

# Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Stand: Juli 2021

## Entwurf

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan

#### Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 – 1. Änderung

Vom .....

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 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 vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724),, § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 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 Winterhude 42 / Barmbek-Nord 42 / Alsterdorf 42 – 1. Änderung für das Gebiet südöstlich der Hebebrandstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 407, 408,429) wird wie folgt begrenzt:  
im Norden durch die Hebebrandstraße, im Osten durch die Bahnanlagen, durch die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1939 sowie durch die Westgrenze des Flurstücks 1938.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung 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.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung" dient dem Wohnen und der Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs und der gesundheitlichen Vorsorge.  
Im Sondergebiet sind in der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ab dem 1. Obergeschoss Wohnen sowie im Erdgeschoss großflächige Einzelhandelsbetriebe und Läden, die jeweils der Versorgung des Gebiets dienen und ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) aufweisen, allgemein zulässig. Dabei sind im 1. Obergeschoss auch Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.  
Im Sondergebiet sind in der mit „(B)“ bezeichneten Fläche ab dem 1. Obergeschoss Wohnen und im Erdgeschoss nur quartiersbezogene Nahversorgung in Form von nicht störenden Handwerksbetrieben, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen; Schank- und Speisewirtschaften; sowie Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
2. Im Sondergebiet ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,6 für in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,89 zulässig.
3. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Platzflächen mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
4. Für den mit (A) gekennzeichneten Teil des Sondergebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten sowie Brüstungen und Einhausungen bis zu 3 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Sie sind mit Ausnahme von Solaranlagen zusammengefasst auf der Dachfläche eines Gebäudes anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Für den mit (B) gekennzeichneten Teil des Sondergebiets ist keine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.
5. Im Sondergebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
6. Für die mit (C) gekennzeichneten Bereiche sind die Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 sind zulässig, sofern lärmzugewandt orientierte Schlafräume durch verglaste Vorbauten (z.B.

verglaste Loggien) baulich vor zu hohen Schalleinträgen geschützt werden.

Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

7. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
8. Für die mit (D) gekennzeichneten Bereiche ist für Schlafräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen
9. Im Sondergebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26/1998 S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv; Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
10. Im Plangebiet ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers nach Maßgabe der zuständigen Stelle in das Siel zugelassen werden.

11. Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen sind unzulässig. Eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Baumstandorten kann dabei zugelassen werden.
12. Im Sondergebiet sind nur Flachdächer zulässig, zudem sind mindestens 50 v. H. der Dachflächen des 11. bzw. 18. Vollgeschosses sowie im nördlichen Teil des Innenhofs der Lichthof des 1. Vollgeschosses und im südlichen Teil die Dachfläche über dem 2. Vollgeschoss (Flurstück 1939), mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
13. Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und - mit Ausnahme der erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen und Kinderspielflächen - zu begrünen.
14. Im Plangebiet sind nur durchbrochene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 120 cm in Verbindung mit Heckenanpflanzungen zulässig.
15. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sondergebiet ist mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass ein 5 m breiter, geschlossener und gestufter Gehölzstreifen mit durchschnittlich mindestens einem großkronigen Baum alle 10 m erhalten und entwickelt wird. Ein untergeordnetes Einengen dieses Pflanzstreifens kann bei Erhalt der eingrünenden Funktion zugunsten der Überlagerung mit anderen Funktionen des Außenraums wie z.B. Regenwasserversickerung zugelassen werden.
16. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Für Strauchpflanzungen sind je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze, davon 10 v.H. Heister mit einer Mindesthöhe von 175 cm, und 90 v.H. zweimal verpflanzte Sträucher zu pflanzen.
17. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z.B. mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75% ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 1 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen (wie z.B. Wiesen) oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.

18. Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit möglichst geringen Strahlungsanteilen im ultravioletten Bereich mit Wellenlängen zwischen 585 und 700 Nanometern, maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten abzuschirmen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad C nicht überschreiten. Die Lichtquellen sind geschlossen auszuführen. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.
19. Im Plangebiet ist an den nach Süden und Osten ausgerichteten Baublockseiten der Neubebauung je eine künstliche Fledermausquartiersmöglichkeit für Gebäude bewohnende Fledermausarten (Fassadenkasten, Fassadenröhre) an geeigneter Stelle baulich in die Wand zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
20. Im Plangebiet ist als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) bei unvermeidbaren Gehölzrodungen von Großbäumen für jeden zu rodenden Baum mit Stammdurchmesser > 40 cm je ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter und für jeden zu rodenden Höhlenbaum ein Nistkasten für Höhlenbrüter vor der Rodung an Bäumen im Plangebiet oder einem Umkreis von 500 m anzubringen.
21. Im Sondergebiet kann - südlich der ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche – in der festgesetzten Fläche für eine Brücke auch eine Treppe zugelassen werden. Dies setzt voraus, dass die Treppe eine maximale Breite von 3,50 Meter und eine maximale Länge von 9,25 Meter aufweist. Die Treppe soll umgehend nach Fertigstellung des Rohbaus des im Sondergebiet zugelassenen Gebäudes abgerissen werden.
22. Im Sondergebiet sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Ausnahmsweise zugelassen werden können Werbeanlagen in folgender Art, Zahl und Größe an folgenden Orten:
- a. an der Nordfassade in Höhe des 5. und 6. OG ein Logo als montierter Schriftzug, mit einer Höhe und Breite von maximal 3 m, in der Farbe: RAL 7016 (Anthrazitgrau) und warmweiß hinterleuchtet
  - b. an der Ostfassade in Höhe des 1. und 2. OG ein Logo als montierter Schriftzug mit einer Höhe und Breite von maximal 3 m, in der Farbe RAL 7016 (Anthrazitgrau) und warmweiß hinterleuchtet
  - c. an der Westfassade in Höhe des Erdgeschosses und des Mezzaningeschoss sind Werbeschilder nur als montierte Schriftzüge in der Farbe: RAL 7016 (Anthrazitgrau) und warmweiß hinterleuchtet

- d. An der Westfassade ein farbiges und beleuchtetes Nasenschild mit einer maximalen Ansichtsfläche von 1 m<sup>2</sup>, Gesamtauskragung von 80 cm, einer Stärke von 6 cm und einer lichten Durchgangshöhe von mind. 2,5 m
- e. An der Ostfassade über der Tiefgarageneinfahrt ein farbiges, beleuchtetes Parken-Schild mit einer Höhe von 1m und Breite von maximal 3 m
- f. im Bereich der Grundstückszufahrt ein farbiger und beleuchteter Werbepylon mit einer Höhe von 6 m und einer Breite von 1,5 m
- g. im Bereich des Erschießungsbauwerkes (Freitreppe) auf öffentlichen Grund drei Fahnenmasten mit einer Höhe von 6 m, möglichst parallel zur Straße angeordnet.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Hamburg-Nord