

# Bebauungsplan Hamm 1 / Borgfelde 11

## Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  **MI** Mischgebiet
- z.B. GRZ 0,7 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. VII Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. GH 34 Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
-  **g** Geschlossene Bauweise
-  Baugrenze
-  Baugrenze für unterirdische bauliche Anlagen
- LH mind. 4,5 Lichte Höhe, als Mindestmaß
-  Fläche für den Gemeinbedarf
-  **GTGa** Gemeinschaftstiefgarage
-  Fläche für Sport- und Spielanlagen
-  Umgrenzung der Grundstücke, für die GTGa bestimmt sind
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, z.B. (1)
-  Durchgang mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
-  Erhaltung von Einzelbäumen
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)

## Kennzeichnungen

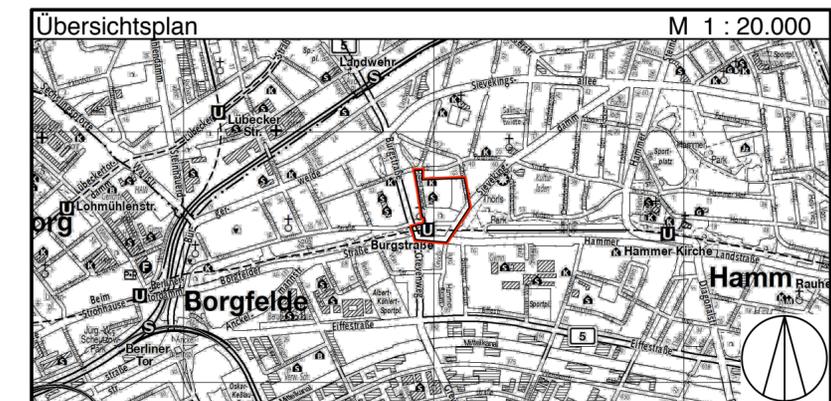
-  Vorhandene Gebäude
-  Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung (Oberflächenentwässerung)
-  Geländeoberfläche bezogen auf NHN
-  Straßenhöhe bezogen auf NHN
-  Vorhandene unterirdische Leitung (Elektrizität, 110 kV-Kabel)

## Nachrichtliche Übernahmen

-  Oberirdische Bahnanlagen
-  Unterirdische Bahnanlage

## Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)  
 Längenmaße und Höhenangaben in Metern  
 Der Kartenausschnitt aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2021



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



**Bebauungsplan  
Hamm 1 / Borgfelde 11**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 120/121



# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 45		FREITAG, DEN 25. JUNI	2021
Tag	Inhalt	Seite	
26. 5. 2021	Verordnung über den Bebauungsplan Hamm 1/Borgfelde 11 .....	481	
11. 6. 2021	Einhundertvierundsiebzigste Änderung des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg – Aktualisierung der Schnellbahnanbindung von Bramfeld – .....	484	

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

### Verordnung

#### über den Bebauungsplan Hamm 1/Borgfelde 11

Vom 26. Mai 2021

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793), 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 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), § 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 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1362), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Hamm 1/Borgfelde 11 für den Bereich nördlich Hammer Landstraße und westlich Sievekingdamm/Schwarze Straße (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteile 120 und 121) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Burgstraße – Nord-, West- und Ostgrenze des Flurstücks 1152 der Gemarkung Borgfelde – Nordgrenzen der Flurstücke 28 und 1444 der Gemarkung Hamm-Geest – Schwarze Straße – Sievekingdamm – Hammer Landstraße.

(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:

- 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 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 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:

1. Im Mischgebiet sind Geschäfts- und Bürogebäude, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 2 Nummer 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind im Erdgeschoss Wohnungen unzulässig.
3. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen mit der Zweckbestimmung „Sportzentrum“ ist als untergeordnete Nutzung auch eine Kindertagesstätte zulässig.
4. Im Mischgebiet sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m sowie Überschreitungen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 3 m auf höchstens 35 von Hundert (v. H.) der Fassadenlänge der einzelnen straßenabgewandten Gebäudeseiten zulässig.
5. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 durch Balkone und zur Hauptanlage zu rechnende Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 zulässig.
6. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für die Herstellung der erforderlichen Zuwegungen, Müllstandorte und Fahrradstellplätze sowie für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig.
7. In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,5 für die Herstellung einer Platzfläche, der erforderlichen Zuwegungen, Müllstandorte, Fahrradstellplätze sowie für Tiefgaragen und Kellerräume bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
8. Im Mischgebiet und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind auch außerhalb der Baugrenzen, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen zulässig.
9. Oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.
10. Die festgesetzten Gebäudehöhen können für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2 m überschritten werden. Dachzugänge und technische Anlagen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Dachzugänge und technische Anlagen (ausgenommen Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) müssen mindestens 3 m von der Traufkante abgerückt werden und dürfen maximal ein Fünftel der jeweiligen Dachfläche bedecken. Sie sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Freistehende Antennenanlagen sind nicht zulässig.
11. Das mit „(1)“ bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als Zu- und Abfahrt zur Schule sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
12. Das mit „(2)“ bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugängliche Platzfläche sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
13. Im Mischgebiet sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und zu der mit „(2)“ bezeichneten Platzfläche gerichtete Fassaden von Gebäuden nur in rotem Ziegelmauerwerk auszuführen. Für einzelne Architekturteile der Außenwände wie Stürze, Gesimse, Brüstungen und Erker können andere Baustoffe zugelassen werden, sofern das rote Ziegelmauerwerk vorherrschend bleibt.
14. Im Mischgebiet ist für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten 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. In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets ist 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.
16. In dem mit „(B)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind die gewerblichen 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.
  17. Die nicht überbauten Grundstücksflächen in dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind zu begrünen. Nicht überbaute Untergeschosse sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Flächen für Terrassen, erforderliche Zuwegungen, Müllstandorte, Fahrradstellplätze und Freitreppen sowie Bereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 70 v.H. der Flächen zu begrünen.
  18. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen und außerhalb von unterbauten Grundstücksteilen sind Terrassen, Geh- und Fahrwege sowie Platzflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
  19. In dem mit „(A)“ bezeichneten Teil des Mischgebiets sind alternativ drei großkronige, sechs mittelgroßkronige oder 15 kleinkronige standortgerechte einheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die anzupflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
  20. Im Mischgebiet und im Bereich der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind die Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dachflächen mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Dachbereiche, die der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen, Neigungen von mehr als 20 Grad aufweisen sowie Dachterrassen sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen. Es sind jedoch mindestens 70 v. H. der Dachflächen, bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche, zu begrünen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 26. Mai 2021.

**Das Bezirksamt Hamburg-Mitte**