

Verordnung

über den Bebauungsplan Hamm 2

ENTWURF

Vom

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Hamm 2 für den räumlichen Geltungsbereich zwischen der Hammer Landstraße, Luisenweg, Prübenweg und Kentzlerdamm (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 124) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Luisenweg – Nordgrenze der Flurstücke 1522 und 1523 – West- und Nordgrenze des Flurstücks 2084 – Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2083 – Ostgrenze des Flurstücks 1271 der Gemarkung Hamm Marsch – Prübenweg.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem Teilgebiet des „Urbanen Gebiets“ (MU) mit der Bezeichnung „MU1“ sind mindestens 2.500 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören zu verwenden. In dem Teilgebiet des MU mit der Bezeichnung „MU2“ sind mindestens 8.000 m² der Geschossfläche für gewerbliche Nutzungen sowie 350 m² der Geschossfläche für soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zu verwenden. Im MU sind auch Handwerksbetriebe wie z.B. Tischlereien (und weitere holzverarbeitende Gewerke), Kfz-Werkstätten, Metallbaubetriebe (und weitere metallverarbeitende Gewerke) und Glaser zulässig, wenn sie das Wohnen nicht wesentlich stören.
2. In dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich des MU ist gemäß § 6a Abs. 4 Nummer 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) in den Erdgeschossen an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig.
3. Im MU sind Bordelle und bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten (insbesondere Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323), die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen) und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Tankstellen sind gemäß § 6a Absatz 3 BauNVO im Plangebiet nicht zulässig.
4. Im MU sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. In dem Teilbereich des MU mit der Bezeichnung „MU2“ können in den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen Ausnahmen für Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebs beträgt. In den Bereichen des „MU2“, in denen erdgeschossige Wohnnutzungen zulässig sind, können an der Straßenseite zum Prübenweg Ausnahmen für Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, zugelassen werden.
5. In den mit „(d1)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 2,5 m zulässig, sofern sie um mindestens 2,5 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden. In den mit „(d2)“ gekennzeichneten Bereichen ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, Dachausgänge und technische Anlagen um bis zu 4 m zulässig, sofern sie um mindestens 4 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden.

6. Im MU sind Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden oder in den zeichnerisch festgesetzten Flächen zulässig.
7. Im MU kann eine Überschreitung der Baugrenzen für Vordächer, Balkone und Erker bis zu einer Tiefe von 2 m und für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Kronen- und Wurzelbereiche zu erhaltender Bäume und Gehölze nicht beeinträchtigt werden. Bei Vordächern, Balkonen und Erkern dürfen die Überschreitungen bei den nach Norden, Westen und Osten gerichteten Fassaden insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Breite der jeweiligen Auswand betragen und bei den mit „(B)“ gekennzeichneten Fassaden insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der Breite der jeweiligen Außenwand betragen. Terrassen, Vordächer, Balkone und Erker im Bereich von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind unzulässig.
8. Die Fläche mit festgesetztem Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) zur Nutzung als allgemein zugänglichem Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
9. Im MU sind die Fassaden von Wohngebäuden in hellen, sandsteinfarbenen Farbtönen und die Fassaden von gewerblich genutzten Gebäuden in dunkelroten Farbtönen jeweils als Vollklinker-mauerwerk zu gestalten. Für die in der Planzeichnung mit einer Gebäudehöhe von maximal 23 m über Normalhöhennull (üNHN) bezeichneten Gebäudeteile gilt, dass das oberste Geschoss mit einer abweichenden Fassadenmaterialität und -farbgebung gestaltet werden darf. Eine abweichende Fassadenmaterialität und -farbgebung ist auch für die zu den mit „(i)“ gekennzeichneten Innenhöfen gerichteten Fassaden zulässig.
10. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je volle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
11. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für jeden zu pflanzenden Baum ist im unmittelbaren Bereich seines Stammes eine offene Bodenfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Abweichend davon kann diese Fläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten.
12. Bei Abgang der mit Erhaltungsgeboten belegten Bäume und Sträucher sind diese mit standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt.
13. Im MU sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 20 Grad herzustellen und mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen sind Flächen für Belichtung, Be- und Entlüftung oder für technische Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, auf maximal 30 vom Hundert der Dachfläche.

14. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen, Spielflächen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu mindestens 50 vom Hundert mit Gehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
15. Im Bereich des Flurstücks 2083 ist an einer geeigneten Gebäudefassade ein Kolonie-Nistkasten für Haussperlinge anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
16. Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
17. Auf den nicht unterbauten privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen auf zu begründenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.