit von Vorhaben während der Planaufstellung

Generell sind Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn sie den Festsetzungen und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften entsprechen und die Erschließung gesichert ist (§ 30 BauGB).

Weil die förmliche Feststellung des Planes häufig einige Zeit in Anspruch nimmt, sind bereits während des Verfahrens unter besonderen Bedingungen Vorweggenehmigungen nach § 33 Abs. 1 BauGB möglich. Der Plan besitzt dann die so genannte Planreife. Wesentliche Voraussetzung dafür ist, dass die inhaltliche Planung abgeschlossen ist und die Bezirksversammlung dem Planentwurf zugestimmt hat. Die genauen Bedingungen für die Feststellung der Planreife und das Verfahren zur Erteilung von Bau-genehmigungen während der Planaufstellung gemäß § 33 BauGB sind in einer Fach-anweisung geregelt, die bei den Bezirksämtern eingesehen werden kann.

Bei Bebauungsplänen im Vereinfachten Verfahren (§ 13 BauGB) und den beschleunigten Bebauungsplänen der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) ist sogar zu einem noch früheren Zeitpunkt eine so genannte vorgezogene Vorweggenehmigung nach § 33 Abs. 3 BauGB möglich. Der betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange ist vor Erteilung der Genehmigung Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.

Feststellung

Hat der Entwurf des Bebauungsplanes von den beratenden Gremien des Bezirks die Zustimmung erhalten, wird er vom Bezirk an die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zur Genehmigungsprüfung weitergeleitet. Die Genehmigung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb eines Monats versagt wird. Sie darf nur versagt werden, wenn in überbezirklichem Interesse geltende Beschlüsse von Senat oder Bürgerschaft nicht beachtet wurden.

Nach erfolgter Genehmigung kann der Plan durch die Bezirksamtsleitung festgestellt werden. Das Wort „feststellen“ ist ein Begriff aus dem Planungsrecht und steht für den sonst gebräuchlichen Begriff „beschließen“. Bebauungspläne von gesamtstädtischem Interesse, sogenannte Senatspläne, werden vom Senat als Rechtsverordnung festgestellt. Der Senat kann Bebauungspläne auch der Bürgerschaft zur Beschlussfassung als Gesetz vorlegen. (§ 3 Abs. 2 Bauleitplanfeststellungsgesetz).

Verkündung

Mit der Feststellung und der Verkündung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt findet das Bebauungsplanverfahren formal seinen Abschluss.

Die Gesetze und Verordnungen treten, soweit in ihnen nichts anderes bestimmt ist, am Tage nach der Ausgabe des Blattes in Kraft; ab diesem Datum können Bauanträge genehmigt werden (§ 30 BauGB).

Die Staatliche Pressestelle informiert regelmäßig die Medien über festgestellte Bebauungspläne.

Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans (Originalplan) und die Begründung werden im Staatsarchiv aufbewahrt. Dort können Sie die Unterlagen kostenlos einsehen. Da ein Abdruck des Planes mit Begründung in dem für Sie zuständigen Bezirksamt ebenfalls kostenlos eingesehen werden kann, sollten Sie besser dort vorbeischaun, um sich fachkundig beraten zu lassen. Gegen Bezahlung können Sie im Bezirksamt auch Abdrucke der Bebauungspläne und deren Begründungen erwerben, solange der Vorrat reicht.

Wenn Sie das bereits angekündigte Schreiben des Bezirksamts in Händen halten und lesen, dass Ihre Kritik bzw. Ihre Anregungen im Rahmen der öffentlichen Auslegung vollständig, teilweise oder – aus welchen Gründen auch immer – überhaupt nicht berücksichtigt werden konnten, ist das Bebauungsplanverfahren auch für die Verwaltung endgültig abgeschlossen.

Das Ergebnis einer verbindlichen Bauleitplanung gefällt nicht immer allen am Verfahren Beteiligten und Betroffenen.

Wenn Sie der Auffassung sind, es gebe Mängel im Abwägungsvorgang der Planung oder es seien Verfahrens- oder Formvorschriften verletzt worden, so können Sie dies innerhalb bestimmter Fristen nach dem In-Kraft-Treten des Plans schriftlich gegenüber dem zuständigen Bezirksamt geltend machen. Hierauf wird in den Gesetzen und Verordnungen über den Bebauungsplan (§ 215 Abs. 1 BauGB) hingewiesen. Meinen Sie, durch Festsetzungen im Plan und deren Umsetzung in Ihren Rechten verletzt zu sein, dann können Sie die Planung innerhalb eines Jahres nach Bekanntmachung des Planes auch gerichtlich überprüfen lassen. Sie reichen dann einen sogenannten Normenkontrollantrag beim Oberverwaltungsgericht (OVG) ein.

Das OVG prüft zunächst die Zulässigkeit und Begründetheit Ihres Antrages. Stellt das Gericht Verfahrensfehler oder die Unzumutbarkeit von Festsetzungen fest, so kann dies zur Unwirksamkeit oder Teilunwirksamkeit des Bebauungsplans führen.

Mit der Feststellung eines Bebauungsplans wird das bisherige Planungsrecht geändert. In der Regel wird der bislang geltende Bebauungsplan aufgehoben.

Sieht ein Bebauungsplan für ein Grundstück eine andere als die bisher zulässige bauliche oder sonstige Nutzung vor, so wirkt sich das auf die vorhandene Nutzung zunächst nicht aus. Auch eine Nutzung, die jetzt nicht mehr zulässig sein soll, aber bislang rechtmäßig war, kann weiter ausgeübt werden; sie genießt Bestandsschutz. Wenn Grundstücke auch künftig für private Nutzungen vorgesehen sind, so steht es dem Grundeigentümer frei, wann er die neu zulässige Nutzung ausüben will.

Abweichendes davon gilt bei einer besonderen Art von Bebauungsplan, dem Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB): Hier muss sich der Grundeigentümer und Vorhabenträger im einem Durchführungsvertrag zur Realisierung in einer bestimmten Frist verpflichten.

Anders ist es, wenn die Stadt bzw. der Staat hoheitliche Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung einleitet, wie z. B. Verfahren zur Bodenordnung (§ 45 ff. BauGB). So könnten Grundstücke in ein Umlegungsgebiet einbezogen werden, wenn Grundstücke zur Erschließung oder Neugestaltung neu geordnet werden müssen, damit zweckmäßige Grundstückszuschnitte entstehen. An diesen Verfahren werden Grundeigentümer und sonstige Betroffene beteiligt.

Sind dagegen Grundstücke für neue öffentliche Zwecke vorgesehen, so können die Grundstücke solange wie bisher genutzt werden, bis sie für den neuen Zweck benötigt und erworben werden. Ist es Ihnen als Eigentümer wirtschaftlich nicht zumutbar, die Grundstücke bis zur Verwirklichung der neuen Nutzung zu behalten, können Sie schon vorher verlangen, dass Hamburg oder andere Begünstigte die Grundstücke gegen Entschädigung übernehmen.

Normenkontrolle

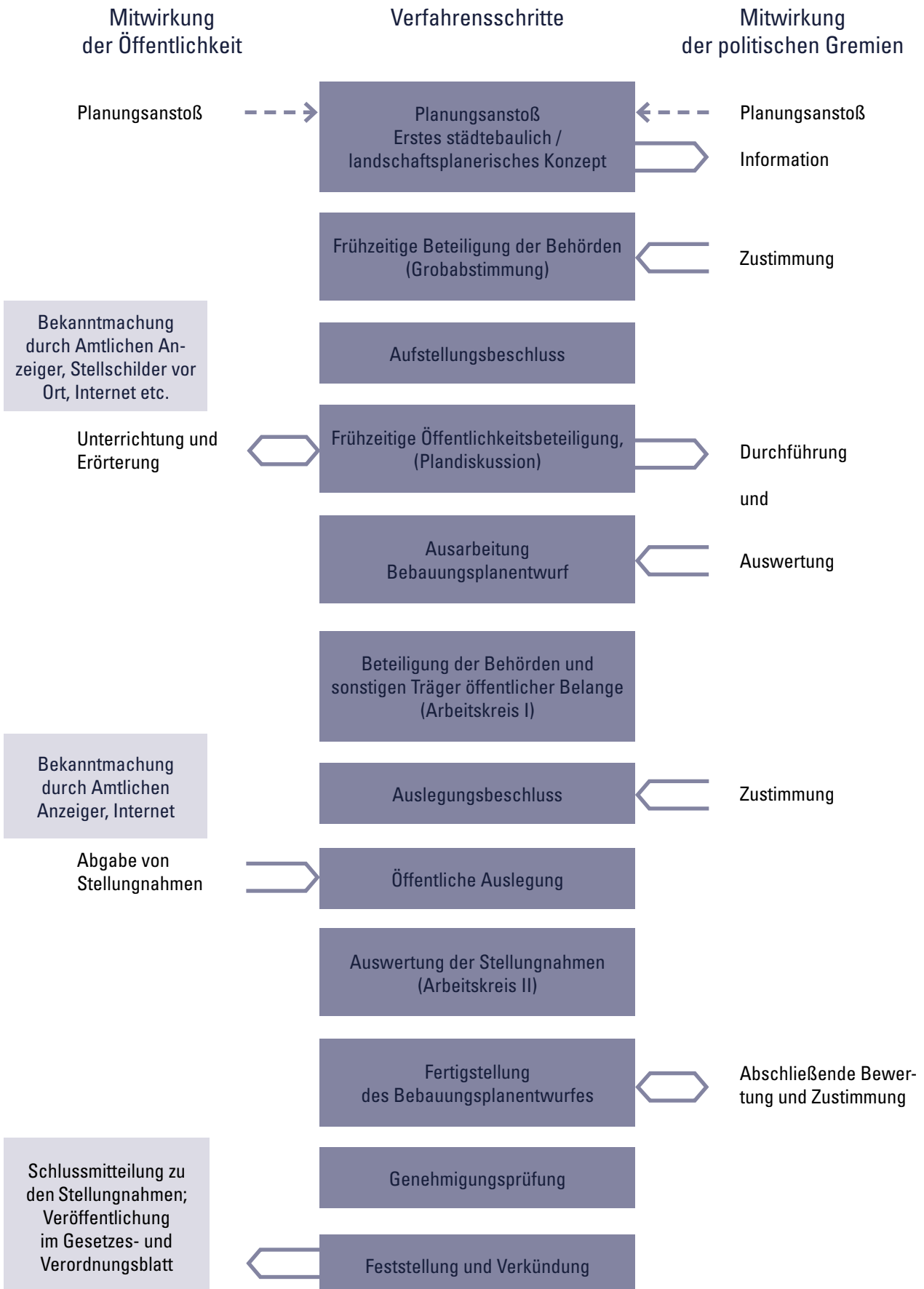
Auswirkungen der Pläne
























Für den Fall, dass ein Vorhaben einen Eingriff in Natur und Landschaft (§ 9 HmbNatSchG) darstellt, hat der Verursacher die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen entweder auf eigenem Grundstück oder auf Flächen, die dem Eingriffgrundstück im Bebauungsplan zugeordnet werden, durchzuführen und die Kosten zu tragen. Für alle Maßnahmen, die das Baugesetzbuch zur Umsetzung eines Vorhabens vorsieht, bildet der Bebauungsplan die gesetzlich notwendige Grundlage. Sollten weitere Maßnahmen erforderlich sein, werden Grundeigentümer und sonstige Betroffene in besonderen Verfahren beteiligt.


In jedem Fall müssen neue Planungen dem neuen Planungsrecht entsprechen.

Das Verfahren im Überblick





Bebauungsplan Langenhorn 22 – Entwurf




-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  WA Allgemeines Wohngebiet
-  MK Kerngebiet
-  GE Gewerbegebiet
- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GF 360 m² Geschossfläche, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 1,6 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
-  Baugrenze
-  FD Flachdach
-  TGa Fläche für Tiefgaragen
-  Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
-  Z Zuordnung zusammengehöriger Flächen
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Fläche für Wald
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Sonstige Abgrenzung
-  Lärmschutzeinrichtung
-  Anpflanzung von Einzelbäumen
-  Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
-  Erhaltung von Einzelbäumen

-  Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- z.B. (a) Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
- z.B. 8 Teilgebietkennzeichnung
- z.B. (Ringallee) vorläufige Straßenbezeichnung

Nachrichtliche Übernahmen

-  Festgestelltes Wasserschutzgebiet
-  Abgrenzung der Schutzzonen

Kennzeichnungen

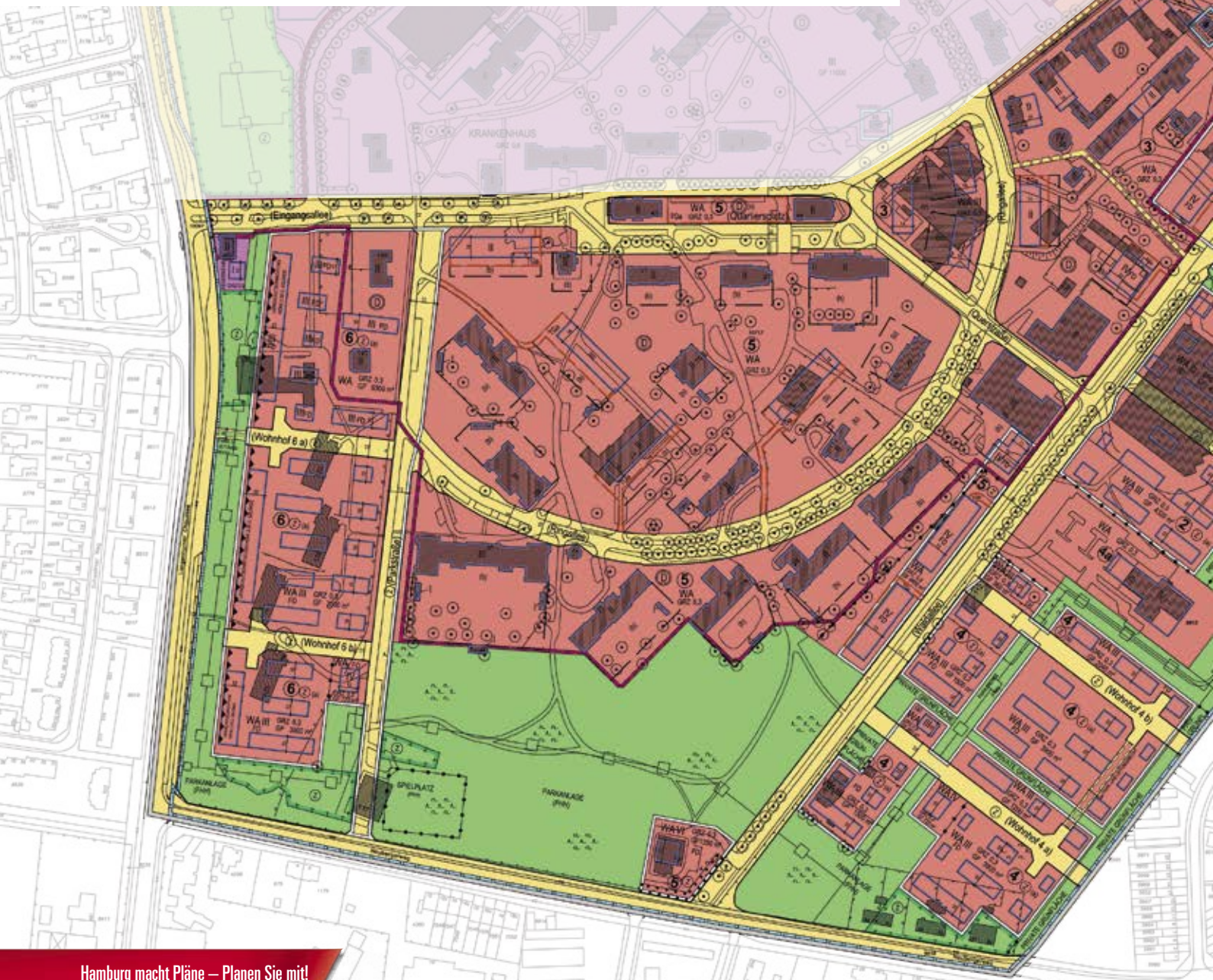
-  Vorhandene unterirdische Leitung, Elektrizität und Gas
-  Vorhandene Gebäude
-  Wanderweg

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

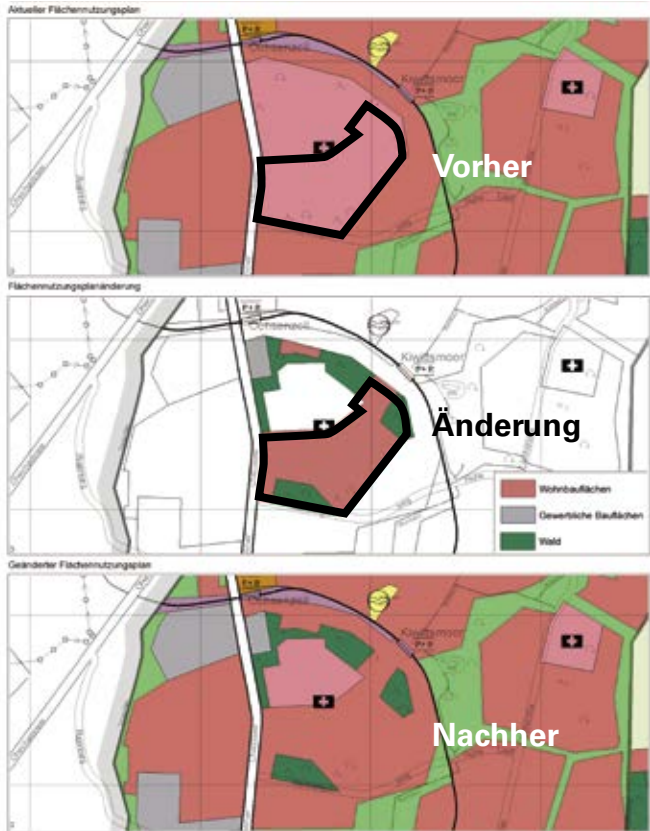
Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom April 2006

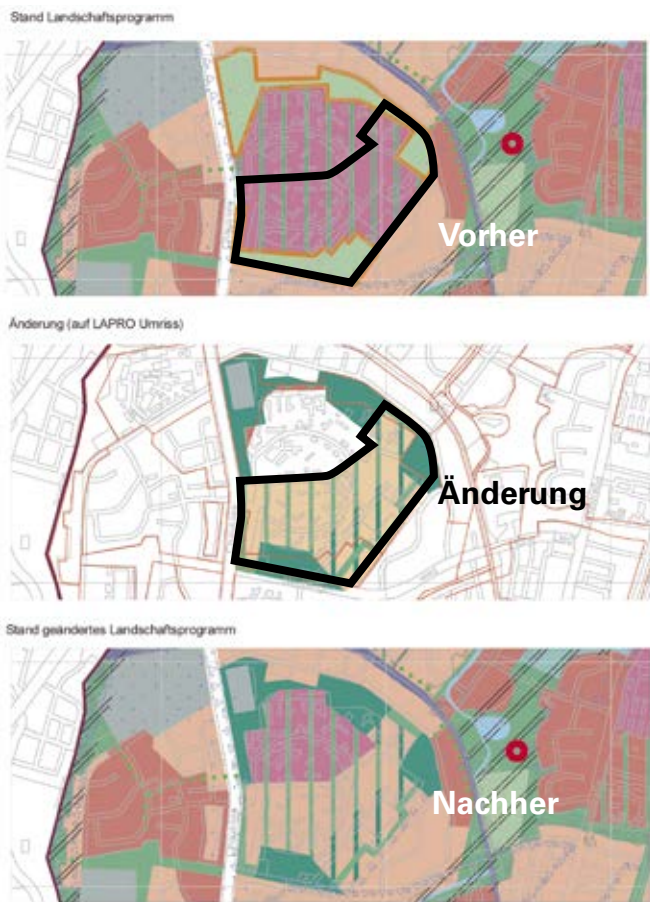




Flächennutzungsplan



Landschaftsprogramm













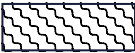



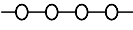


- | | | |
|---------------------------------|--|---------------------------------|
| Parkanlage | Gartenbezogenes Wohnen | Klärungsbedarfsflächen erfüllen |
| Gewerbe/Industrie und Hafn | Öffentliche Einrichtung mit Feuerampotential | Grünqualität sichern, waldartig |
| Grünqualität sichern, parkartig | Wald | |

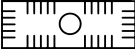


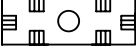


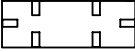





Planzeichen

Auflistung beispielhafter Planzeichen für Festsetzungen in Bebauungsplänen





WR	Reines Wohngebiet	GRZ	Grundflächenzahl
WA	Allgemeines Wohngebiet	GFZ	Geschossflächenzahl
MD	Dorfgebiet	D	nur Doppelhäuser zulässig
MI	Mischgebiet	E	nur Einzelhäuser zulässig
GE	Gewerbegebiet	ED	nur Einzel- und Doppelh. zulässig
GI	Industriegebiet	g	geschlossene Bauweise
SO	Sondergebiet, z. B. Möbelmarkt	o	offene Bauweise
	Fläche für den besonderen Nutzungszweck, z. B. Café	z. B. III	es dürfen höchstens 3 Vollgeschosse gebaut werden
	Fläche für den Gemeinbedarf, z. B. Schule	z. B. III	es müssen 3 Vollgeschosse gebaut werden
	Fläche für Sport- und Spielanlagen	GH	Gebäudehöhe, z.B. GH 10 über Gehweg
	Baulinie	TH	Traufhöhe, z.B. TH 12 als Höchstmaß
	Baugrenze	St	Stellplätze
	Straßenverkehrsfläche	Ga	Garagen
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	TGa	Tiefgaragen
	Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		Umgrenzung der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Versorgungsfläche		Umgrenzung der Grundstücke, denen Flächen mit landschaftspflegerischen Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet sind
	Fläche für die Regelung des Wasserabflusses / für die Wasserwirtschaft		Fläche für Wald
	Grünfläche, z. B. Parkanlage		Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
	Fläche für die Landwirtschaft		

	Extensives Grünland			Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
	Obstwiese			Umgrenzung der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
	Feuchtgrünland			Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen
	Sukzessionsfläche			Erhaltung von Gehölzgruppen
	Naturnaher Uferbereich			Erhaltung von Einzelbäumen
				Anpflanzung von Einzelbäumen
				Fuß- und Radweg

Auflistung beispielhafter Planzeichen für Festsetzungen in Bebauungsplänen oder Nachrichtliche Übernahme von Schutzgebieten und Schutzobjekten nach dem Naturschutzgesetz

	Umgrenzung Europäisches Netz „Natura 2000“		Umgrenzung Naturschutzgebiet oder Naturdenkmal
	Gebiet gemeinschaftlicher Bedeutung (Flora-Fauna- Habitat-Richtlinie)		Umgrenzung Landschaftsschutz- gebiet, Geschützter Landschafts- bestandteil, Biotopverbund
	Europäisches Vogelschutz- gebiet (Vogelschutz-Richtlinie)		Naturschutzgebiet
	Geänderte Grenze von Schutzgebiete- ten und -objekten		Naturdenkmal
	Umgrenzung eines besonders geschützten Biotops		Landschaftsschutzgebiet
	Besonders geschütztes Biotop, Einzelbiotop		Geschützter Landschaftsbestandteil

Planzeichen für Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer Fachgesetze

	Oberirdische Bahnanlage		Fläche mit wasserrechtlichen Rege- lungen ; z. B. Hochwasserschutzanlage
	Wasserfläche		Denkmalschutz, Einzelanlagen

Art der baulichen Nutzung

Auszug aus §§ 1 bis 11 Baunutzungsverordnung

Bauflächen (Allg. Art der baul. Nutzung)	Baugebiete (Besondere Art der baulichen Nutzung)	Zulässige Nutzungen (beispielhaft)
W Wohnbauflächen	WS Kleinsiedlungsgebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Kleinsiedlungen	Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe
	WR Reines Wohngebiet dient dem Wohnen	Wohngebäude, ausnahmsweise zulässig Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für soziale Zwecke
	WA Allgemeines Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Anlagen
	WB Besonderes Wohngebiet ist bereits überwiegend bebaut und dient der Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung)	Wohngebäude, Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Geschäfts- und Bürogebäude, ausnahmsweise zulässig zentrale Einrichtungen der Verwaltung, kleinere Vergnügungsstätten
M Gemischte Bauflächen	MD Dorfgebiet dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe. Auf die Belange dieser Betriebe ist vorrangig Rücksicht zu nehmen	Land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit dazugehörigen Wohngebäuden, Kleinsiedlungen, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, kirchliche, kulturelle, soziale Einrichtungen, Gärtnereien, Tankstellen
	MI Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören	Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Verwaltung, Gärtnereien, Tankstellen
	MK Kerngebiet dient vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Verwaltung, der Wirtschaft und der Kultur	Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergung, Vergnügungsstätten, nicht wesentlich störendes Gewerbe, Kirche, Kultur usw., Wohnungen für Betriebsangehörige, ausnahmsweise zulässig sonstige Wohnungen, Tankstellen
G Gewerbliche Bauflächen	GE Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben	Gewerbe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen, ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Betriebsangehörige, Vergnügungsstätten
	GI Industriegebiet dient ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben	Gewerbebetriebe aller Art, Tankstellen, ausnahmsweise zulässig Wohnungen für Betriebsangehörige
SO Sonderbauflächen	SO Sondergebiet dient der Erholung	Campingplätze, Wochenendhausgebiete
	Sonstiges Sondergebiet sind Baugebiete, die sich von den vorgenannten wesentlich unterscheiden	Ladengebiete, Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe

Maß der baulichen Nutzung

Auszug aus § 17 Baunutzungsverordnung

Das Maß der baulichen Nutzung darf z. B. folgende Obergrenzen nicht überschreiten:

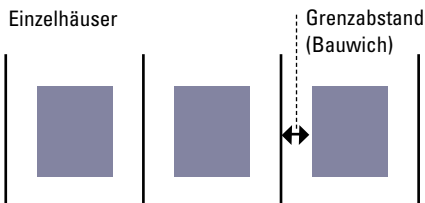
Baugebiete	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	Baumassenzahl (BMZ)
in Kleinsiedlungsgebieten (WS)	0,2	0,4	–
in reinen Wohngebieten (WR)			
in allgemeinen Wohngebieten (WA)	0,4	1,2	–
in Ferienhausgebieten			
in besonderen Wohngebieten (WB)	0,6	1,6	–
in Dorfgebieten (MD)			
in Mischgebieten (MI)	0,6	1,2	–
in Kerngebieten (MK)	1,0	3,0	–
in Gewerbegebieten (GE)			
in Industriegebieten (GI)	0,8	2,4	10,0
in sonstigen Sondergebieten			

Die dargestellten Obergrenzen können überschritten werden, wenn

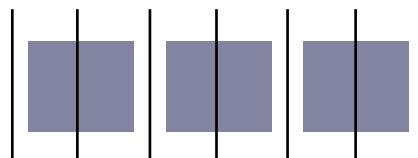
- ✦ besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
- ✦ die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und
- ✦ sonstige öffentlichen Belange nicht entgegenstehen.

Schematische Darstellung von Bauweisen

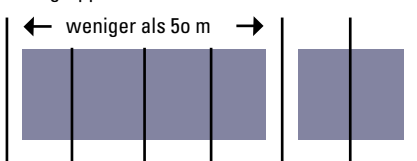
offene Bauweise Einzelhäuser



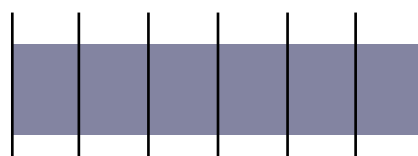
offene Bauweise Doppelhäuser



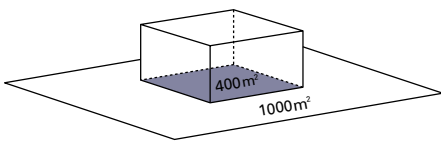
offene Bauweise Hausgruppen



geschlossene Bauweise



Berechnungsbeispiele



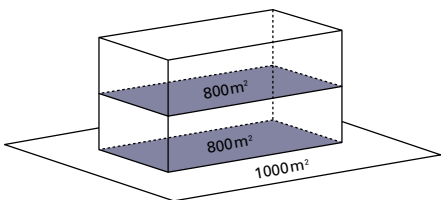
Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend für die Berechnung ist die Fläche des Baugrundstücks, die im Baugebiet liegt (§ 19 Baunutzungsverordnung)

Beispiel Reines Wohngebiet
Grundstücksgröße 1000 m²
Grundflächenzahl 0,4

Formel Grundstücksgröße x Grundflächenzahl
= zulässige Grundfläche des Gebäudes oder 1000 m² x 0,4 = 400 m²

Die zulässige Grundfläche des Gebäudes beträgt 400 m².



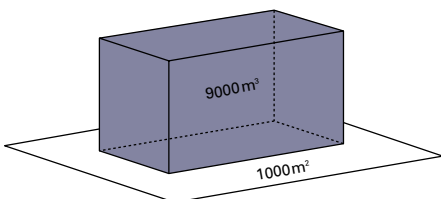
Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend für die Berechnung ist die Grundstücksfläche, die im Baugebiet liegt (§ 20 Baunutzungsverordnung).

Beispiel Kerngebiet
Grundstücksgröße 1000 m²
Geschossflächenzahl 1,6

Formel Grundstücksgröße x Geschossflächenzahl
= zulässige Gesamt-Geschossfläche des Gebäudes
oder 1000 m² x 1,6 = 1600 m²

Die zulässige Geschossfläche beträgt insgesamt 1600 m². Bei einem zweigeschossigen Gebäude könnten das z. B. 800 m² je Geschoss sein.



Baumassenzahl (BMZ)

Die Baumassenzahl gibt an, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Maßgebend für die Berechnung ist die Grundstücksfläche, die im Baugebiet liegt (§ 21 Baunutzungsverordnung).

Beispiel Industriegebiet
Grundstücksgröße 1000 m²
Baumassenzahl 9,0

Formel Grundstücksgröße x Baumassenzahl
= zulässige Baumasse oder 1000 m² x 9,0 = 9000 m³

Die zulässige Baumasse des Gebäudes beträgt 9000 m³.

Die Mitwirkung der politischen Gremien

Bebauungsplanverfahren und Verfahren zur Änderung von Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm werden durch gewählte politische Gremien gesteuert. Für den Flächennutzungsplan und das Landschaftsprogramm ist das die Bürgerschaft mit ihren Gremien, für Senatsbebauungspläne der Senat und die Kommission für Stadtentwicklung. Für Bebauungspläne sind das in der Regel die Bezirksversammlung und ihre Fachausschüsse.

Die Bevölkerung wirkt an den Angelegenheiten eines Bezirks durch die aus ihrer Mitte direkt gewählte Bezirksversammlung mit. Sie besteht entsprechend der Bevölkerungsstärke aus 45 bis 57 Abgeordneten. Die Zustimmung der Bezirksversammlung ist erforderlich, bevor der Bezirksamtsleiter einen Bebauungsplan oder eine Verordnung feststellen kann. Weitere Mitwirkungsrechte im Planverfahren haben die Bezirksversammlungen in der Regel auf die zuständigen Fachausschüsse übertragen, so zum Beispiel die Befugnis zu entscheiden, ob und in welcher Form die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (die sogenannte Plandiskussion) durchzuführen ist. Die Bezirksversammlung wirkt auch mit, wenn der Senat einen Bebauungsplan an sich ziehen (evozieren) oder ein Vorbehaltsgebiet, in dem der Senat die Bebauungspläne in eigener Verantwortung aufstellt, einrichten will.

Bezirksversammlung

Außerdem befasst sich die Bezirksversammlung mit dem Bebauungsplan nach der öffentlichen Auslegung in Kenntnis der vorgebrachten Anregungen. Stimmt sie z. B. einem Planentwurf nicht zu, so kann der Bebauungsplanentwurf nicht von der Bezirksamtsleitung festgestellt werden.

Die Bezirksversammlungen haben zur Steuerung von Bebauungsplanverfahren Fachausschüsse eingerichtet, die in den Bezirken unterschiedliche Namen tragen:

Fachausschüsse der Bezirke

- ◆ Hamburg-Mitte: Stadtplanungsausschuss
- ◆ Altona: Planungsausschuss
- ◆ Eimsbüttel: Stadtplanungsausschuss
- ◆ Hamburg-Nord: Stadtentwicklungsausschuss
- ◆ Wandsbek: Planungsausschuss
- ◆ Bergedorf: Stadtplanungsausschuss
- ◆ Harburg: Stadtplanungsausschuss

Die Fachausschüsse bestehen aus bis zu 15 von der Bezirksversammlung gewählten Mitgliedern und beraten in der Regel in öffentlichen Sitzungen über Planungsangelegenheiten. Der Ausschuss entscheidet über die Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung und führt die Plandiskussion durch. Er berät über die Inhalte der Planung, die öffentliche Auslegung und über die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und gibt abschließend eine Empfehlung zur Beschlussfassung an die Bezirksversammlung. Die Bezirksversammlung kann Regionalausschüsse einrichten. Die Mitwirkung der Regionalausschüsse an der Bauleitplanung wird in den Geschäftsordnungen geregelt.

Bürgerschaft Sie ist das Landesparlament der Freien und Hansestadt Hamburg und besteht aus 121 gewählten Abgeordneten. Die Bürgerschaft beschließt über Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms. An Bebauungsplanverfahren ist die Bürgerschaft in seltenen Fällen beteiligt, so

- ◆ wenn Festsetzungen getroffen werden sollen, die von landesrechtlichen Vorschriften abweichen,
- ◆ wenn sich die Bürgerschaft eine Beschlussfassung vorbehalten hat,
- ◆ wenn der Senat ihr Entwürfe zur Feststellung vorlegt,
- ◆ wenn die örtlich zuständige Bezirksversammlung dem Planentwurf nicht zugestimmt hat.

Ausschuss der Bürgerschaft für Stadtentwicklung Er ist ein Fachausschuss der Bürgerschaft und hat 21 Mitglieder. Die Beschlüsse des Plenums der Bürgerschaft über Bebauungspläne, Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsprogramms werden durch Beratungen und Empfehlungen des Stadtentwicklungsausschusses vorbereitet.

Deputation der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt Durch die Deputation wirken die Bürger in den Behörden ehrenamtlich mit, insbesondere bei Entscheidungen über Angelegenheiten von grundsätzlicher Bedeutung. Die Deputation setzt sich aus der Senatorin (bzw. dem Senator) für Stadtentwicklung und Umwelt und 15 von der Bürgerschaft gewählten bürgerlichen Mitgliedern (Deputierten) zusammen. Sie wird bei Änderungen des Flächennutzungsplans und des Landschaftsprogramms beteiligt.

Senat Der Senat ist die Landesregierung Hamburgs. Die Mitglieder (der Erste Bürgermeister und sein Stellvertreter, der Zweite Bürgermeister sowie die Senatoren) werden von der Bürgerschaft gewählt. Die Senatoren leiten die verschiedenen Verwaltungsbehörden, z. B. die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.

Die Verantwortung für die verbindliche Bauleitplanung, das heißt für die Aufstellung von Bebauungsplänen, hat der Senat nahezu vollständig auf die Bezirke übertragen. Nur in wenigen Sonderfällen werden Bebauungspläne in der Verantwortung des Senats aufgestellt:

- ◆ im Bereich der HafenCity,
- ◆ in Vorbehaltsgebieten, die in einem besonderen Verfahren unter Mitwirkung der Bürgerschaft und des örtlich betroffenen Bezirks benannt werden (zur Zeit keines),
- ◆ wenn der Senat die Bearbeitung aus besonderem gesamtstädtischem Interesse an sich gezogen (Evokation) hat.

Die Pläne werden durch die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bearbeitet. Der Senat fasst die gesetzlich vorgeschriebenen Beschlüsse (Aufstellungsbeschluss, Auslegungsbeschluss, Feststellung) oder leitet die Pläne an die Bürgerschaft zur Beschlussfassung weiter.

Die Kommission für Stadtentwicklung (KfS) ist bei der Durchführung von Senatsbebauungsplänen zu beteiligen. Durch die Entsendung von elf gewählten Mitgliedern aus der Bürgerschaft und je zwei aus den jeweils planerisch betroffenen Bezirken ist die Mitwirkung der Bürgerschaft und der Bezirke an dem Zustandekommen der Senatspläne sicher gestellt. Sie tagt unter dem Vorsitz des Staatsrates (bzw. der Staatsrätin) der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt in nicht öffentlicher Sitzung. Aufgrund von Vorlagen der Verwaltung wird sie über die Plandiskussion informiert. Ein Senatsplan kann nur ausgelegt und festgestellt werden, wenn die Mehrheit der Mitglieder der KfS zugestimmt hat. Mindestens drei bürgerschaftliche Mitglieder können eine öffentliche Beratung, eine erneute Beratung nach Auslegung oder eine abschließende Beratung durch die Bürgerschaft einfordern.

Kommission
für Stadtentwicklung



Planarten und Planungsebenen

Pläne der Bauleit- und Landschaftsplanung

Vorbereitende
Planung

Flächennutzungsplan
Landschaftsprogramm

Flächennutzungsplan und Landschaftsprogramm im Maßstab 1:20.000, Gesetzesgrundlage: Flächennutzungsplan § 5 Baugesetzbuch und Landschaftsprogramm § 7 Hamburgisches Naturschutzgesetz, flächendeckend für das gesamte Stadtgebiet, Beschluss durch Bürgerschaft, behördenverbindlich

Informelle
Planung

Städtische Rahmenplanungen,
Themenbezogene Planungen der Bauleit- und Landschaftsplanung

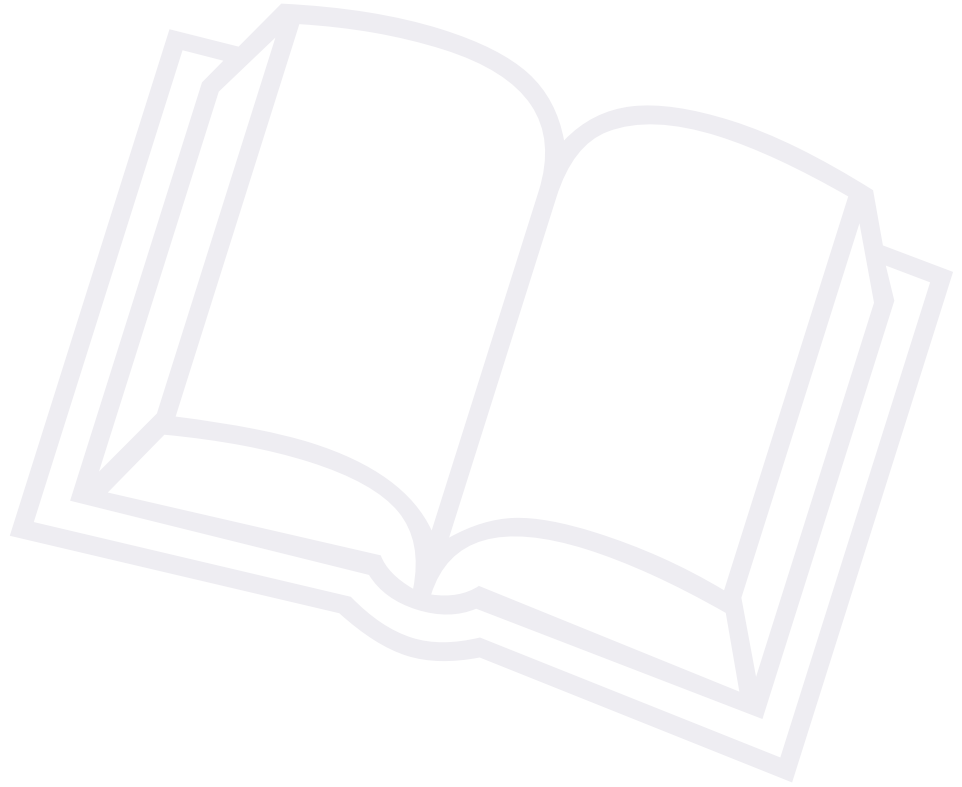
Konkretisierung der vorbereitenden Planungsebene, Entwicklungspläne für Stadtteile, Entwicklungspläne mit fachlichem Bezug (z. B. Biotopverbund, Ausgleichsflächenkonzeption) im Regelfall im Maßstab 1:5.000, Beschluss in der Regel durch Senat, behördenverbindlich

Verbindliche
Planung

Bebauungspläne, einschl. Festsetzungen nach Naturschutzrecht
und weiterer Festsetzungen auf Grundlage anderer Rechtsgrundlagen

Bebauungsplan auf der Ebene des Bezirkes, in seltenen Fällen auf der Ebene des Senats (Evokation oder Vorbehaltsgebiet) im Maßstab 1:1.000 (im Ausnahmefall 1:2.000), Gesetzesgrundlage: § 8 Baugesetzbuch. Feststellung durch Bezirksamtsleitung nach Zustimmung durch Bezirksversammlung; bei Senatsplänen als Verordnung durch Senat; Feststellung durch Bürgerschaft als Gesetz möglich

Fachbegriffe



Begriff aus der Baunutzungsverordnung. Im Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung durch Festsetzung unterschiedlicher Baugebiete bestimmt.

Art der baulichen Nutzung

Auftrag des Naturschutzgesetzes zum Schutz und zur Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Vielfalt (Artenschutz). Dem Schutz dienen sowohl Landschafts- und Naturschutzgebietsausweisungen als auch flächendeckende Biotopentwicklungsplanungen im besiedelten und unbesiedelten Bereich. Die Fachkonzeption Arten- und Biotopschutz (§ 25 HmbNatSchG) gewährleistet die Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange auf der Ebene der vorbereitenden Planung.

Arten- und Biotopschutz

Zielgerichtete, auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bezogene Maßnahme des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff durchgeführt wird und eine Verbesserung des Arten- und Biotopschutzes, des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes sicherstellen und die Umsetzung gewährleisten soll. Der Ausgleich muss nach Art, Umfang und funktionalem Zusammenhang geeignet sein, die durch den Eingriff beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes ganz oder teilweise wiederherzustellen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden in Bezug auf die durch einen Eingriff beeinträchtigten Qualitäten eines Lebensraumes gleichartige Lebensräume entwickelt bzw. hergestellt. Nach § 200a BauGB umfassen Ausgleichsflächen und -maßnahmen auch Ersatzmaßnahmen nach dem Hamburgischen Naturschutzgesetz (siehe Eingriffsregelung).

Ausgleichsmaßnahme

Durch Ausnahmen können solche Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans zugelassen werden, die in ihm nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Ausnahme

Außengebiete / Außenbereiche	Diese Flächen liegen außerhalb der Baugebiete bzw. außerhalb des Geltungsbereichs von Bebauungsplänen und der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Sie dienen in erster Linie der landwirtschaftlichen, gewerblich gärtnerischen und forstwirtschaftlichen Nutzung unter Erhalt naturnaher Landschaftsbestandteile und der Bewahrung der Kulturlandschaft. Sie sind somit von besonderer Bedeutung.
Bauflächen	Die im Flächennutzungsplan für die Bebauung vorgesehenen Flächen, gegliedert nach der allgemeinen Art der Nutzung (siehe Übersicht – Seite 18).
Baugrenze	Eine Baugrenze ist im Bebauungsplan als blauer Strich dargestellt. Ein Gebäude darf bis an diese Grenze heranrücken, sie aber nicht überschreiten. Mit Baugrenzen oder Baulinien oder einer Kombination von beiden können Baukörper festgesetzt werden. Sie können aber auch so festgesetzt werden, dass sie eine Fläche begrenzen, innerhalb derer das Gebäude frei platziert werden kann (Bauflächenfestsetzung).
Baulinie	Eine Baulinie ist im Bebauungsplan rot dargestellt. Sie bezeichnet eine Lage, auf der die Fassade des Gebäudes stehen muss.
Befreiung	Von den Festsetzungen eines Bebauungsplans kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Darüber hinaus muss die Befreiung aus Gründen des Allgemeinwohls erforderlich oder städtebaulich vertretbar sein. Sie ist dann auch möglich, wenn die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.
Besonders geschütztes Biotop	Diese Biotope sind unmittelbar durch das Naturschutzgesetz (§ 28 HmbNatSchG) geschützt. Es handelt sich dabei um Biotope wie Moore, Sümpfe und Quellen, Bruch- und Auwälder, Verlandungsbereiche stehender Gewässer, Magerrasen und Binnendünen sowie Block- und Geröllhalden, Schluchtwälder, Wälder und Gebüsche trockenwarmer Standorte, offene Felsbildungen und alpine Rasen. Sie erfüllen eine wichtige Funktion bei der Erhaltung der natürlichen biologischen Vielfalt. Der Schutz dieser Biotope besteht auch außerhalb von Schutzgebieten. Die besonders geschützten Biotope werden in Karten erfasst.
Bürgerbeteiligung	Die Bürgerbeteiligung ist in Bauleitplanverfahren nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches durchzuführen. Die Öffentlichkeit wird möglichst frühzeitig in Form der Plandiskussion (§ 3 Absatz 1 BauGB) und im weiteren Verfahren durch die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Absatz 2 BauGB) beteiligt. Darüber hinaus gibt es die Möglichkeit, über Bürgerbegehren und Bürgerbescheid (§ 32 Bezirksverwaltungsgesetz BezVG) mitzuwirken. Die wahlberechtigten Einwohnerinnen und Einwohner können in allen Angelegenheiten, in denen die Bezirksversammlung Beschlüsse fassen kann, also auch in Bebauungsplanverfahren, einen Bürgerbescheid beantragen.
Dichtemodell	Das Dichtemodell ist eine Orientierungshilfe bei der Bestimmung von Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzungen. Es hat zum Inhalt, dass die Dichte im fußläufigen Einzugsbereich (600 m) der Schnellbahnstationen eher hoch sein soll aber mit zunehmender Entfernung abnimmt.

Vorschrift des Naturschutzgesetzes zur Unterlassung von vermeidbaren Eingriffen, zur Minderung und vorrangig zum Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes bzw. zur Kompensation in sonstiger Weise (Ersatzmaßnahme). Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 9 HmbNatSchG sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Eingriffsregelung

Der Senat kann die Rechte, die er an die Bezirke übertragen hat, wieder an sich ziehen (evozieren). Das Verfahren zur Evokation ist im § 42 des Bezirksverwaltungsgesetzes geregelt. So kann der Senat z. B. das Recht, Bebauungspläne zu erstellen, im Einzelfall wieder an sich ziehen. Der Plan wird dann von der zuständigen Behörde (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) selbst erarbeitet. Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit hat die Evokation keine Auswirkung. Die Mitwirkung der politischen Gremien im Bezirk wird ersetzt durch die Beteiligung der Kommission für Stadtentwicklung (s. § 11 Bauleitplanfeststellungsgesetz).

Evokation

Eine Festsetzung ist eine Bestimmung in einem Bebauungsplan mit unmittelbarer Rechtswirkung für jeden Bürger. Die Festsetzung kann in graphischer Form im Planbild oder in schriftlicher Form im Verordnungs- oder Gesetzestext stehen. Im Unterschied dazu sind die Inhalte der Flächennutzungsplanung für die Bürger nicht rechtlich bindend. Es handelt sich dabei nicht um Festsetzungen sondern um Darstellungen.

Festsetzung

Zum Gemeinbedarf gehören bauliche Anlagen oder Einrichtungen, die der Allgemeinheit dienen. Im Bebauungsplan wird der Verwendungszweck (z. B. Schule, Altenheim, Kindertagesheim, Krankenhaus, Kirche, Verwaltungsgebäude) genannt und angegeben, für wen (Begünstigter) die Fläche festgesetzt ist (z. B. Freie und Hansestadt Hamburg, Ev. luth. Kirche).

Gemeinbedarf

Die beiden Grünen Ringe verlaufen in einer Entfernung von ca. 1 km (1. Grüner Ring) bzw. 8 – 10 km (2. Grüner Ring) um das Rathaus herum. Beide Ringe bilden zusammen mit den Landschaftsachsen das Freiraumverbundsystem Hamburgs. Ziel ist, die Erreichbarkeit der großen Erholungsanlagen und der Naturschutzgebiete zu verbessern, den Biotopverbund als Grundlage des Biotop- und Artenschutzes zu fördern und innerhalb der Stadt attraktive Fuß- und Radwegeverbindungen im Grünen anzubieten.

Grüne Ringe

Grünflächen können öffentlich oder privat sein und dienen insbesondere der Erholung, der städtebaulichen Gliederung sowie der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Zu ihnen gehören z. B. Parkanlagen, Spiel-, Sport-, Zelt- und Badeplätze, Dauerkleingärten und Friedhöfe. Im Bebauungsplan wird der Verwendungszweck genannt und bei Grünflächen, die für öffentliche Zwecke vorgesehen sind, außerdem angegeben, für wen (Begünstigter) die Fläche festgesetzt ist (z. B. Freie und Hansestadt Hamburg).

Grünfläche

Die Grundstückfläche ist Ausgangsgröße für die Berechnung einer Reihe von Kennzahlen, die vor allem das Maß der zulässigen baulichen Nutzung bestimmen. Dabei sind die überbaubare und die nicht überbaubare Grundstückfläche zu unterscheiden. Im Bebauungsplan ist die überbaubare Grundstückfläche durch Baugrenzen und/oder Baulinien von der nicht überbaubaren abgegrenzt.

Grundstücksfläche

Landschaftsachsen	Weiträumig zusammenhängende Grün- und Freiflächen, die sich spiegelbildlich zu den Siedlungsachsen zwischen den Siedlungsräumen vom Umland bis in den Stadtkern erstrecken. Die Lage der Landschaftsachsen ist vor allem bestimmt durch die noch erhaltenen naturräumlichen Strukturen Hamburgs (z. B. Gewässerläufe, Feldmarken, Marschengebiete).
Landschaftsbild	Das Landschaftsbild gibt das räumliche Zusammenwirken der sichtbaren natürlichen Landschaftsfaktoren (u. a. Relief, Vegetation, Wasser) mit den vom Menschen betriebenen Landnutzungen der Kulturlandschaft (u. a. Land- und Forstwirtschaft, Kiesabbau) sowie den Siedlungs- und Erschließungsstrukturen (u. a. Gebäude, Straßen, Freileitungen) wieder. Die Qualität des Landschaftsbildes drückt sich in Vielfalt, Eigenart und Schönheit aus. Farben, die unterschiedlichen Lichtverhältnisse und Stimmungen der Jahreszeiten sind Teil des Landschaftsbildes und beeinflussen das subjektive Erleben der Landschaft.
Maß der baulichen Nutzung	Begriff aus dem Baugesetzbuch und der Baunutzungsverordnung. Im Bebauungsplan wird das Maß der baulichen Nutzung für die Baugebiete durch eine oder mehrere Festsetzungen bestimmt. Die Baunutzungsverordnung schreibt für die Baugebiete Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung vor.
Nachrichtliche Übernahme	Darstellung solcher Planungen im Bebauungsplan, die von anderen Planungsträgern nach Fachplanungsgesetzen verbindlich festgesetzt worden sind (z. B. festgestellte Hauptverkehrsstraße des Bundes).
Nebenanlage	Die Zulässigkeit von Nebenanlagen ist in der Baunutzungsverordnung geregelt. Nebenanlagen müssen dem Nutzungszweck des Baugrundstücks bzw. des Baugebietes selbst dienen. Hierzu gehören z. B. Müllboxen, Einfriedigungen, Gartenhäuschen. Untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auch die Anlagen, die der Ver- u. Entsorgung eines Baugebietes dienen, können als Nebenanlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Im Bebauungsplan kann die Zulässigkeit von Nebenanlagen eingeschränkt oder ausgeschlossen werden.
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	Die im Bebauungsplan außerhalb von Baulinien und Baugrenzen liegenden Teile eines Grundstücks (vgl. auch Nebenanlagen).
Stellplatz	Mit Stellplatz wird die Fläche bezeichnet, die für das Abstellen eines Kraftfahrzeuges auf einem Grundstück vorgesehen ist. Die Zahl der Stellplätze, die in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung für erforderlich gehalten wird („notwendige Stellplätze“) und die Vorschriften zur Realisierung sind in der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) geregelt. Im Unterschied zu den Stellplätzen auf Privatgrund werden die Standplätze für Kraftfahrzeuge auf Straßen, also im öffentlichen Grund, als Parkplätze bezeichnet.
Straßenbegrenzungslinie	Sie grenzt Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gegeneinander und gegenüber Flächen anderer Nutzung ab. Die Straßenbegrenzungslinie wird nicht dargestellt, wenn sie mit einer Baulinie oder Baugrenze zusammenfällt (vgl. auch Straßenverkehrsfläche).
Straßenverkehrsfläche	Zu den Straßenverkehrsflächen gehören die öffentlichen Wege, Straßen und Plätze, einschließlich Brücken, Tunnel, Gräben, Randstreifen usw. Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind z. B. Parkflächen, Marktflächen, Fußgänger-

bereiche; die besondere Zweckbestimmung wird im Bebauungsplan genannt (vgl. auch Straßenbegrenzungslinie).

Derjenige Teil eines Grundstücks, auf dem entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans und unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Vorschriften gebaut werden darf. Die überbaubare Fläche wird in der Regel durch Baulinien und Baugrenzen umgrenzt.

Ein Verfahren nach dem Baugesetzbuch, in dem zur Erschließung oder Neubebauung eines Gebiets bebaute und unbebaute Grundstücke neu geordnet werden. Ziel der Umlegung ist es, neue Grundstücke zu bilden, die nach Lage, Form und Größe für die bauliche und sonstige Nutzung entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans zweckmäßig gestaltet sind.

Der Umweltbericht gibt eine hinreichende Darstellung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen eines Flächennutzungs- oder Bebauungsplans. Im Umweltbericht sind auch Informationen zu Planungsalternativen und für das Plangebiet relevante, förmlich festgelegte Ziele des Umweltschutzes darzustellen. Es ist ein Instrument, das die erheblichen Umweltauswirkungen und den Umgang mit den Umweltbelangen im Kontext der Bauleitplanung transparent darstellt.

Die Umweltprüfung ist ein gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Prüfung der Umweltbelange in der Bauleitplanung.

Für die Bauleitplanung schreibt § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) vor, dass eine Umweltprüfung durchgeführt werden muss, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen dieser Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft sowie auf die Kultur- und sonstige Sachgüter einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Planungsabsichten, die erst später in gesonderten Verfahren nach Fachplanungsgesetzen rechtswirksam festgelegt werden sollen, werden im Bebauungsplan gekennzeichnet, z. B. vorgesehene Erweiterung von Bahnanlagen oder vorgesehene Oberflächenentwässerung.

Das Naturschutzgesetz legt fest, dass bei einem Eingriff vermeidbare Beeinträchtigungen vom Nutzer zu unterlassen sind. Die Vermeidung verursacht also keine Beeinträchtigungen, sondern sie bewirkt eine Teilerhaltung des Bestandes durch eine entsprechend ausgerichtete Planung.

Gemäß Bauleitplanfeststellungsgesetz kann der Senat unter Mitwirkung der Bezirksämter und mit Zustimmung der Bürgerschaft Vorbehaltsgebiete einrichten. In diesen Gebieten nimmt der Senat die Zuständigkeit für die Bebauungsplanung von den Bezirksämtern wieder an sich und führt die Planungen durch. Auch die Zuständigkeit für Baugenehmigungsverfahren liegt in Vorbehaltsgebieten beim Senat. Ein Vorbehaltsgebiet kann nur befristet eingerichtet werden. Zurzeit gibt es kein Vorbehaltsgebiet.

Den Eingriffsflächen (z. B. Baugebiete) müssen Ausgleichsflächen oder -maßnahmen zugeordnet werden. Diese können im Plangebiet liegen, aber auch außerhalb, wenn im Plangebiet hierfür keine geeigneten Flächen vorhanden sind.

Überbaubare
Grundstücksfläche

Umlegung

Umweltbericht

Umweltprüfung

Unverbindliche Vormerkung

Vermeidung

Vorbehaltsgebiete

Zuordnung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) Das Baugesetzbuch (BauGB) ist das grundlegende Gesetzeswerk für das Planungsrecht. Als Bundesgesetz gilt es für alle Gemeinden innerhalb der Bundesrepublik Deutschland. Für Hamburg als Stadtstaat gelten einige Besonderheiten, zumal Hamburg zum einen eine Einheitsgemeinde ist, andererseits aber viele Rechte, z. B. das Recht, Bebauungspläne aufzustellen, an die Bezirke übertragen hat. Das BauGB regelt das Städtebaurecht und hier vor allem Inhalte und Verfahren der verbindlichen Bauleitplanung sowie die Sicherung und die Umsetzung der Maßnahmen.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) regelt als Bundesrecht einheitlich, welche Art von Bauflächen bzw. Baugebieten in den Bauleitplänen dargestellt bzw. festgesetzt werden können und welche Nutzungsarten darin zulässig sind und wie hoch das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen sein darf.

Planzeichenverordnung (PlanzVO) Die Planzeichenverordnung (PlanzV) schreibt für die Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen einheitliche Planzeichen vor.

Bauleitplanfeststellungsgesetz Das Bauleitplanfeststellungsgesetz enthält die landesrechtliche Regelung, wie das Bundesrecht des BauGB im Stadtstaat und der Einheitsgemeinde Hamburg anzuwenden ist. Es regelt die Aufgabenverteilung zwischen Senat und Bürgerschaft auf dem Gebiet der Bauleitplanung und schafft die Grundlage für die Übertragung der Planungskompetenz auf die Bezirke. Darüber hinaus ermöglicht es, Regelungsinhalte aus einigen Fachplanungsgesetzen auch in Bebauungspläne übernehmen zu können.

Hamburgisches Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) Das Hamburgische Naturschutzgesetz (HmbNatSchG) regelt u. a. Inhalte und Aufgaben der vorbereitenden Landschaftsplanung (§ 7 HmbNatSchG). Dies ist in erster Linie das Landschaftsprogramm, dessen Verfahren in § 8 HmbNatSchG geregelt ist. Die Zielaussagen und Darstellungen sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen. Das Landschaftsprogramm wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt aufgestellt und von der Bürgerschaft beschlossen. Es ist eines der Fachplanungsgesetze. Darüber hinaus bietet das HmbNatSchG die Möglichkeit, naturschutzrechtliche Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen im Bebauungsplan rechtsverbindlich festzusetzen (sogenannte Huckepackfestsetzungen).

Fachplanungsgesetze Fachplanungsgesetze enthalten Regelungen für besondere Fachgebiete, die einen Bezug zum Planungsrecht haben. Dazu gehören Gesetze des Bundes, wie z. B. für

Bundesfernstraßen, Eisenbahnen, Luftverkehr etc., aber auch landesrechtliche Regelungen wie z. B. zum Natur- und Denkmalschutz, dem Klimaschutz, dem Wege- oder Wasserrecht. Das Fachplanungsrecht hat in der Regel eigene Verfahren, um Planungsrecht für die jeweiligen Vorhaben zu schaffen (Planfeststellungsverfahren), die auch eigene Beteiligungsmöglichkeiten vorsehen. Für einige dieser Belange kann das Planungsrecht aber auch im Rahmen von Bebauungsplanverfahren mit den dort geltenden Vorschriften der Öffentlichkeitsbeteiligung geschaffen werden.

Die Weiterübertragungsverordnung-Bau überträgt die Zuständigkeit für die Bebauungspläne sowie weitere Rechte zum Erlass von Verordnung aus dem Bereich des Planungsrechts und auf der Grundlage Hamburger Fachplanungsgesetze auf die Bezirke. Ausgenommen hiervon ist lediglich die HafenCity. Der Senat kann durch besondere Verfahren unter Mitwirkung des betroffenen Bezirks und der Bürgerschaft die Zuständigkeit für einzelne Bebauungspläne oder auch größere Gebiete wieder an sich ziehen (Evokation).

Weiterübertragungsverordnung-Bau

Globalrichtlinien des Senats regeln das Handeln der verschiedenen Behörden im Allgemeinen.

Globalrichtlinien

Fachanweisungen sind konkrete von den zuständigen Behörden zu beachtende Verfahrensvorschriften, die eine einheitliche Vorgehensweise innerhalb der hamburgischen Verwaltung und zwischen der Senatsebene und den Bezirken sicherstellen. Für das Planungsgeschehen ist z. B. die Fachanweisung FA 1/2007-ABH Vorweggenehmigungen nach § 33 BauGB wichtig.

Fachanweisungen



Kontaktadressen

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4, 20459 Hamburg
www.hamburg.de/bauleitplanung

Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Klosterwall 8, (City-Hof, Block D), 20095 Hamburg
www.hamburg.de/stadtplanung-mitte

Bezirksamt Altona, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Jessenstraße 1–3 (Technisches Rathaus), 5. Stock, 22767 Hamburg
www.hamburg.de/stadtplanung-altona

Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Grindelberg 66, 20144 Hamburg
www.hamburg.de/stadtplanung-eimsbuettel

Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmellstraße 6 (Technisches Rathaus), 20249 Hamburg
www.hamburg.de/stadt-und-landschaftsplanung

Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Schloßstraße 60 und Am Alten Posthaus 2, 22041 Hamburg
www.hamburg.de/stadtplanung-wandsbek

Bezirksamt Bergedorf, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Wentorfer Straße 38a, 21029 Hamburg
www.hamburg.de/stadtplanung-bergedorf

Bezirksamt Harburg, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Harburger Rathausplatz 4 und 6, 21073 Hamburg
www.hamburg.de/stadtplanung-harburg

Telefonischer HamburgService: 4 28 28-0

Impressum

Herausgeber

Freie und Hansestadt Hamburg

Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt
Amt für Landes- und Landschaftsplanung
Alter Steinweg 4
20459 Hamburg

www.bsu.hamburg.de

V.i.S.d.P.: Astrid Köhler

Text und Redaktion

Reinhard Schier, Norbert B. Niemann, Astrid Gewers

Gestaltung

Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung, Mediengestaltung 2011

Bildnachweis

Titel: Johannes Arlt

S.23: www.mediaserver.hamburg.de

Papier: gedruckt auf mind. 80% Recyclingpapier

Auflage: 5000

Juni 2011

Anmerkung zur Verteilung

Diese Druckschrift wird im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit des Senats der Freien und Hansestadt Hamburg herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von Wahlwerbern oder Wahlhelfern während eines Wahlkampfes zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für Europa-, Bundestags-, Landtags- und Kommunalwahlen. Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Information oder Werbemittel. Untersagt ist gleichfalls die Weitergabe an Dritte zum Zwecke der Wahlwerbung. Unabhängig davon, wann, auf welchem Weg und in welcher Anzahl diese Schrift dem Empfänger zugegangen ist, darf sie auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl nicht in einer Weise verwendet werden, die als Parteinahme der Landesregierung zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte. Den Parteien ist es jedoch gestattet, die Druckschrift zur Unterrichtung ihrer eigenen Mitglieder zu verwenden.

