

**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan Bramfeld 73**  
**vom ...**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28), 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 09. 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 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), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Bramfeld 73 für den Bereich südlich der Straße Unnenland, westlich der Straße Bramfelder Chaussee, östlich der Heinrich-Helbing-Straße sowie östlich der Fabriciusstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 515) wird festgestellt.  
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:  
Unnenland im Norden, Bramfelder Chaussee im Osten, Fabriciusstraße im Süd-Westen, über Heinrich-Helbing-Straße (Flurstück 9619 der Gemarkung Bramfeld) sowie Fabriciusstraße im Westen.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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 Kosten-erstattung erworben werden.
  2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögens-nachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlan-gen. 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. In den urbanen Gebieten sind entlang der Straßen Bramfelder Chaussee und Fabriciusstraße in den Erdgeschossen an der Straßenseite nur Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.
2. In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unzulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß der 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.
3. In den urbanen Gebieten sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise sind Geschäfts- und Büronutzungen, Anlagen für Verwaltungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Beherbergungsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe zulässig.
4. In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Vorführungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und Tankstellen ausgeschlossen.
5. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

6. Im allgemeinen Wohngebiet WA2 ist auf den Flurstücken 2434, 2435, 2436, 2437 und 2438 eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie die erforderlichen Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
7. Im urbanen Gebiet MU1 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
8. Im urbanen Gebiet MU2 ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
9. In den Baugebieten können Überschreitungen der Baugrenzen durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 2,5 m zugelassen werden. In den allgemeinen Wohngebieten kann die Unterbauung mit Tiefgaragen und ihren Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen bis zu einem Anteil von 70 vom Hundert des Baugrundstücks, in den Urbanen Gebieten MU2 und MU3 bis zu einem Anteil von 90 vom Hundert des Baugrundstücks und im Urbanen Gebiet MU 1 vollständig zugelassen werden.
10. In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Ebenerdige Stellplätze können ausnahmsweise auf den Flurstücken 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441 und 2442 für betriebsbedingte Stellplätze zugelassen werden. Oberirdische Garagen sind unzulässig.
11. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
12. In den Baugebieten sind technische oder sonstige erforderliche Aufbauten, wie Anlagen der Haus- und Klimatechnik sowie andere technische Anlagen, auch oberhalb der Oberkante der Attika des als Höchstmaß zulässigen Vollgeschosses bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Aufbauten und deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2 m von der Außenfassade zurückzusetzen, ausgenommen davon sind Fahrstuhlüberfahrten sowie Anlagen zur Gewinnung solarer Energie. Ausnahmen von Satz 1 und Satz 2 können für Anlagen von Kinderspielflächen und deren Sicherung zugelassen werden.
13. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen im allgemeinen Wohngebiet WA2 und in den urbanen Gebieten MU1 und MU2 dürfen bis zum Ablauf des 31. Dezember 2054 nur Wohnungen errichtet werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmen für einzelne Wohnungen können zugelassen werden.
14. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht auf den Flurstücken 2443, 2444, 2445, 2446, 2447 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 2443, 2444, 2445, 2446, 2447 der Gemarkung Bramfeld, der Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie der Feuerwehr und der Rettungsdienste diese Flächen zu betreten und zu befahren.
15. In den Baugebieten sind die Außenwände von Hauptanlagen in rotem bis rotbraunem Klinker auszuführen. Ausnahmen können für den Straßenverkehrsflächen abgewandte Gebäudeseiten sowie für untergeordnete Fassadenteile zugelassen werden.
16. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und hier nur im Erdgeschoss der Gebäude zulässig.
- 17.1 In den Baugebieten ist für Schlafräume 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, wenn vor Fenstern von Schlafräumen ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 49 dB(A) nachts in Allgemeinen Wohngebieten bzw. von 54 dB(A) nachts in Urbanen Gebieten überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

- 17.2 Entlang des mit (Z) gekennzeichneten Abschnittes sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. 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 einzelne Wohnungen an der Fabriciusstraße und an der Bramfelder Chaussee, die keine lärmabgewandte Seite besitzen, können Ausnahmen von den Sätzen 1 und 2 zugelassen werden. Für die Ausnahmen nach Satz 2 und 3 sind die Anforderungen nach § 2 Nummer 17.1 der Verordnung einzuhalten. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohn- und Schlafräumen bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
- 17.3 Für einen Außenbereich einer Wohnung ist 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 das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern und soweit es nicht zurückgehalten, gesammelt und genutzt wird. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Siel zugelassen werden.
19. In den Baugebieten sind auf Dachflächen von Hauptanlagen Photovoltaikanlagen mit einer Kollektorfläche im Verhältnis 1 zu 3 zur Bruttodachfläche zu errichten. Ausnahmen für andere technische Anlagen können zugelassen werden.
20. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten, heimischen großkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.

21. In den Baugebieten ist für je angefangene 150 m<sup>2</sup> der nicht überbaubaren Grundstücksfläche einschließlich der unterbauten Flächen mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> mindestens ein mittel- oder großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
22. Zu pflanzende kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, mittel- und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 25 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Es sind standortgerechte heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Ausnahmen von Satz 2 können zugelassen werden. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter und Umfang der Pflanzung erhalten bleibt.
23. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. 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.
24. In den Baugebieten sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit max. 15 Grad Dachneigung auszuführen. Flachdächer und flach geneigte Dächer von Hauptanlagen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen sowie dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für Kinderspielflächen und technische Anlagen zugelassen werden. Nicht ausgenommen sind Flächen im Bereich von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.
25. In den Baugebieten sind die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Anlagen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.
26. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht 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.
27. In den Baugebieten sind für seitliche und rückwärtige Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
28. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, oberirdische Stellplätze, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
29. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Stauwassers führen, sind unzulässig.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.