

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (Hafen) (§ 11 BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Hafennutzungen
- hafenbezogene Gewerbebetriebe
- Lagerhäuser, Lagerplätze hafenbezogener Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsnutzungen
- Ablage und Lagerung von Schüttgut

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhenbezugsebene

Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

3 Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 Gebäudevorzonen

Im gesamten Geltungsbereich sind im Bereich zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den überbaubaren Flächen nur Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Pflanzflächen und Zuwegungen zulässig.

3.2 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB) sowie Anpflanz- und Erhaltungsgebote (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Straßenbäume

Die zum Erhalt festgesetzten bestehenden Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

4.2 Bepflanzung von Stellplatzanlagen

Im Bereich des Sondergebietes ist bei Stellplatzanlagen mit mindestens 4 Stellplätzen je angefangene 4 Stellplätze mindestens 1 standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Pflanzqualität: Hochstamm, mit durchgehendem Leittrieb, 4 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumfang 18 - 20 cm.

4.3 Baumscheiben

Bei anzupflanzenden Bäumen innerhalb versiegelter Flächen sind pro Baum ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m² sowie eine unversiegelte Baumscheibe von mindestens 6 m² vorzusehen.

4.4 Flächen zum Anpflanzen von "Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen"

In den Flächen zum Anpflanzen von "Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Erdwall aus standortgerechtem Boden mit einer Höhe von mindestens 3 m und einer Breite von 10 m anzulegen und mit Bäumen standortgerechter heimischer Laubgehölzarten zu bepflanzen und zu erhalten. Dabei ist je 500 m² mindestens 1 Baum zu pflanzen. Die Vegetation des Erdwalls ist entsprechend des Entwicklungspotentials als nährstoffarmer Vegetationstyp – z. B. Heide / Trockenrasen zu entwickeln. Pflanzqualität bei Baumarten: Heister, 2 x verpflanzt, mit Ballen, Höhe 150 – 200 cm.

4.5 Fassadenbegrünungen bezogen auf Fassadenlängen

Mindestens 50 % der Fläche von geschlossenen Fassadenflächen (ohne Fenster- und Türöffnungen) mit einer Länge von mehr als 40 m sind mit Kletter- oder Rankgehölzen zu begrünen.

4.6 Nicht überbaute Flächen

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 9 Abs. 1 LBO gärtnerisch anzulegen oder naturnah zu belassen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Bei Gehölzpflanzungen sind vorzugsweise standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

4.7 Bodenschutz

Die Durchlässigkeit von gewachsenem Boden ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. Für die Behandlung von Oberboden (Mutterboden) bei Baumaßnahmen gilt die DIN 18915 „Bodenarbeiten“.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Lärmpegelbereiche

Zum Schutz des Plangebietes vor Lärmimmissionen gelten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen gelten für die der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudefronten. Für die Seitenfronten und rückwärtige gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ${}^1) R_{w,res}$	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume ${}^2)$
[dB(A)]			
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Bis zu einem Abstand von 20 m von der Erschließungsstraße sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen (Hausmeister, Betriebspersonal etc.) schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5.2 Schutz vor Gewerbelärm aus dem Plangebiet

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vor Gewerbelärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Gebiet k	$L_{EK,i}$ nachts
Fläche i	SO (Hafen)
Bebauung westlich / nordwestlich des Plangeltungsbereiches des BP 33 zwischen Am Kamp / Am Alten Schützenhof und Nord-Ostsee-Kanal, Bebauung nördlich Nord-Ostsee-Kanal und Bebauung östlich Eisenbahnhochbrücke	50
sonst	45

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 (4) Satz 1, Ziffer 1 BauNVO. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 wobei in den Gleichungen (6) und (7) $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,ik}$ zu ersetzen ist. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, der Abschirmungen durch den Bahndamm der Hochbahntrasse sowie weiterer Abschirmungen und Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung);
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

II. Örtliche Bauvorschriften

6 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

6.1 Werbeanlagen

Werbetafeln und Werbeanlagen, die über die Traufhöhe hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig.