

Verordnung
über den Bebauungsplan Barmbek-Nord 41
Vom

ENTWURF

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1 ,3) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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), § 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 Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Barmbek-Nord 41 für das Gebiet Wiesendamm – Barmbeker Stichkanal – Nordgrenze des Flurstücks 1952 – über das Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek wird festgestellt.
- (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 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Kerngebiet werden Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1, 3), sowie Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausgeschlossen.

2. Im Kerngebiet werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 7 Absatz 2 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
3. Im Kerngebiet werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO sowie die Ausnahmen für Tankstellen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen.
4. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
5. Im Kerngebiet sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Sortiment aufweisen und eine Verkaufsfläche von 800 m² je Betrieb nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Getränke,
 - Drogeriewaren,
 - Kosmetik, Parfümerie,
 - Pharmazeutische Artikel,
 - Schnittblumen,
 - Zeitungen, Zeitschriften.

Ausnahmsweise können untergeordnete gewerblich geprägte Verkaufsstätten für andere Sortimente zugelassen werden, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf) und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert der Geschossfläche des Betriebes beträgt.

6. Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile wie Vordächer und Erker ausnahmsweise zulässig.
7. Die im Kerngebiet sowie in der privaten Grünfläche auf dem Flurstück 1952 der Gemarkung Barmbek festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen, zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.

8. Im Kerngebiet sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 2,00 m ab Oberkante Dachhaut zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2,50 m zur Dachaußenkante einhalten. Ausnahmen für erforderliche Rettungswege und Anlagen für erneuerbare Energien sowie erforderliche technische Aufbauten, die zu dem als zwingend zweigeschossig ausgewiesenem Innenhof ausgerichtet sind, können zugelassen werden. In dem mit „(e)“ gekennzeichneten Bereich des Kerngebiets sind erforderliche technische Aufbauten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 3,00 m ab Oberkante Dachhaut zulässig.
9. Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen. Sie sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen dienen. Es sind jedoch mindestens 75 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Eine Reduzierung auf bis zu 65 v. H. kann nach folgender Maßgabe zugelassen werden: je angefangene 5 v.H. Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von mindestens 50 cm über Substrataufbauoberkante aufgeständerter Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.
10. Die mit „(d)“ bezeichneten Außenwände sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Pflanzbeete müssen mindestens 0,5 m² groß sein und mindestens 50 cm durchwurzelbares Substrat pro 1 Pflanze aufweisen.
11. Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage sowie ihre Zu- und Ausfahrten sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, dabei darf die Deckenoberkante der Tiefgarage einschließlich Überdeckung eine Höhe von maximal 1,30 m über öffentlicher Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise können maximal sechs Stellplätze oberirdisch zugelassen werden.
12. Im Kerngebiet sind an den mit „(b)“ bezeichneten Fassaden gewerbliche Aufenthaltsräume (hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender

Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.

13. Für die mit „(c)“ bezeichneten Gebäude 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 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 2 (Gewerbegebiete nach BauNVO) eingehalten werden (Einsichtnahmestelle der DIN 4150-2: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv, Bezugsquelle der DIN 4150-2: Beuth Verlag GmbH, Berlin). Zusätzlich ist durch bauliche und technische Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (Einsichtnahme im Gemeinsamen Ministerialblatt Nr. 26/1998, S. 503) nicht überschreitet.
14. Im Kerngebiet ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in den Barmbeker Stichkanal einzuleiten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.
15. Bauliche und technische Anlagen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig.
16. Auf der mit „(a)“ bezeichneten Fläche sind mindestens 4 standortgerechte, mittelkronige Laubbäume in Pflanztrögen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen. Mindestens 15 v.H. der mit „(a)“ bezeichneten Fläche sind als offene Vegetationsfläche herzustellen.
17. Für den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich des Baumes sind unzulässig. Eine geringfügige Abweichung bei Neupflanzung vom festgesetzten Baumstandort kann zugelassen werden.
18. Die festgesetzte private Grünfläche ist mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der vorhandene Baumbestand ist weitestgehend zu erhalten und langfristig zu einem mehrschichtigen Gehölz- und Baumbestand weiterzuentwickeln. Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine zusammenhängende Treppenanlage mit einer an der Böschungsunterkante gemessenen Maximalbreite von 21 m zulässig.
19. In der Böschung sind Bäume mit Habitatfunktionen (zum Beispiel Bruthöhlen und Paarungsquartiere) für Vögel oder Fledermäuse zu erhalten. Wenn diese Bäume aufgrund der Verpflichtung des Grundeigentümers zur Verkehrssicherheit nicht erhalten werden können, ist

die Verkehrssicherheit durch Kroneneinkürzungen unter Erhalt der Höhlungen wiederherzustellen. Andernfalls sind artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen zur dauerhaften Sicherung der ökologischen Funktion (CEF-Maßnahmen) umzusetzen.

20. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur, maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Die Lichtquellen sind zeitlich und in ihrer Anzahl auf das für die Beleuchtung absolut notwendige Maß zu beschränken.
21. Zur Vermeidung von Vogelschlag sind Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 v.H. ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m² vorgesehen sind. Diese Festsetzung gilt für Glasflächen, die zum Barmbeker Stichkanal ausgerichtet sind und sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen und Gewässern befinden. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den

Das Bezirksamt Hamburg-Nord