

Verordnung
über den Bebauungsplan Barmbek-Süd 2
Vom

Entwurf

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetz (BauleitplG) in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 9. September 2026 (HmbGVBl. S. 243), § 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 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), § 9 Absatz 4 des Hamburgisches Abwassergesetz (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679) sowie §§ 1, 2 Absätze 1 und 2 §§ 3 und 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau (Bauleitpl-WeitÜV) vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58) wird verordnet:

§ 1

1. Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 2 für das Gebiet zwischen Hamburger Straße – Weidestraße – Elsastraße – Berthastraße im Stadtteil Barmbek-Süd (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 421) wird festgestellt.
2. Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
3. Es wird auf Folgendes hingewiesen:
 - a) Ein Abdruck des Plans und 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.
 - b) 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 Kalender-

jahres, in dem die in Satz 1 bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.

4. 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 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 BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

- 1. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) ausgeschlossen.
- 2. Im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ und im urbanen Gebiet sind in den mit „(a)“ bezeichneten Bereichen Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig.
- 3. Im urbanen Gebiet sind entlang der Hamburger Straße in den mit „(b)“ bezeichneten Bereichen Wohnungen in den Erdgeschossen und ersten Obergeschossen unzulässig.
- 4. Im Kerngebiet „MK2“ werden Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO), sowie Ausnahmen für Wohnungen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausgeschlossen. Im urbanen Gebiet ist das Wohnen in dem mit „(c)“ bezeichneten Bereich ausgeschlossen.
- 5. Im urbanen Gebiet und in den Kerngebieten sind Vergnügungsstätten (Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten

dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

6. Im urbanen Gebiet werden Ausnahmen für Tankstellen nach § 6a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO ausgeschlossen.
7. In den Kerngebieten werden Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummer 5 BauNVO sowie die Ausnahmen für Tankstellen gemäß § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO ausgeschlossen.
8. In den Kerngebieten sind großflächige Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher mit folgenden zentrenrelevanten Sortimenten verkaufen, unzulässig:
 - Sanitätswaren,
 - Zoologischer Bedarf,
 - Bücher, Papier- und Schreibwaren,
 - Spielwaren,
 - Bekleidung, Schuhe, Lederwaren,
 - Optik, Foto, Uhren, Schmuck,
 - Musikinstrumente, Bild- und Tonträger,
 - Sport-, Hobby- und Freizeitbedarf,
 - Elektrowaren,
 - Haushaltswaren, Glas, Porzellan,
 - Kunstgewerbe, Heimtextilien,
 - Fahrräder.
9. In den allgemeinen Wohngebieten sowie im urbanen Gebiet sind bei Neubau oder wesentlichen baulichen Änderungen, durch die zusätzlicher Wohnraum geschaffen wird, für mindestens 35 vom Hundert der neu errichteten Wohnungen nur solche Wohnungen zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.
10. In den Baugebieten sind über dem obersten zulässigen Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Erforderliche technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen, Dachausstiege) sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 2 m zur Dachaußenkante einhalten. Ausnahmen für erforderliche Rettungswege und Solaranlagen können zugelassen werden.
11. Im Kerngebiet „MK2“ und in den allgemeinen Wohngebieten „WA2“, „WA3“ und „WA4“ sind Nebenanlagen, mit Ausnahme der mit einem Gehrecht zu belastenden Flächen, unzulässig. Nebenanlagen für notwendige Fahrradstellplätze können ausnahmsweise zugelassen werden.
12. In dem allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind Balkone unzulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“ und „WA3“ sind an den mit „(d)“ bezeichneten Fassadenseiten Balkone unzulässig, an den übrigen Fassadenseiten ist eine Überschreitung der Baugrenzen

durch Balkone bis zu 1,5 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet „WA5“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Balkone bis zu 1,5 m zulässig. Im urbanen Gebiet sind Balkone nur an den zu den Blockinnenbereichen orientierten Fassadenseiten zulässig - eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone ist hier bis zu 1,5 m zulässig. In allen Baugebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen für Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist eine Überschreitung der Baugrenzen an den zur Weidestraße orientierten Fassaden für untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Balkone und Erker unzulässig.

13. In den Baugebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Im urbanen Gebiet können für Nutzungen gemäß § 6a Absatz 2 Nummer 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) notwendige oberirdische Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden. Im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ sind für den mit einem Geh- und Fahrrecht belegten Bereich Ausnahmen für oberirdische Stellplätze zulässig.
14. In den allgemeinen Wohngebieten darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen im Sinne des § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
15. Tiefgaragen und ihre Zu- und Ausfahrten können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden. Außerhalb der Baugrenzen sind neben der Tiefgarage auch Neben- und Abstellräume bis zu einer Geschossfläche von insgesamt 30 vom Hundert der Geschossfläche der Tiefgarage ausnahmsweise zulässig.
16. Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen und zu mindestens 70 vom Hundert (v.H.) mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, mindestens extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Reduzierung der extensiven Dachbegrünung auf 50 v.H. mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau ist ausnahmsweise möglich. Im urbanen Gebiet sowie im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind die Dächer als Retentions Gründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.
17. Im urbanen Gebiet ist bei eingeschossiger Überbauung der Innenhöfe jeweils ein Anteil von 50 vom Hundert dort entstehender Dachflächen als zusammenhängende Fläche mit einem mindestens 25 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, als begehbarer Dachgarten intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
18. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Für eine Anpflanzung von Sträuchern sind mindestens 80 cm durchwurzelbarer Substrataufbau vorzusehen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. Nicht überbaute Flächen und Ansichten von Tiefgaragen, die die vorgenannten Substrataufbauten nicht erreichen, da sie im Bereich der Tiefgaragenabsenkung liegen, sind mit geeigneten Maßnahmen wie z.B. Fassaden- oder Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

19. In den mit „(e)“ bezeichneten Bereichen des urbanen Gebiets sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
20. Wird an Gebäudeseiten in den allgemeinen Wohngebieten ein Pegel von 49 dB(A) bzw. im urbanen Gebiet sowie im Kerngebiet ein Pegel von 54 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten, 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 den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
21. Im urbanen Gebiet und im Kerngebiet „MK1“ sind entlang der Hamburger Straße und der Weidestraße gewerbliche 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.
22. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. 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.
23. Das im allgemeinen Wohngebiet „WA4“, im urbanen Gebiet und im Kerngebiet „MK1“ festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Geh- und Radweg anzulegen und zu unterhalten und der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen. Geringfügige Abweichungen von den jeweils festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
24. Für eine Teilfläche des privaten Flurstücks 2898 (Gemarkung Barmbek) im allgemeinen Wohngebiet „WA2“ besteht ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anliegerschaft/ Grundstücksberechtigten der allgemeinen Wohngebiete „WA1“ und „WA2“ die private Fläche zu begehen und zu befahren und die Befugnis der Öffentlichkeit, die private Fläche zu begehen. Weiterhin umfasst es die Befugnis der Feuerwehr, Rettungswagen und Stadtreinigung die Fläche zu befahren und der Ver- und Entsorgungsträger, die Fläche zu befahren und ggf. Leitungen zu verlegen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

25. In den allgemeinen Wohngebieten ist je voller 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein mittelgroßer Baum (2. Ordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
26. Für festgesetzte Baum- und Heckenpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Für Heckenpflanzungen sind mindestens einmal verpflanzte Heckenpflanzen mit Ballen, Pflanzgröße mindestens 100 cm, mit mindestens 4 Pflanzen je Meter zu verwenden.
27. In den Baugebieten sind für Einfriedigungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
28. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege, Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
29. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“, „WA2“, „WA3“ und „WA5“ sowie in den Kerngebieten „MK1“ und „MK2“ ist das Niederschlagswasser, sofern es nicht genutzt oder versickert wird, vor Ableitung in ein Siel zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die genannten Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen.
30. Ist ein sommerlicher Gebäudeabriss unvermeidbar, so ist eine Brutansiedlung insbesondere der nachgewiesenen Arten Sturmmöwe und Straßentaube durch Vergrämnungs- und Abwehrmaßnahmen zu verhindern. Vor einem Abriss sind die Gebäude unmittelbar vorher durch eine fachkundige Person auf aktuelle Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu überprüfen.
31. Während der Brutperiode des Flussregenpfeifers (April-August) ist von baulichen Aktivitäten im Umfeld von Gebäude Berthastraße 6 (umlaufend min. 30 m) abzusehen. Sollten Kräne gestellt werden, ist darauf zu achten, dass die Schwenkbereiche außerhalb der Effektdistanz liegen. Sind Bauaktivitäten im Umfeld des potenziellen Brutstandortes während der Brutperiode des Flussregenpfeifers unumgänglich, kann eine Vergrämnung vorgesehen werden (z.B. durch Flatterbänder, Abnetzen). Die Vergrämnungsmaßnahme hat vor Beginn der Brutperiode des Flussregenpfeifers funktionstüchtig zu sein. Die Wirksamkeit der Maßnahme ist durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.
32. Für die Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Bachstelze im Plangebiet sind vor Realisierung der Planung als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im zu rodenden Gehölzbestand vorhandene Nistkästen außerhalb der Brutzeit umzusetzen. Außerdem sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme insgesamt drei für Nischenbrüter geeignete Nistkästen an Gebäuden im Plangebiet anzubringen. Die Kästen sind an Gebäudefassaden in Süd-, Südost- oder Ostexposition in 4 bis 5 m Höhe durch eine fachkundige Person anzubringen.

33. Innerhalb des Geltungsbereiches sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Ein-dringen 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
34. Innerhalb des Geltungsbereiches sind zur Vermeidung des Vogelschlags Flächen aus Glas durch geeignete Maßnahmen (z. B. mehrschichtiger Fassadenaufbau, Gliederung der Fassade, Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser oder Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigen Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassade größer als 75 % ist oder zusammenhängende Glasflächen mit Glasscheiben von größer 6 m² vorge-sehen sind. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Bezirksamt Hamburg-Nord

.....
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt