

Verordnung

über den Bebauungsplan Hammerbrook 15

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), zuletzt geändert am 24. Januar 2020 (HmbGVBl. S. 92) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) sowie §§ 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Hammerbrook 15 für den Geltungsbereich Spaldingstraße – Hammerbrookstraße – Nordkanalstraße – Albertstraße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 116) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Über das Flurstück 2203 (Spaldingstraße), über die Flurstücke 1537, 2548, 1027 (Hammerbrookstraße), über das Flurstück 1596 (Albertstraße), über das Flurstück 1693, über das Flurstück 2548 (Nordkanalstraße), Westgrenze des Flurstücks 1531 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 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB 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:

Nr. 1

Im Kerngebiet (MK) sind Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie

glücksspielorientierte Vergnügungsstätten (zum Beispiel Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Einrichtungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), werden ausgeschlossen.

Nr. 2

Im Kerngebiet (MK) sind die nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 BauNVO zulässigen Wohnungen unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.

Nr. 3

Im Kerngebiet (MK) sind Einkaufszentren sowie großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO unzulässig. Einzelhandelsnutzungen sind oberhalb des 1. Obergeschosses ausgeschlossen. Zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Abweichend von Satz 3 sind im Kerngebiet Verkaufsstätten mit den zentrenrelevanten Sortimenten Fahrräder inklusive Zubehör und Kunstgewerbe zulässig. Maßgeblich ist jeweils die Hamburger Sortimentsliste gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019.

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften.

Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019: medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), 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 inklusive Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,

Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inklusive Zubehör.

Andere Sortimentsbereiche sind zulässig, sofern ihr Anteil insgesamt 10 v. H. der Verkaufsfläche eines Betriebs nicht überschreitet.

Nr. 4

In dem mit „MK 1.2“ bezeichneten Teil des Plangebiets kann in der mit "(A)" bezeichneten Fläche eine Überschreitung der Baugrenzen für Treppenhäuser und Fahrstuhlanlagen zugelassen werden.

Nr. 5

5.1. In den Kerngebieten sind Stellplätze nur in Untergeschossen, Tiefgaragen und im Erdgeschoss innerhalb der mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Flächen zulässig.

5.2. Tiefgaragen sind nur innerhalb der über- und unterirdischen Baugrenzen und nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zugelassen.

Nr. 6

Für Gebäude und ihre Fassaden sind folgende vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig:

- Fassade 1 mit 0,29 H
- Fassade 2 mit 0,27 H
- Fassade 3 mit 0,27 H
- Fassade 4 mit 0,32 H
- Fassade 5 mit 0,32 H
- Fassade 6 mit 0,31 H
- Fassade 7 mit 0,036 H
- Fassade 8 mit 0,18 H
- Fassade 9 mit 0,31 H
- Fassade 10 mit 0,17 H
- Fassade 11 mit 0,36 H
- Fassade 12 mit 0,24 H
- Fassade 13 mit 0,18 H

Nr. 7

Für Dach- und Technikaufbauten wird festgesetzt:

- 7.1. In dem mit „MK 1.1“ bezeichneten Teil des Plangebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Absturzsicherungen, Dachzugänge und technische Aufbauten (zum Beispiel Treppenhäuser, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungstechnik) um bis zu 2,5 m nur dann zulässig, sofern diese mindestens 1,5 m von der Außenfassade des darunter liegenden Geschosses zurückbleiben.
- 7.2. In dem mit „MK 2“ bezeichneten Teil des Plangebiets mit der festgesetzten Gebäudehöhe von 41,5 m ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nur durch Absturzsicherungen um bis zu 2,5 m zulässig. Eine Überschreitung der Gebäudehöhe durch Dachaufbauten gemäß Satz 1 ist im mit „MK 2“ bezeichneten Teil des Plangebiets nur im Bereich der festgesetzten Gebäudehöhe von 44,5 m um bis zu 1,4 m zulässig.
- 7.3. In den mit „MK 1.1“ und „MK 2“ bezeichneten Gebieten sind Rankgerüste oder Pergolen oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe als Gestaltungselement der Dachlandschaften nur dann zulässig, sofern sie eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Absturzsicherungen, Rankgerüste und Pergolen sind in den Kerngebieten von der Verpflichtung zum Abrücken von der Gebäudeaußenkante ausgenommen. Dach- und Technikaufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Technische Aufbauten auf den Dachflächen unterhalb des 18. Vollgeschosses im MK 1.1 sowie auf dem 10. Vollgeschoss im MK 2 sind unzulässig.
- 7.4. In der mit „(C)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist für technische Anlagen zur Belüftung ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe nur dann zulässig, sofern sie eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Ausgenommen von der Regelung sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- 7.5. In dem mit „MK 1.2“ bezeichneten Teil des Plangebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um bis zu 2,5 m nur für Ballfangzäune und transparente Einfassungen für Sportflächen auf dem Dachgeschoss zulässig.

Nr. 8

Für alle Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es

ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung besteht.

Nr. 9

Abweichend von den Regelungen der Festsetzung § 2 Nummer 7 ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe um jeweils bis zu 2,5 m zulässig, wenn transparente Schallschutzwände zum Schutz von Dachterrassen in Verlängerung der jeweiligen Fassade errichtet werden. Ausgenommen hiervon ist das oberste Geschoss im MK 1.1.

Nr. 10

Im Plangebiet sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die Gebäude durch Bodengase verhindern.

Nr. 11

In den mit „MK 1.1“ und „MK 2“ bezeichneten Teilen des Plangebiets sind Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft und flächendeckend zu erhalten. Die Dächer sind als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die Dachausgängen oder als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen mit Ausnahme von Flächen für Solarthermieanlagen oder Anlagen für Photovoltaik dienen. Für die in Satz 1 genannten Dachflächen ist jedoch ein Dachflächenanteil von mindestens 60 von Hundert – bezogen auf die Grundfläche der in den Baugebieten MK 1.1 und MK 2 geplanten Gebäude – zu begrünen. Auch wesentliche Unterschreitungen sind in der Summe der zuvor genannten Baugebiete zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m² mindestens zu begrünender Dachfläche) erhalten bleibt.

Nr. 12

Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 von Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer

6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation oder Himmel.

Nr. 13

Die Beleuchtung der Außenanlagen und der Werbeanlagen ist ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 3.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.