



## Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Harburg 70

Vom 1. Dezember 2016

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (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 Absatz 1 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), § 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 18. Juli 2016 (BGBl. I S. 1666), § 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), 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Harburg 70 für den Geltungsbereich zwischen Theodor-Yorck-Straße, Veritaskai und dem Grünzug entlang des Östlichen Bahnhofskanals (Bezirk Harburg, Ortsteil 702) wird festgelegt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Veritaskai – Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5658 der Gemarkung Harburg.

(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 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB 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 BauGB 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 BauGB 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 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 BauGB beachtlich sind.

### § 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung „MK 1“ sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen und deren Verkaufsfläche je Betrieb 1.200 m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
  - a) Nahrungs- und Genussmittel,
  - b) Getränke,
  - c) Drogeriewaren,
  - d) Kosmetik, Parfümerie,
  - e) pharmazeutische Artikel (Apotheke),
  - f) Schnittblumen,
  - g) Zeitungen, Zeitschriften.
2. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung „MK 2“ sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen und deren

- Geschossfläche je Betrieb 800m<sup>2</sup> nicht überschreitet. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig.
3. Innerhalb der Kerngebiete sind zentrenrelevante Randsortimente, soweit sie nicht den nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechen, auf höchstens 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:
    - a) Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),
    - b) Zoologischer Bedarf,
    - c) Bücher,
    - d) Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
    - e) Spielwaren,
    - f) Künstler- und Bastelbedarf,
    - g) Bekleidung aller Art,
    - h) Schuhe, Lederwaren,
    - i) Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
    - j) Optik- und Fotoartikel,
    - k) Uhren und Schmuck,
    - l) Musikinstrumente und Musikalien,
    - m) Babyausstattung,
    - n) Hobby- und Freizeitbedarf,
    - o) Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote),
    - p) Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,
    - q) Telekommunikationsartikel, Computer einschließlich Zubehör und Software,
    - r) Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik,
    - s) Leuchten und Lampen,
    - t) Elektrogroßgeräte (weiße Ware),
    - u) Haushaltswaren, Hausrat,
    - v) Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),
    - w) Glas, Porzellan, Keramik,
    - x) Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,
    - y) Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen),
    - z) Fahrräder einschließlich Zubehör.
  4. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung „MK 1“ sind Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummern 6 und 7 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), unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung „MK 2“ sind oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zulässig.
  5. Innerhalb der mit „(a)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind Nebenanlagen nach § 9 Absatz 1 Nummer 4 BauGB wie Spiel-, Freizeit- und Erholungsflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen und ihre Einfahrten und Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) unzulässig.
  6. In den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
  7. Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
  8. In den Kerngebieten sind Tiefgaragen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
  9. In den Kerngebieten sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
  10. Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch Aufbauten für Nebenanlagen und Haustechnik um höchstens 3 m überschritten werden. Die Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.
  11. Stellplätze sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen, in Garagengeschossen oder in Tiefgaragen zulässig.
  12. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnisse der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Wegefläche dem allgemeinen Fußgänger- und Fahrradverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
  13. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.
  14. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung „MK 2“ 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-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  15. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung „MK 2“ sind Schlafräume zu den lärmabgewandten, nach innen weisenden Gebäudeseiten zu orientieren. Oberhalb des vierten Vollgeschosses sind Schlafräume unzulässig. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Zudem ist durch bauliche Maßnahmen, wie zum Beispiel innenliegende Loggien, sicherzustellen, dass vor den Fenstern von Schlafräumen ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) nachts nicht überschritten wird.
  16. In den Kerngebieten muss für Aufenthaltsräume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
  17. Im Kerngebiet mit der Bezeichnung „MK 2“ ist für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.
18. In den Kerngebieten sind nicht überbaute Dachflächen der Erdgeschosse mit einem mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und intensiv zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist auf mindestens 12 m<sup>2</sup> Fläche ein mindestens 1 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau als offene Vegetationsfläche herzustellen. Die Dachflächen der übrigen Geschosse sind mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Bei Ausfall der Begrünung ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Ausnahmen von der Begrünung sind für Wege, Kinderspielflächen, Terrassen und technische Anlagen zulässig.
19. In den Kerngebieten sind mindestens 20 v. H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu begrünen. Weitere Anpflanzfestsetzungen der Kerngebiete sind auf diese Mindestanpflanzflächen anrechenbar.
20. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
21. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen.
22. Einfriedungen zu den mit Gehrechten belegten Flächen sind zu begrünen.
23. Fensterlose Gebäudefassaden und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 1. Dezember 2016.

**Das Bezirksamt Harburg**