

Verordnung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hammerbrook 10
Vom ...

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Juni 2011 (HmbGVBl. S. 256), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) in Verbindung mit § 9 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Oktober 2011 (BGBl. I S. 1986, 1990) sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 29. Mai 2012 (HmbGVBl. S. 213), wird verordnet:

§ 1

- (1) Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Hammerbrook 10 für den Bereich zwischen Sonninkanal und Sonninstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 115) wird wie folgt begrenzt:

Nordkanalstraße – Sonninstraße – Südgrenze des Flurstücks 2297 – Westgrenze der Flurstücke 2297 und 2299 – Westgrenze, Südgrenze und Westgrenze des Flurstücks 2300 der Gemarkung Hammerbrook.

- (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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind
 - in der mit „(A)“ bezeichneten Teilfläche Büro- oder Hotelnutzung und Schank- und Speisewirtschaften,
 - in der mit „(B)“ bezeichneten Teilfläche Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 200 m², Schank- und Speisewirtschaften und eine Kindertagesstätte,
 - in der mit „(C)“ bezeichneten Teilfläche Wohnungen, Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von jeweils maximal 200 m² und insgesamt nicht mehr als 400 m² Geschossfläche und Pkw-Stellplätze zulässig.

Im gesamten Vorhabengebiet sind Nebenanlagen wie Anlagen der Gebäudetechnik sowie die für die jeweilige Nutzung erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze zulässig. Abstellräume sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.
2. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
3. In der mit „(B)“ bezeichneten Fläche darf die mit „(1)“ bezeichnete Baugrenze für Treppenhäuser um bis zu 2 m überschritten werden. Für alle Treppenhäuser zusammengenommen ist eine Überschreitung auf höchstens 20 vom Hundert (v.H.) der mit „(1)“ bezeichneten Baugrenze zulässig.
4. In der mit „(B)“ bezeichneten Fläche dürfen unterhalb der Auskragung an der mit „(2)“ bezeichnete Fassade Treppenhäuser bis zu 2,4 m in das festgesetzte

Gehrecht hineinragen. Für alle Treppenhäuser zusammengenommen ist dies auf höchstens 15 vom Hundert (v.H.) der mit „(2)“ bezeichneten Fassade zulässig.

5. In den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Teilflächen ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m auf insgesamt 50 v.H. der jeweiligen Fassadenbreite eines Geschosses zulässig.
6. Im Vorhabengebiet können die festgesetzten Gebäudehöhen für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2,5 m überschritten werden. Die technischen Anlagen müssen mindestens 2,5 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal ein Fünftel der jeweiligen Dachfläche bedecken. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Abweichend davon dürfen in der mit „(B)“ bezeichneten Fläche an der mit „(3)“ bezeichnete Baugrenze Fahrstuhlüberfahrten direkt an der Traufkante angeordnet werden.
7. Im Vorhabengebiet sind Pkw-Stellplätze nur innerhalb von Gebäuden zulässig.
8. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Gehweg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
9. In den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Flächen des Vorhabengebiets ist in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei gekipptem Fenster von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
10. Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Schlafräume im Hotel sowie die Pausen- und Ruheräume – sind entlang der Nordkanalstraße und der Sonninstraße durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäu-

deseite 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.

11. Aufenthaltsräume an der Nordkanalstraße sind mit kontrollierten Belüftungsanlagen auszustatten. Die Frischluft, die in die Aufenthaltsräume zugeführt wird, darf nur an den Gebäudeseiten entnommen werden, an denen die ermittelten Konzentrationen die maßgeblichen Grenzwerte der Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen (39. BImSchV) vom 2. August 2010 (BGBl. I S. 1065) unterschreiten. Alternativ sind geeignete Systeme zur Schadstofffilterung am Ort der Frischluftzufuhr zulässig.
12. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Es sind jedoch mindestens 60 vom Hundert der Dachflächen zu begrünen. Als Bezugsgröße für die Dachfläche wird dabei die Grundfläche der Gebäude oberhalb des Sockelgeschosses definiert.
13. Abweichend von § 2 Nr. 12 sind in der mit „(B)“ bezeichneten Teilfläche die Dachflächen des ersten Geschosses und in der mit „(C)“ bezeichneten Teilfläche die Dachflächen des 5. Geschosses (Innenhöfe) mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und gärtnerisch anzulegen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die erforderlichen Flächen für Terrassen, Wege und Freitreppen, Kinderspielflächen sowie Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Es sind jedoch insgesamt mindestens 65 v.H. der Innenhöfe zu begrünen, wobei mindestens 10 v.H. der Innenhöfe mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. In den beiden Innenhöfen ist in den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Teilflächen je 150 m² Fläche mindestens ein einheimischer Baum zu pflanzen. Auf den beiden Plätzen sind je vier einheimische Bäume anzupflanzen.

14. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.