

# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

## TEIL I

HmbGVBl. Nr. 28		DIENSTAG, DEN 20. AUGUST	2019
Tag	Inhalt		Seite
9. 8. 2019	Verordnung über den Bebauungsplan Ottensen 66 .....		255
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 Ottensen 66

Vom 9. August 2019

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) 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 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), § 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 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. April 2019 (HmbGVBl. S. 109), wird verordnet:

#### § 1

(1) Der Bebauungsplan Ottensen 66 für den Geltungsbereich zwischen der S-Bahn-Trasse Hamburg – Wedel, dem Hohenzollernring und der Friedensallee (Bezirk Altona, Ortsteil 212) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenzen der Flurstücke 5416 und 5465, West- und Nordgrenze des Flurstücks 5418, Westgrenze des Flurstücks 4062 (Bahnanlagen) der Gemarkung Ottensen – Bahnanlagen – Hohenzollernring – Friedensallee.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. 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 Kostenersatzung 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
- eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
  - eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
  - 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.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

- In den nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
- In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen, diesen räumlich untergeordnet sind und nicht mehr als 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen. Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet „GE1“ der Handel mit Kraftfahrzeugen, Motorrädern und Kraftfahrzeug- und Motorradzubehör zulässig, wenn dieser im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Wartungs-, Inspektions- und Reparaturdienstleistungen steht.
- In den Gewerbegebieten und in den Mischgebieten sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist), sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 und § 8 Absatz 3 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) werden ausgeschlossen.
- In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen für Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen.
- In den Gewerbegebieten „GE1“, „GE1a“, „GE2“, „GEe1“ und „GEe2“ sowie in den Mischgebieten dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen durch in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.
- In dem Gewerbegebiet „GEe3“ darf die festgesetzte GRZ durch die in § 19 Absatz 4 Satz 1 der Baunutzungsverordnung bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten dürfen die festgesetzten Grundflächenzahlen durch in § 19 Absatz 4 Satz 3 der Baunutzungsverordnung bezeichnete Anlagen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ bis „WA16“ sind bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich ihrer Umfassungswände und der zugehörigen Treppenträume mitzurechnen.
- In den Baugebieten dürfen oberhalb von als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschossen keine weiteren Geschosse errichtet werden.
- In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 5 m und durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig. Auskragungen über öffentlichen Straßenverkehrsflächen müssen eine lichte Höhe von mindestens 4 m einhalten.
- Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluss der Flurstücke 5486, 5488, 5489, 5490, 5491, 5499, 5500, 5502, 5504 und 5508 eine Zufahrtsstraße anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
- Die festgesetzten Fahrrechte im Baugebiet „GE1“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, für den Anschluss der Flurstücke 5461, 5462 und 5464 eine Zufahrtsstraße anzulegen und zu unterhalten.
- Das festgesetzte Gehrecht im Baugebiet „MI2“ umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten.
- In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ bis „WA3“ sowie „WA5“ bis „WA16“ und in den Mischgebieten sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
- Entlang der Friedensallee und des Hohenzollernrings sowie an den mit „(C)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind die Wohn- und Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Für die

- Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten, die durch Verkehrslärm betroffen sind, 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.
17. An den mit „(D)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
  18. An den mit „(E)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist für den Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an der lärmabgewandten Gebäudeseite oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese Maßnahmen insgesamt eine Pegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugeordneten Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
  19. An den mit „(F)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen südlich der S-Bahn sind Schlafräume nach Süden zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Eine Ausrichtung von Schlafräumen zu der lärmzugewandten Seite nach Norden ist zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, 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 behandeln.
  20. In den Gewerbegebieten „GE1“ und „GE1a“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent Lek nach DIN 45691 von 63 dB(A) tagsüber und 48 dB(A) nachts nicht überschreiten. Einsichtnahme der DIN 45691: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Bezugsquelle der DIN 45691: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
  21. In dem Gewerbegebiet „GEE1“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent Lek nach DIN 45691 von 57 dB(A) tagsüber und 42 dB(A) nachts nicht überschreiten.
  22. In dem Gewerbegebiet „GEE2“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche ein Emissionskontingent Lek nach DIN 45691 von 58 dB(A) tagsüber und 43 dB(A) nachts nicht überschreiten.
  23. In dem Gewerbegebiet „GEE3“ sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die im Sinne des § 6 der Baunutzungsverordnung das Wohnen nicht wesentlich stören.
  24. Zwischen den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete „WA14“, „WA15“ und „WA16“ und den mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Flächen des Gewerbegebiets „GE2“ sind geschlossene Gebäudeabschlusswände und entkoppelte Bodenplatten herzustellen.
  25. In den mit „(2)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete „WA10“, „WA11“, „WA14“, „WA15“ und „WA16“ darf die Wohnnutzung erst aufgenommen werden, wenn entweder die mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in den allgemeinen Wohngebieten „WA14“, „WA15“ und „WA16“ vollständig realisiert wurden oder die mit „(1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen in dem Gewerbegebiet „GE2“ entlang der Grenze zwischen den allgemeinen Wohngebieten „WA14“, „WA15“ und „WA16“ und dem Gewerbegebiet „GE2“ vollständig realisiert wurden.
  26. In dem Gewerbegebiet „GE2“ darf die gewerbliche Tätigkeit erst aufgenommen werden, wenn der mit „(3)“ bezeichnete Baukörper vollständig und die mit „(4)“ bezeichneten Baukörper in einer Höhe von mindestens drei Geschossen errichtet worden sind.
  27. Entlang der mit „A“ bezeichneten Fassade an der östlichen Gebäudeseite im Gewerbegebiet „GE2“ sind keine Öffnungen von Produktions- oder Werkstatträumen zulässig.
  28. An den mit „B“ bezeichneten Fassaden sind zu öffnende Fenster nur zulässig, wenn durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, 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 behandeln.
  29. Bei einer Wohnnutzung sind an der östlichen Gebäudeseite der im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche an dem mit „B1“ bezeichneten Fassadenabschnitt im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten), verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Soll der mit „B1“ bezeichnete Fassadenabschnitt geschlossen ausgeführt werden, müssen Fenster zur lärmabgewandten Seite angeordnet werden, die den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung entsprechen. Im Fall von Satz 2 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster ausgeführt werden.

30. In den mit „(G)“ bezeichneten Gebieten 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 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), eingehalten werden und der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahme der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Altona, Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
31. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
32. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der jeweilige Charakter als Einzelbaum, als Baumgruppe oder als Baumreihe erhalten bleibt. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
33. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindesten 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Im Kronenbereich der festgesetzten Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen.
34. In den im Folgenden bezeichneten allgemeinen Wohngebieten, Mischgebieten, Gewerbegebieten und eingeschränkten Gewerbegebieten sind jeweils mindestens folgende Baumanpflanzungen vorzunehmen:
- 34.1 im „WA12“, „MI1“ und „GEe2“ ein Baum,
- 34.2 im „WA8“, „WA10“, „WA13“, „WA16“ und „GE1a“ zwei Bäume,
- 34.3 im „WA5“ und „WA9“ drei Bäume,
- 34.4 im „WA1“ und „WA15“ vier Bäume,
- 34.5 im „WA11“ und „GE2“ fünf Bäume,
- 34.6 im „WA2“ sechs Bäume,
- 34.7 im „WA14“ acht Bäume, davon vier großkronige Bäume,
- 34.8 im „GEe3“ neun Bäume, davon sechs Bäume auf der in der Planzeichnung mit einem Anpflanzungsgebot festgesetzten Fläche sowie
- 34.9 im „WA7“ zehn Bäume.
35. Die Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen sind zu begrünen. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind zulässig. Fahrradstellplätze und Standplätze für Abfallbehälter können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie jeweils die Gestaltung des Vorgartens und das städtebauliche Ortsbild im Sinne des Erhaltungsbereiches nicht beeinträchtigen.
36. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen aus nicht einsehbar sind.
37. In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ bis „WA16“, in den Mischgebieten „MI1“ bis „MI3“ sowie in den Gewerbegebieten „GEe1“ bis „GEe3“ und „GE2“ sind die Dachflächen von Neubauten mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die für Terrassen, Wege, technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, Anlagen der Be- und Entlüftung oder notwendige Windsog- und Brandschutzstreifen dienen.
38. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und auf anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind, mit Ausnahme befestigter Flächen (zum Beispiel Terrassen, Wege, Kraftfahrzeug- oder Fahrradstellplätze), mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, ist ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.
39. Im Plangebiet sind an geeigneten nach Osten ausgerichteten Gebäudefassaden folgende Vogelnist- und Fledermauskästen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:
- 39.1 zehn einzeln angeordnete Nistkästen für Nischenbrüter,
- 39.2 vier Gruppen mit je fünf Nistplätzen für Mauersegler,
- 39.3 vier Gruppen mit je drei Koloniekästen für Haussperlinge sowie
- 39.4 zehn einzeln angeordnete Fledermauskästen.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 9. August 2019.

**Das Bezirksamt Altona**