

**Verordnung**  
**über den Bebauungsplan Hammerbrook 12**  
**Vom ...**

Auf Grund von § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722, 1731) 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 13. Februar 2015 (HmbGVBl. S. 39), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 17. Februar 2016 (HmbGVBl. S. 63), § 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 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474, 1536) sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Hammerbrook 12 für den Bereich zwischen Sonninstraße, Nordkanalstraße, Nagelsweg und Mittelkanal (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 115) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Sonninstraße – Nordkanalstraße – Nagelsweg – Südgrenzen der Flurstücke 1789 und 1018 (Sonninstraße) der Gemarkung St. Georg Süd

- (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 der 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 Vorschriften:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig; ab dem ersten Obergeschoss sind Wohnungen allgemein zulässig.
4. In den mit „(C)“ bezeichneten Teilen des Kerngebiets sind Wohnungen allgemein zulässig.
5. Im Kerngebiet sind Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
6. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit folgendem zentrenrelevanten Kernsortiment unzulässig:

Medizinische und orthopädische Geräte, 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, Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Brief-

marken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen) und Fahrräder inkl. Zubehör.

Die vorgenannten Sortimente sind als Randsortiment auf maximal 10 vom Hundert (v.H.) der jeweiligen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebs zulässig.

7. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone, Loggien und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu 2,5 m auf höchstens 35 v.H. der jeweiligen Fassadenlänge eines Gebäudes zulässig.
8. Im Kerngebiet und im Allgemeinen Wohngebiet sind an den mit „(D)“ bezeichneten straßenzugewandten Fassadenabschnitten Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Treppenhausvorbauten und Balkone bis zu 2 m auf höchstens 35 v.H. der gesamten Fassadenlänge zulässig.
9. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
10. Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Zu- und Abluftanlagen, Fahrstuhlüberfahrten) um bis zu 3,0 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig. Mit Ausnahme des mit „(A)“ bezeichneten Teils des Kerngebiets müssen die technischen Anlagen mindestens 3,0 m hinter den äußeren Gebäudekanten zurückbleiben und dürfen maximal ein Fünftel der jeweiligen Dachfläche bedecken.
11. In den allgemeinen Wohngebieten sind durch zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen, befestigte Vorgartenzonen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die erforderlichen Müllstandorte, Fahrradstellplätze und Zuwegungen Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen von 0,7 und 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 und der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,9 bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 zulässig. Durch Tiefgaragen sowie unterirdische Abstell- und Technikräume sind Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahlen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

12. In den allgemeinen Wohngebieten und in den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Teilen des Kerngebiets sind Tiefgaragen sowie Abstell- und Technikräume auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen und nur in unterirdischen Gebäuden mit Erdüberdeckung - zulässig.
13. Die zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Kerngebiet, zu den mit „(G)“ bezeichneten öffentlichen Grünflächen und zu der nördlich des Mittelkanals gelegenen öffentlichen Grünfläche gerichteten Fassaden von Gebäuden sind nur in Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Balkone, Stürze, Gesimse und Brüstungen sowie in den mit „(E)“ bezeichneten Teilen der Allgemeinen Wohngebiete auch für die gesamten Außenwände der beiden unteren Geschosse können andere Baustoffe zugelassen werden, sofern das Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt.
14. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugängliche Straße sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
15. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugängliche Gehwege. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
16. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Weg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
17. In den Schlafräumen ist 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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

18. 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.
19. Gewerbliche Aufenthaltsräume sind entlang der Nordkanalstraße, des Nagelswegs und der Sonninstraße durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite 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.
20. Die mit „(F)“ bezeichneten Teile der öffentlichen Grünflächen sind zu mindestens 40 v.H. als intensiv nutzbare Rasenflächen auszubilden. Sofern die Rasenflächen unterbaut sind, sind sie mit einem mindestens 120 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
21. In den mit „(F)“ bezeichneten Teilen der öffentlichen Grünflächen ist ein Geländeneiveau von mindestens 5,5 m über Normalhöhennull (NHN) und höchstens 6,8 m über NHN herzustellen. Ausnahmsweise können partielle Unter- oder Überschreitungen zu gestalterischen oder funktionalen Zwecken, z.B. bei der Spielplatzgestaltung oder aus Gründen der Entwässerung zugelassen werden.
22. Die nicht überbauten Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten und in den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Teilen des Kerngebiets sind mit Ausnahme von Terrassen, erforderlichen Müllstandorten und Fahrradstellplätzen, Zuwegungen und mit Gehrechten belegten Flächen zu begrünen. Nicht überbaute Untergeschosse sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
23. In den mit „(F)“ und „(G)“ bezeichneten Teilen der öffentlichen Grünflächen sind insgesamt mindestens 50 standortgerechte, überwiegend einheimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mindestens 35 dieser Bäume müssen großkronig sein. In den mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belegten Flächen im Kerngebiet sind mindestens 15 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die anzu-

pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Mit Ausnahme des Spielplatzes ist im Kronenbereich jedes Baumes eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 120 cm betragen.

24. Die Dachflächen sind mit Ausnahme der Dachflächen in den mit „(A)“, „(H)“ und „(I)“ bezeichneten Teilen des Kerngebietes mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dachflächen, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, Neigungen von mehr als 20 Grad aufweisen sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 40 v.H. der Dachflächen, bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche, zu begrünen.

25. In dem mit „(H)“ bezeichneten Teil des Kerngebietes sind die Dachflächen zu mindestens 70 v.H. mit einem mindestens 25 cm und zu mindestens 10 v.H. mit einem mindestens 40 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Mindestens 25 v.H. der zu begrünenden Flächen sind mit Stauden und Sträuchern zu bepflanzen.

26. In dem mit „(I)“ bezeichneten Teil des Kerngebietes sind die Dachflächen zu mindestens 50 v.H. mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.