

# Verordnung

## über den Bebauungsplan Hoheluft-West 13/ Harvestehude 12

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB), in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316) 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 18. September 2007 (HmbGVBl. S. 298); § 7 Absatz 6 Satz 1 in Verbindung mit Absatz 3 Satz 1 Nummer 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 9. Oktober 2007 (HmbGVBl. S. 356, 392), und § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), geändert am 11. April 2006 (HmbGVBl. S. 157), sowie § 1 und § 2 Absatz 2 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), geändert am 19. Juni 2007 (HmbGVBl. S. 168), wird verordnet:

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Hoheluft-West 13 / Harvestehude 12 für den Geltungsbereich zwischen Moltkestraße, Eppendorfer Weg, Hoheluftchaussee und U-Bahntrasse (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteile 313 und 315) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Moltkestraße – Eppendorfer Weg – über das Flurstück 3493 (Hoheluftchaussee) der Gemarkung Eimsbüttel – Bezirksgrenze – Südgrenze des Flurstücks 4820 (Hoheluftchaussee) der Gemarkung Eimsbüttel – Hoheluftbrücke – Grindelberg – Bahnanlagen – über die Flurstücke 2282 (Bahnanlagen), 2281, 506 (Kaiser-Friedrich-Ufer) und 2298 (Isebekkanal) der Gemarkung Harvestehude – über das Flurstück 4650, Westgrenze des Flurstücks 4895, über das Flurstück 4822 (Bismarckstraße) der Gemarkung Eimsbüttel.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung, sowie die zusammenfassende Erklärung 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. 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 sind

- 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 dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. Im Kerngebiet an der Hoheluftchaussee sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Kinderzimmer sowie Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Soweit die Anordnung der Wohnräume oder einzelner Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten ausnahmsweise nicht möglich ist, ist in allen Fällen, in denen der Verkehrslärmpegel tags 70 dB(A) bzw. nachts 60 dB(A) überschreitet, vor den Fenstern von Wohn- und Schlafräumen zwingend durch den Einsatz von verglasten Loggien oder vergleichbaren Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Fassadenpegel von kleiner 70 dB(A) am Tag bzw. kleiner 60 dB(A) in der Nacht erreicht wird. In den Schlafräumen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Für straßenseitige Außenwohnbereiche ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Verglasung sicherzustellen, dass ein Tagpegel im bebauten Außenwohnbereich von kleiner 65 dB(A) gewährleistet wird.  
  
In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Kinderzimmer sowie Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen. Soweit die Anordnung der Wohnräume oder in besonderen Ausnahmefällen aller Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
3. Im Kerngebiet an der Hoheluftchaussee sind die Dächer der eingeschossigen Gebäudeteile im Blockinnenbereich als Flachdach auszuführen, mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv zu begrünen.
4. Im Kerngebiet am Kaiser-Friedrich-Ufer sind Wohnungen unzulässig.

5. Im Kerngebiet am Kaiser-Friedrich-Ufer ist auf der mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Fläche nur eine Schank- und Speisewirtschaft zulässig.
6. In den Kerngebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
7. In den Kerngebieten sind Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen werden ausgeschlossen.
8. In den Obergeschossen der Gebäude am Eppendorfer Weg, der Hoheluftchaussee und der Bismarckstraße kann im Blockinnenbereich über die Hälfte der Fassadenlänge eine bis zu 1,5 m tiefe Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien oder Erker zugelassen werden. Für Gebäude in der Moltkestraße ist eine entsprechende Überschreitung beidseitig über zwei Drittel der Fassadenlänge zulässig.
9. Im Kerngebiet am Kaiser-Friedrich-Ufer können die festgesetzten Gebäudehöhen durch haustechnische Anlagen auf zwei Drittel der mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Dachflächen um bis zu 2 m überschritten werden.
10. Stellplätze sind nur in Tiefgaragen zulässig. In den Kerngebieten können ausnahmsweise oberirdische Stellplätze für den Wirtschaftsverkehr zugelassen werden, wenn Freiraumqualität und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden.
11. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
12. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit großkronigen Bäumen vorzunehmen. Die nachzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
13. Die private Grünfläche ist mit Sträuchern und kleinkronigen Bäumen zu bepflanzen.
14. In den Wohngebieten und im Kerngebiet an der Hoheluftchaussee sind Terrassen, Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.