

Verordnung  
über den Bebauungsplan Barmbek-Süd 2  
Vom .....

## Entwurf

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 13. Mai 2014 (HmbGVBl. S. 167) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27) wird verordnet:

### § 1

- (1) Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 für das Gebiet Elsastraße – Weidestraße – Hamburger Straße – Berthastraße im Stadtteil Barmbek-Süd (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 421) wird festgestellt.
- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 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. 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 vorhabenbezogenen 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ausgeschlossen.
2. In den urbanen Gebieten sind entlang der Hamburger Straße in den mit „(c)“ bezeichneten Bereichen Wohnungen in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen unzulässig.
3. Im urbanen Gebiet „MU1“ in dem mit „(a)“ bezeichneten Bereich entlang der Weidestraße, im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ in dem mit „(d)“ bezeichneten Bereich sowie in den urbanen Gebieten „MU2“ und „MU3“ sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig.
4. Im urbanen Gebiet „MU1“ und im Kerngebiet ist in dem mit „(b)“ bezeichneten Bereich das Wohnen ausgeschlossen.
5. In den urbanen Gebieten und im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 (HmbGVBl. S. 323)), 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.
6. In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 6a Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
7. 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.
8. Im Kerngebiet sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten verkaufen, unzulässig:
  - Sanitätswaren,
  - Zoologischer Bedarf,
  - Bücher, Papier- und Schreibwaren,

- Spielwaren,
  - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
  - Optik, Foto, Uhren, Schmuck,
  - Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
  - Sport-, Hobby- und Freizeitbedarf,
  - Elektrowaren,
  - Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
  - Kunstgewerbe, Heimtextilien,
  - Fahrräder.
9. In den allgemeinen Wohngebieten „WA3“ und „WA4“ sind nur Loggien zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind zu den Straßenseiten nur Loggien zulässig, an den rückwärtigen Fassaden ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,5 m zulässig. In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
10. In den Baugebieten sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Dachaußenkante einhalten.
11. Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen und zu mindestens 70 vom Hundert (v.H.) mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Reduzierung der extensiven Dachbegrünung auf 50 v.H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau ist bei einer Nutzung der Dachflächen als Dachgärten/Dachterrassen möglich. Diese sind mit einem Abstand von 2 m zur Dachaußenkante zulässig.
12. Im urbanen Gebiet „MU1“ ist bei eingeschossiger Überbauung des Innenhofs ein Anteil von 50 v.H. dieser Dachfläche als zusammenhängende Fläche mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, als begehbarer Dachgarten intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
13. Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ erhält den Charakter eines Fußgänger- und Radfahrerbereiches, der auch als Aufenthalts- und Spielfläche genutzt werden darf. Feuerwehr, Polizei, Rettungswagen, Stadtreinigung und Ver- und Entsorgungsträger dürfen die Fläche im Rahmen ihrer Erfordernisse befahren. Ausnahmsweise dürfen auch Umzugs- und Möbeltransporte sowie Bauunternehmen die Fläche befahren.

14. In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Im urbanen Gebiet „MU2“ können für Gewerbebetriebe notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. In allen weiteren Baugebieten können oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit Bäumen und Sträuchern abgepflanzt und die Freiraumgestaltung und Wohnruhe nicht erheblich beeinträchtigt werden. In dem Fall ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
15. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume und Technikräume sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
16. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“, „WA4“ und „WA5“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7, im „WA3“ darf die GRZ von 0,5 bis zu bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
17. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für eine Anpflanzung von Sträuchern sind mindestens 80cm durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
18. In den mit „(a)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“, des urbanen Gebietes „MU1“ und des Kerngebietes ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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 den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht 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.
19. Für Außenwohnbereiche einer Wohnung, die zur Weidestraße oder zur Hamburger Straße orientiert sind, ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnah-

men insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

20. In den urbanen Gebieten entlang der Hamburger Straße sind in den mit „(c)“ bezeichneten Bereichen Schlafräume zur vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. 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 (wie verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
21. In den urbanen Gebieten und dem Kerngebiet sind entlang der Weidestraße und der Hamburger Straße 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.
22. Das im allgemeinen Wohngebiet „WA 4“ und im urbanen Gebiet „MU2“ festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
23. Für eine Teilfläche des privaten Flurstücks 2898 im allgemeinen Wohngebiet „WA 2“ besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anlieger/Grundstücksberechtigten der allgemeinen Wohngebiete „WA 1“ und „WA 2“ die private Fläche zu begehen und zu befahren und der Öffentlichkeit, die private Fläche zu begehen. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Feuerwehr, Rettungswagen und Stadtreinigung die Fläche zu befahren und der Ver- und Entsorgungsträger, die Fläche zu befahren und ggf. Leitungen zu verlegen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
24. In den allgemeinen Wohngebieten ist je voller 1000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum (2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

25. Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit mindestens 4 Pflanzen je Meter zu verwenden.
26. In den Wohngebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
27. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
28. In den allgemeinen Wohngebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder auf dem Grundstück zurückzuhalten, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine gedrosselte Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das Sielnetz nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
29. Um die Tötung von Tieren zu vermeiden, sind Gehölzrodungs-, Vegetationsräumungs- und Gebäudeabrissarbeiten im Winterhalbjahr (01. Oktober bis 28./29. Februar) durchzuführen. Ist ein sommerlicher Gebäudeabriss nicht zu vermeiden, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Arten Sturmmöwe und Straßentaube durch Vergrämungs- und Abwehrmaßnahmen zu vermeiden. Vor einem Abriss sind die Gebäude unmittelbar vorher auf aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.
30. Für die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Bachstelze im von der Planung betroffenen Bereich sind vor Realisierung der Planung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im zu rodenden Gehölzbestand vorhandene Nistkästen umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet oder in einem Umkreis von 500 m anzubringen. Die Kästen sind an Gebäudefassaden in Süd-, Südost- oder Ostexposition in 4 bis 5 m Höhe anzubringen. Als Kastenstandort ungeeignet ist der Straßenraum der Hamburger Straße.
31. Im Plangebiet sind zur Beleuchtung der privaten und öffentlichen Grün- und Wegeflächen nur Beleuchtungsanlagen wie zum Beispiel Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen zulässig, die ein für Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den .....

**Das Bezirksamt Hamburg-Nord**