

Verordnung (Entwurf)
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Barmbek-Nord 38
Vom _____

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie §§ 1, 2 Absatz 1 und 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Barmbek-Nord 38 für den Geltungsbereich westlich der Hufnerstraße und nördlich des Osterbekkanals (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 427) wird festgestellt.
Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:
Hufnerstraße - Osterbekkanal - Westgrenzen der Flurstücke 275 und 2073, West- und Nordgrenze des Flurstücks 1966 der Gemarkung Barmbek (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 427).
- (2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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, o-

der 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 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 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 beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. In den allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone oder Erker bis zu einer Tiefe von 2 m sowie zum Hauptgebäude zugehörige ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig.
3. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten um maximal 2 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 3 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben. Dachausstiege dürfen eine Fläche von jeweils höchstens 6 m² aufweisen und nicht eingehaust werden.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der Fläche für Tiefgaragen zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig.
5. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, andere unterirdische Räume sowie Wege und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) ist für das allgemeine Wohngebiet „WA1“ bis zu einer GR von 5.700 m² und für das allgemeine Wohngebiet „WA2“ bis zu einer GR von 730 m² zulässig.
6. In den allgemeinen Wohngebieten 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 Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen sowie Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

7. In den allgemeinen Wohngebieten ist an den mit „(A)“ bezeichneten straßenzugewandten Fassadenabschnitten für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten 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.
8. Das in den allgemeinen Wohngebieten auf dem Flurstück 275 sowie auf der privaten Grünfläche des Flurstücks 5804 festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg vom Grundeigentümer zu verlangen, jeweils einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und im Sinne des § 25 HWG verkehrssicher zu unterhalten, einschließlich Entwässerung und Beleuchtung. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
9. Innerhalb der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen, mit Ausnahme der mit einem Gehrecht zu belastenden Fläche, unzulässig.
10. Außerhalb öffentlicher Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
11. Für den mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbaum ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung mit der gleichen Baumart vorzunehmen, so dass Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Baumstandort kann dabei zugelassen werden.
12. In den allgemeinen Wohngebieten sind Hecken zur Einfassung der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Vorgärten und der dem Osterbekkanal und der Treppenanlage zum Innenhof zugewandten Erdgeschossgärten und Terrassen anzupflanzen. Außerdem sind in dem allgemeinen Wohngebiet „WA1“ mindestens 8 Bäume sowie mindestens 15 Großsträucher und in dem allgemeinen Wohngebiet „WA2“ mindestens 2 Bäume anzupflanzen.
13. In den allgemeinen Wohngebieten sind für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen standortgerechte Laubgehölze sowie für Heckenpflanzungen Hainbuchen und in der Maßnahmenfläche für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen ausschließlich standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und jeweils dauerhaft zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Für Strauch- und Hecken-

pflanzungen gelten die folgenden Mindestbemessungen: verpflanzte Sträucher, Pflanzgröße 100 cm, und Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße 125 cm, vier Pflanzen je Heckenmeter.

14. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme funktionaler Flächen (zum Beispiel Terrassen, Treppen, Wege, befestigte Spielflächen), mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Gehölzanpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau für Großsträucher und Hecken mindestens 80 cm und für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum mindestens 100 cm betragen. Der Aufbau der begrüneten Tiefgaragenflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser gemäß Entwässerungskonzept in einer Retentionsschicht planmäßig zurückgehalten und über gedrosselte Abläufe verzögert abgeleitet wird.
15. Im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ sind die obersten Dachflächen der Neubebauung mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv wie folgt zu begrünen: Die mit „(1)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 290 m²; die mit „(2)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 225 m²; die mit „(3)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 340 m²; die mit „(4)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 235 m² sowie die mit „(5)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche mit mindestens 80 m². In den darunter liegenden Staffelgeschossen sind insgesamt mindestens 70 m² der Dachflächen zu begrünen. Im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ sind jeweils mindestens 80 vom Hundert der obersten Dachflächen der Neubebauung mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen.
16. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche) ist wie folgt zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten:
 - 16.1 Auf der mit „U“ bezeichneten Teilfläche ist die vorhandene Böschung durch zusätzliche Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern als naturnaher, dichtbewachsener Uferbereich zu entwickeln und gegenüber der Gehrechtsfläche und dem öffentlichen Gehweg einzufrieden (zum Beispiel Geländer oder eingegrünter Zaun).
 - 16.2 Auf der mit „R“ bezeichneten Teilfläche ist der vorhandene mit Steinschüttung befestigte Ufersaum des Osterbekkanals als naturnahe Röhrlichtzone anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
17. Für den Mauersegler sind im Vorhabengebiet an den Wohngebäuden mit Baufertigstellung drei Gruppen je vier Kästen anzubringen oder in die Fassade zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten. Außerdem sind für den Mauersegler bereits nach Abbruch der Bestandsbebauung rechtzeitig vor Beginn der darauffolgenden Brutsaison ausreichend geeig-

nete Zwischenquartiere im Plangebiet bereitzustellen und bis zu der auf die Fertigstellung der Neubebauung folgenden Brutsaison zu erhalten und zu unterhalten. Für die Rauhauffledermaus sind im Plangebiet oder im Umkreis von höchstens 500 m an geeigneten Bäumen vor Beginn der Fäll- und Rodungsarbeiten drei Gruppen je drei Sommerquartierskästen für Fledermäuse anzubringen, dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

18. In den allgemeinen Wohngebieten sowie in der privaten Grünfläche ist für die Außenbeleuchtung nur die Verwendung von Lampentypen zulässig, die ein für Fledermäuse und Insekten wirkungsarmes Spektrum aufweisen. Die Lichtquellen sind im allgemeinen Wohngebiet „WA1“ außerdem zum Osterbekkanal und zum Böschungsgehölz hin abzuschirmen oder so auszurichten, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.
19. Bauliche und technische Maßnahmen, wie zum Beispiel Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig. Sofern Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) in den Grund- oder Stauwasserspiegel eingreifen, ist deren Entwässerung nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.