Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohenfelde 10

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- MK — Kerngebiet
- GRZ 1,0 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- XII — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH 65 — Gebäudehöhe über Normalhöhennull, als Höchstmaß
- überirdische Baugrenze
- unterirdische Baugrenze
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Gehwegüberfahrten nicht zugelassen

Kennzeichnungen

- A — Vorhandene unterirdische Leitung Abwasser
- W — Vorhandene unterirdische Leitung Wasser
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
- Vorhandene Gebäude
- Geländehöhe bezogen auf Normalhöhennull (NHN)

Hinweise

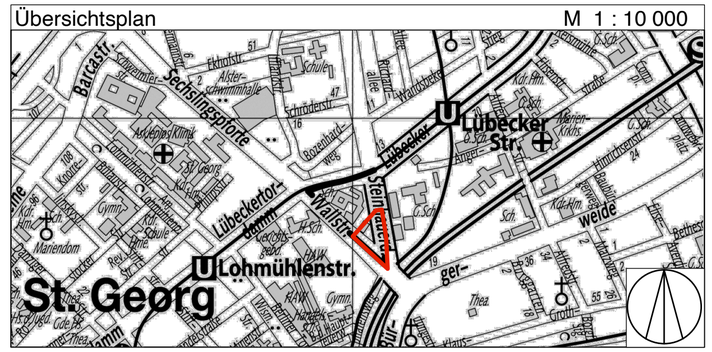
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

Der Kartenausschnitt (Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom August 2019.

Zu diesem Bebauungsplan existieren ein Vorhaben- und Erschließungsplan und ein Durchführungsvertrag.

Übersichtsplan M 1 : 10 000

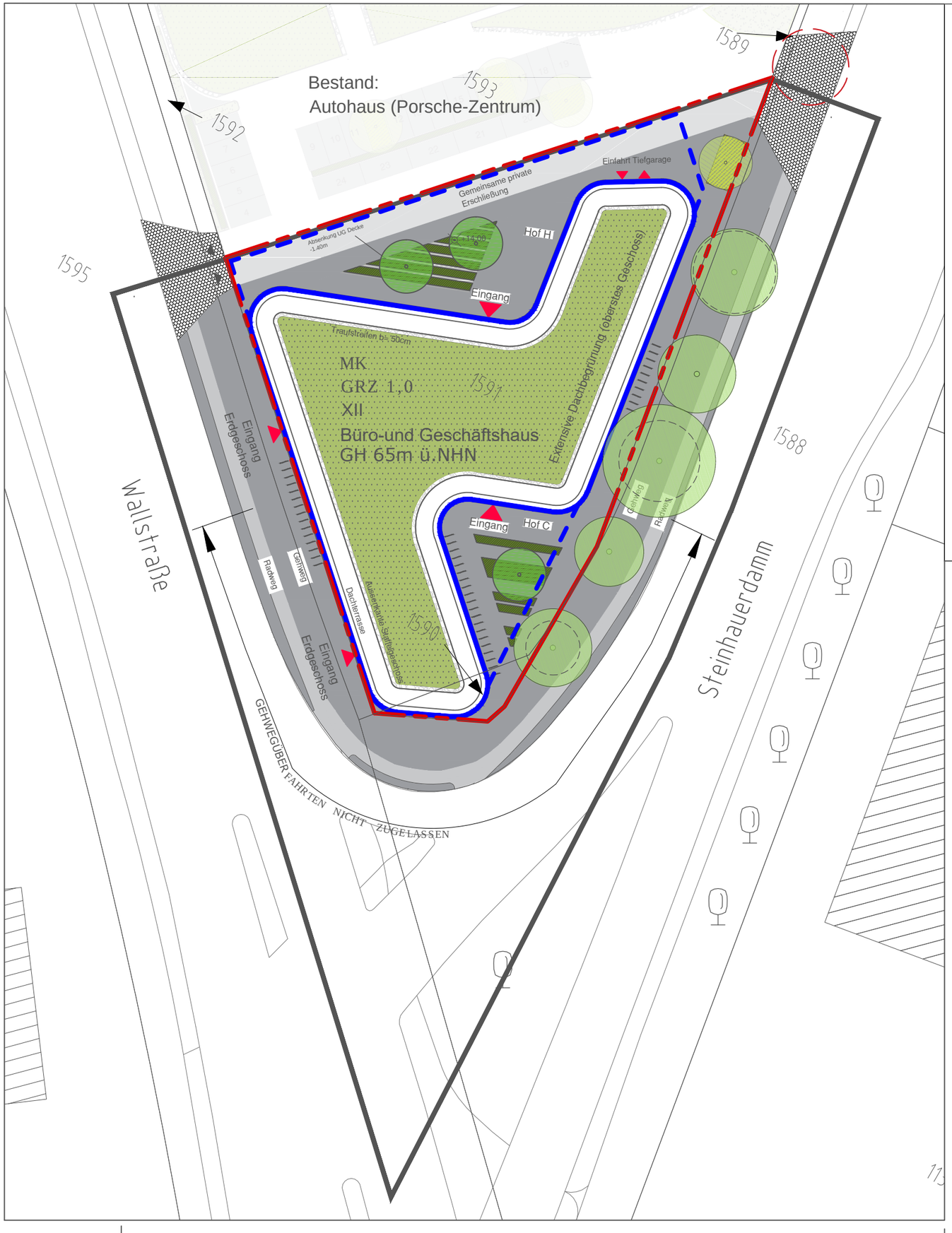


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Hohenfelde 10

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Nord — Ortsteil 416



Legende

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans "Hohenfelde 10"
- Umgrenzung des Vorhabengebiets
- Baugrenze
- Unterirdische Baugrenze
- Flurstücksgrenze
- Geländehöhen bezogen auf Normalnull (NHN)
- Gehwegsüberfahrt
- Versiegelter Boden (Asphalt)
- Versiegelter Boden (Pflaster)
- Fahrradweg
- Fahrradbügel

- Baum Neupflanzung unterbaut: Acer campestre Hochstamm mehrstämmig, 4 x.v. STU 20-25 (3 Stk.) min. 1m durchwurzelbarer Substrataufbau
- Baum Neupflanzung, nicht unterbaut: Tilia cordata, 5 x.v. STU 30-35 (1 Stk.)
- Straßenbaum Bestand
- Straßenbaum Bestand Kronenreduktionsschnitt (1,5 m Fassadenfreiheit)
- Straßenbaum entfällt (für die gemeinsame Zufahrt)
- Hecke Carpinus betulus 2 x.v., H 100-125cm, 4 Stk./m auf unterbauten Flächen min. 0,8m durchwurzelbarer Substrataufbau
- Pflanzfläche (min.12m²) für Baumpflanzung mit natürlichem Erdanschluß
- Extensive Dachbegrünung

INDEX	ÄNDERUNGSINHALT	DATUM	GEZ
B	Anpassung Beschriftung	27.02.18	AL
C	Änderung Planformat, Änderung Pflanzqualitäten	15.04.19	FB
D	Anpassung Fahrradständer	16.04.19	DK
E	Anpassungen an Plananforderungen VEP	26.08.19	FB
F	Korrektur Planzeichnung Straßennamen und Plankopf	05.09.19	DK

PLAN-NR. 4.0	ZEICHNUNG Vorhaben- und Erschließungsplan "Hohenfelde 10"	MAßSTAB 1 : 500	
	LEISTUNGSPHASE Entwurf zur öffentlichen Auslegung	DATUM 05.09.19	
	PLANCODIERUNG 190906_LP_04_4.0_F	GEZEICHNET FB	PROJEKT-NR. 1631
	PROJEKT AlsterGate Hamburg	FORMAT A3	

VORHABENTRÄGER	Alster-Gate Hamburg GmbH Alsterufer 34 20354 Hamburg	TELEFON : +49 404686500
ARCHITEKT	gmp International GmbH Elbchaussee 139, 22763 Hamburg hamburg-e@gmp-architekten.de	TELEFON : +49 40 88 151 - 0 +49 40 88 151 - 177
LANDSCHAFTSARCHITEKT	L I C H T E N S T E I N LANDSCHAFTSARCHITEKTEN Große Elbstraße 135, 22767 Hamburg Telefon: 040 / 333 10 60 Fax: 040 / 333 10 610	TELEFON : 040 / 333 106 - 0 FAX : 040 / 333 106 - 10

Verordnung
über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Hohenfelde 10

Vom 27. Februar 2023

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726, 1738), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Hohenfelde 10 für den Bereich zwischen der Wallstraße und dem Steinhauerdamm (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 416) wird festgestellt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Steinhauerdamm – Wallstraße – über das Flurstück 1592, Nordwestgrenze der Flurstücks 1591, über das Flurstück 1589 der Gemarkung Hohenfelde.

(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, 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 Vorausset-

zungen 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 des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabengezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Abweichend von Satz 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem nicht zentrenrelevanten Sortiment Kfz, Betriebstyp Autohaus, allgemein und Einzelhandelsbetriebe mit folgenden nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß Hamburger Sortimentsliste nur ausnahmsweise zulässig:
   a) Matratzen, Lattenroste; Möbel aller Art (für Küchen inklusive Einbaugeräte); Bodenbeläge inklusive Teppichen und Teppichböden (Rollware); Farben und Lacke, Tapeten der Warengruppe Hausrat, Möbel Einrichtungen,
   b) Bau- und Heimwerkerbedarf; Baustoffe und Bauelemente; Werkzeuge, Maschinen, Bau- und gartentechnische Elektrogeräte; Installationsbedarf; Sanitär und Bad; Öfen, Herde, Kamine, Pflanzen, Pflanzen- und Gartenbedarf, Gartenmöbel der Warengruppe Heim und Garten,
   c) Motorräder, Wohnwagen inklusive Zubehör; Boote inklusive Zubehör; Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse der Warengruppe Fahrzeuge.
3. Im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
4. Im Kerngebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
5. Im Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mit Ausnahme von Fahrstuhlüberfahrten mindestens 2 m hinter den Gebäudekanten zurückbleiben.
6. Im Kerngebiet sind die Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten 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.
7. Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
8. Für den in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Einzelbaum ist ein mindestens fünffach verpflanzter Solitärbaum mit einem Stammumfang von mindestens 30 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Standort kann zugelassen werden.
9. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm und für Hecken mindestens 80 cm betragen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit vier Pflanzen je Heckenmeter zu verwenden. Die Hecken sind in mindestens 1 m breite, offene Beete zu pflanzen.
10. Zusätzlich zu dem nach der Planzeichnung anzupflanzenden Einzelbaum sind im Kerngebiet auf den unterbauten Freiflächen im nördlichen und südlichen Gebäudeeingangsbereich insgesamt mindestens drei Bäume sowie mindestens 75 m Hecken zu pflanzen. Für die nach Satz 1 anzupflanzenden Bäume sind mindestens vierfach verpflanzte Hochstammbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
11. Im Kerngebiet ist die Dachfläche des obersten Geschosses auf mindestens 80 vom Hundert der Fläche mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Aufbauten dienen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 27. Februar 2023.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord