

**V e r o r d n u n g**  
**über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Bramfeld 72**

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92), in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bramfeld 72 für den Bereich westlich der Bramfelder Chaussee und nördlich des Moosrosenweges (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.  
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Bramfelder Chaussee im Osten, Moosrosenweg im Süden, die Südgrenzen der Flurstücke 10902, 10899 und 10898, die Westgrenzen der Flurstücke 10898 und 10896, die Süd- und Westgrenze des Flurstücks 10894, die Westgrenze des Flurstücks 10894 die West- und Nordgrenze des Flurstücks 10893 sowie die Nordgrenzen der Flurstücke 10900, 10903, 10910, 10916 und 10914 der Gemarkung Bramfeld.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
  - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im urbanen Gebiet sind in den Erdgeschossen in den zur Bramfelder Chaussee ausgerichteten Flächen nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie dem Wohnen zuzuordnende Gemeinschaftsräume zulässig.
4. Im urbanen Gebiet sind Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Vorführungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Betriebe

des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.

5. Im urbanen Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gem. den Ansiedlungsregeln der Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel vom 12.09.2019: Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), Zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte ("weiße Ware"), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inkl. Zubehör.
6. Technische oder sonstige erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, sind oberhalb der Oberkante der Attika des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses, bis zu einer Höhe von 1,5 m und in dem mit „(A)“ durch Baugrenzen definierten Bereich bis zu einer Höhe von 5,5 m zulässig. Aufbauten mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen. Ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten.
7. Im Vorhabengebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie andere unterirdische Räume sowie Wege, oberirdische Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
8. Entlang der mit „(B)“ gekennzeichneten Bereiche sowie in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 können Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 2,0 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und dies keine wesentliche Verschattung der benachbarten Wohnnutzungen bewirkt. Für ebenerdige Terrassen können Überschreitungen der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 4 m zugelassen werden.
9. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 und im urbanen Gebiet ist die vollständige Unterbauung der Grundstücke mit Tiefgaragen, ihren Zufahrten sowie unterirdischen Nebenanlagen zulässig.  
  
Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Unterbauung mit Tiefgaragen, ihren Zufahrten sowie unterirdischen Nebenanlagen bis zu einem Anteil von 75 v.H. (vom Hundert) zulässig.
10. Auf den mit „(C)“ bezeichneten Flächen dürfen bis zum 31.12.2053 nur Wohngebäude errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

11. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
12. Werbeanlagen sind ausschließlich an den der Bramfelder Chaussee zugewandten Gebäudeseiten und hier nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.
13. Im Vorhabengebiet sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
14. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 10899, 10897, 10895 und 10894 der Gemarkung Bramfeld umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Benutzer und Besucher der Flurstücke 10893, 10894, 10895, 10896, 10897, 10898 und 10899 der Gemarkung Bramfeld, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie Feuerwehr und Rettungsdienste diese Fläche zu befahren.
15. Das festgesetzte Geh-, Fahr und Leitungsrecht auf den Flurstücken 10899 und 10898 der Gemarkung Bramfeld umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete Fläche dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt und unterhalten wird. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Leitungsträger der Ver- und Entsorgungsbetriebe unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung und Unterhaltung von Leitungen beeinträchtigen können, sind unzulässig.
16. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 10903, 10910, 10916 und 10914 umfasst die Befugnis der Benutzer und Besucher der Flurstücke 10903, 10904, 10905, 10906, 10907, 10908, 10910, 10911, 10912, 10914, 10916 und 10918 sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen und Feuerwehr und Rettungsdienste diese Fläche zu betreten und zu befahren.
17. Lärmschutzfestsetzungen
  - 17.1 Entlang der in der Nebenzeichnung mit „(D)“ gekennzeichneten Bereiche sind durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ausnahmen von Satz 1 können zugelassen werden, wenn mindestens die Hälfte der Schlafräume einer Wohnung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet wird. Für Eckwohnungen an der Bramfelder Chaussee, die keine lärmabgewandte Seite besitzen, können Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 zugelassen werden, sofern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass § 2 Nummer 17.2 der Verordnung eingehalten wird.
  - 17.2 Entlang der in der Nebenzeichnung mit „(E)“ gekennzeichneten Bereiche, ist in Schlafräumen, die zur lärmzugewandten Gebäudeseite orientiert sind, durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder

vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Bei den verglasten Vorbauten muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden.

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

- 17.3 In dem urbanen Gebiet und im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. 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 von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 17.4 Für alle gewerblichen Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung besteht.
18. In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
19. Festgesetzte zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, mittel- und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 - 30 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Für festgesetzte Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden.
20. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Bei der Pflanzung von Bäumen in Zweier- oder Dreiergruppen kann die Pflanzfläche fachgerecht reduziert werden, wenn weiterhin ausreichende Wuchsbedingungen sichergestellt sind.
21. Für zu pflanzende Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gemäß Nr. 19 vorzunehmen.

22. Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Terrassen, Flächen zur Belichtung oder technische Anlagen mit Ausnahme von Solaranlagen zugelassen werden.
23. Im Vorhabengebiet sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Fahrradstellplätze, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm angenommen.
24. Im Vorhabengebiet sind Außenleuchten 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 angrenzende Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden.
25. Auf den privaten Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
26. Bauliche und technische Anlagen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- bzw. Stauwassers führen, sind unzulässig.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.