

## **Verordnung**

### **über den Bebauungsplan Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/ Alsterdorf 42**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), 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 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), § 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 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154, 3159, 3185), 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 Winterhude 42/ Barmbek-Nord 42/ Alsterdorf 42 für den Geltungsbereich zwischen Hebebrandstraße und der Straße Alte Wöhr, östlich Limaweg und Saarlandstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 407, 408, 409 und 429) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Hebebrandstraße – Bahnanlagen – Alte Wöhr – Saarlandstraße – über die Flurstücke 1311 (Jahnring) und 1618 (Jahnbrücke), Westgrenzen der Flurstücke 1615, 1608, 1318 und 1591 der Gemarkung Alsterdorf.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans, 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 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 Vorschriften:

1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe nur in dem mit „WA 3“ bezeichneten Gebiet sowie in den mit „WA 2“, „WA 4“, „WA 6“ und „WA 7“ bezeichneten Gebieten nur innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Flächen zulässig.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551), ausgeschlossen.
3. Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Wohnen und quartiersbezogene Nahversorgung“ dient dem Wohnen und der Versorgung des Quartiers mit Gütern des täglichen Bedarfs und der gesundheitlichen Vorsorge. Allgemein zulässig sind ab dem 1. Obergeschoss Wohnungen sowie im Erdgeschoss großflächige Einzelhandelsbetriebe und der Versorgung des Gebiets dienende Läden mit jeweils nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften). Im 1. Obergeschoss sind auch Einrichtungen für gesundheitliche und soziale Zwecke sowie Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO zulässig.
4. In den allgemeinen Wohngebieten sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
5. In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Dach- und Technikaufbauten sowie Brüstungen und Einhausungen bis zu 3 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten sind nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Sie sind mit Ausnahme von Solaranlagen zusammenzufassen und auf maximal 20 vom Hundert (v. H.) zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.

6. In den allgemeinen Wohngebieten sind die mit „(1)“ bezeichneten Durchgänge mindestens über zwei Vollgeschosse mit einer Breite von mindestens 5,50 m auszubilden. Geringfügige Abweichungen von der Lage der Durchgänge können zugelassen werden.
7. In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“, „WA 2“, „WA 3“ und „WA 4“ sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone nur an Fassaden zulässig, die zu festgesetzten Grünflächen sowie zum Baublockinnenhof gewandt sind. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone nur an zum Baublockinnenhof gewandten Fassaden zulässig. Die Überschreitungen sind auf je einem Drittel der Fassadenlänge bis zu 2 m Tiefe zulässig.
8. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 3“ sind Überschreitungen der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen nur an der zur privaten Grünfläche gewandten Fassade zulässig. In den übrigen allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen nur an zum Baublockinnenhof gewandten Fassaden zulässig. Die Überschreitungen sind bis zu 4 m Tiefe zulässig.
9. In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“, „WA 2“, „WA 3“ und „WA 6“ ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.
10. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ ist eine Überschreitung der festgesetzten GRZ von 0,6 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
11. In den allgemeinen Wohngebieten und im Sondergebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
12. Mit Ausnahme des Sondergebiets sind Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume in den allgemeinen Wohngebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

13. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 1“, „WA 2“ und „WA 6“ ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,4 für in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.
14. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 5“ ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,6 für in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
15. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA 7“ ist das Überschreiten der festgesetzten GRZ von 0,6 für in § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
16. Stellplätze für Dauerkleingärten sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.
17. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr und mit Ausnahme der Gehrechte zur Planstraße 2 auch für den allgemeinen Fahrradverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können verlangt werden.
18. In den allgemeinen Wohngebieten „WA 1“ bis „WA 7“ sind durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Seiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Eizimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
19. Im Sondergebiet sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird im Sondergebiet 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 Loggien oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Für einen Außenbe-

reich einer Wohnung im Sondergebiet ist 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.

20. In den allgemeinen Wohngebieten „WA 5“ und „WA 6“ sind innerhalb der in der Zusatzgrafik zum Planbild rot markierten Gebäudeteile einseitig nach Westen sowie einseitig nach Norden ausgerichtete Wohnungen unzulässig. Innerhalb der markierten Gebäudeteilen sind an den vom Innenhof abgewandten Gebäudeseiten entweder

- vor den Aufenthaltsräumen verglaste Loggien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen oder
- Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht zu öffnende Fenster auszuführen und die ausreichende Belüftung sicherzustellen oder
- in den Aufenthaltsräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Loggien, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenstern während der Tagzeit nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone und Terrassen) der Wohnungen sind nur auf der lärmabgewandten Seite zulässig.

21. Im Sondergebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet „WA 7“ ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO) (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin, Auslegestelle: Technische Universität Hamburg-Harburg) eingehalten werden.

22. In den Baugebieten sind mindestens 80 v.H. der Dachflächen von Gebäuden mit einer festgesetzten Gebäudehöhe bis zu 41 m mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.

23. Tiefgaragen und sonstige bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und - mit Ausnahme der erforderlichen Flächen für Wege, Terrassen und Kinderspielflächen - zu begrünen.
24. In den Baugebieten sind je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> der Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum sowie zwei kleinkronige Bäume, letztere aus der Gattung Crataegus (Weißdorne, Rotdorne), zu pflanzen.
25. In den Baugebieten sind nur durchbrochene Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 80 cm in Verbindung mit Heckenanpflanzungen zulässig.
26. Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Sondergebiet ist mit Bäumen und Sträuchern so zu bepflanzen, dass ein mindestens 5 m breiter, geschlossener und gestufter Gehölzstreifen mit durchschnittlich mindestens einem großkronigen Baum alle 10 m erhalten und entwickelt wird.
27. Für festgesetzte Baum-, Strauch-, und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen aufweisen. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Für Strauchpflanzungen sind je 2 m<sup>2</sup> eine Pflanze, davon 10 v.H. Heister mit einer Mindesthöhe von 175 cm, und 90 v.H. zweimal verpflanzte Sträucher zu pflanzen.
28. Für die festgesetzten Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
29. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Platzflächen mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
30. 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 Lichtquelle ist zu den umgebenden Grünflächen und zum Baumbestand hin abzuschirmen.

31. Im Plangebiet sind an Gebäuden oder Brücken insgesamt zwölf Fledermausflachkästen in geeigneter Lage fachgerecht anzubringen (CEF-Maßnahme). Es sind als Ganzjahresquartier geeignete, als Sommerquartier geeignete und mehrwandige Flachkästen in gleichen Anteilen zu verwenden. Die Kästen können in Kastengruppen angeordnet werden. Die Kästen sind spätestens im August vor Beginn der Räumung des Gebietes anzubringen.
32. In den Baugebieten ist an den nach Süden und Osten ausgerichteten Baublockseiten der Neubebauung je eine künstliche Fledermausquartiersmöglichkeit für Gebäude bewohnende Fledermausarten (Fassadenkasten, Fassadenröhre) an geeigneter Stelle baulich in die Wand zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
33. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Bezeichnung „(Z1)“ ist strukturreich mit einem Anteil von 30 v.H. Gehölzflächen, 20 v.H. Anschüttungen aus Sand, Kies und sonstigen magerem, skelettreichen Bodenmaterial und 50 v.H. Wiesenflächen anzulegen und zu entwickeln. Die mit „(Z2)“ bezeichnete Fläche ist als naturnahe, blütenreiche Gehölzfläche anzulegen und zu entwickeln. In der mit „(Z3)“ bezeichneten Fläche ist der Bestandsknick als durchgehend bepflanzter Knickwall mit begleitendem Graben und vorgelagerten Langgraswiesen zu entwickeln. Die Flächen „(Z1)“, „(Z2)“ und „(Z3)“ werden den Kleingartenflächen als Ausgleich zugeordnet.
34. Für Ausgleichsmaßnahmen werden allen Baugrundstücken und den neuen Straßenverkehrsflächen die Flurstücke 7809, 7941, 8479, 8649 und Teile von Flurstück 9492 der Gemarkung Langenhorn (südlich und östlich der Straße Raaksheide) mit einer Gesamtgröße von ca. 19,3 ha, davon 42 v.H. den neuen Straßenverkehrsflächen, zugeordnet.
35. Für die Erschließung des Sondergebiets können noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

### § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben

Das Bezirksamt Hamburg-Nord