

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 34		FREITAG, DEN 17. JUNI	2022
Tag	Inhalt	Seite	
20. 5. 2022	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 67	359	
20. 5. 2022	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46	362	

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

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 67 Vom 20. Mai 2022

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), 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 Bebauungsplan Ottensen 67 für den Bereich nördlich Friedensallee, östlich Bahrenfelder Kirchenweg und südlich der S-Bahntrasse Altona-Blankenese (Bezirk Altona, Ortsteil 212) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Bahnanlagen – Ostgrenze des Flurstücks 5546, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5535, Ostgrenzen der Flurstücke 5548 und 5541 der Gemarkung Ottensen – Friedensallee – Bahrenfelder Kirchenweg.

(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 sowie die zusammenfassende Erklärung können beim Bezirksamt Altona während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vor-

handen 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 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 vom Vorhabenträger 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 Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Altona 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 planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
3. Im urbanen Gebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
4. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. Eine Überschreitung der jeweils baufeldbezogen festgesetzten Grundfläche (GR) durch Vordächer, Erker, Balkone und Loggien sowie zur Hauptanlage zugehörige Ter-

rassen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.

6. Eine Überschreitung der jeweils baufeldbezogen festgesetzten GR für in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
7. Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenträume, Dachaufbauten und Zu- und Abluftanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m überschritten werden, jedoch nur solange das Verhältnis der Überschreitung der Gebäudehöhe (vertikal) zum Abstand der Technikgeschosse oder erforderliche Aufbauten von der Außenfassade (horizontal) von mindestens 1 zu 1 eingehalten wird, die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, und diese keine wesentliche Verschattung von Fassaden benachbarter Wohngebäude bewirken.
8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 2 m sowie eine Überschreitung durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Wohnnutzungen bewirken. Vordächer, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur in einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m zwischen Gehwegoberkante und Unterkante der jeweiligen baulichen Anlage zulässig.
9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
10. Ebenerdige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.
11. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch dort nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Fahrradstellplätze, Technikräume und Versorgungsräume zulässig.
12. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Einseitig nach Norden und Nordwesten zur S-Bahntrasse orientierte Wohnungen sind unzulässig.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen 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.

14. Gewerbliche Aufenthaltsräume sind entlang der S-Bahntrasse, der Friedensallee und des Bahrenfelder Kirchenwegs durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite 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.
15. In den mit „(C)“ bezeichneten überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes „WA1“ und des urbanen Gebietes ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2:1999-06 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) und Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass 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. Die DIN 4150-2:1999-06 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
16. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
17. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
18. Für festgesetzte Baumpflanzungen und für Hecken sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Im Kronenbereich jedes festgesetzten Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
19. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf der Fläche „WA 1“ mindestens 14 Baumanpflanzungen, und im „WA 2“ mindestens zehn Baumanpflanzungen und auf der Fläche „WA 3“ mindestens 15 Baumanpflanzungen, im urbanen Gebiet sind mindestens 18 Baumanpflanzungen und in der Planstraße sind mindestens drei Baumanpflanzungen vorzunehmen.
20. Im Plangebiet sind die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen oder Anlagen der Be- und Entlüftung sind ausnahmsweise zulässig.
21. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Fahrradstellplätze, Feuerwehruzufahrten und Kinderspielflächen können zugelassen werden. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
22. In den Vorgärten entlang der Friedensallee und des Bahrenfelder Kirchenwegs sind bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Notwendige Zuwegungen sind zulässig.
23. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind unzulässig.
24. Innerhalb des Vorhabengebiets sind an geeigneten in östlicher Richtung ausgerichteten Gebäudefassaden fünf Fledermauskästen, fünf Nistkästen für die Art Haussperling, fünf Nistkästen für die Art Hausrotschwanz sowie fünf Kolonienistkästen mit je drei Nisthöhlen für die Art Mauersegler anzubringen oder in die Gebäudefassade oder in die Attika zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

§ 3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 20. Mai 2022.

Das Bezirksamt Altona

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Othmarschen 46

Vom 20. Mai 2022

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 26. April 2022 (BGBl. I S. 674, 677), 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 9. Februar 2022 (HmbGVBl. S. 104), § 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 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 und 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 Othmarschen 46 für den Geltungsbereich östlich der Baurstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Westgrenze des Flurstücks 3196 (Baurstraße), über das Flurstück 3196 (Baurstraße), Nord-, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 3072, über das Flurstück 3196 (Baurstraße) der Gemarkung Othmarschen (Bezirk Altona, Ortsteil 219).

(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 Bezirksamt Altona während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenersatzung erworben werden.
2. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag 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 vom Vorhabenträger 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 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 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 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 Bezirksamt Altona unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
2. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), geändert am 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802, 1807), ausgeschlossen.
3. Die festgesetzten Gebäudehöhen können im Baugebiet ausnahmsweise für Dachzugänge und technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie) um bis zu 2 m überschritten werden. Die technischen Anlagen

- dürfen maximal ein Drittel der jeweiligen Dachfläche bedecken.
4. Im allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 ausnahmsweise für Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 5. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen ausnahmsweise durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m sowie durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zulässig.
 6. Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.
 7. Tiefgaragen sowie in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.
 8. Im allgemeinen Wohngebiet ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, bei der während der Nachtzeit in Schlafräumen bei gekipptem Fenster ein Innenraumpegel von 30 dB(A) nicht überschritten wird. Erfolgen die baulichen Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten muss dieser Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
 9. Für Wohnungen, die an dem mit „(A)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitt liegen, ist durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass in den zu den Wohnungen zugehörigen Außenbereichen ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird. Dies kann entweder durch eine Orientierung der Außenbereiche an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch die Durchführung baulicher Schallschutzmaßnahmen (wie zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen erfolgen.
 10. In den mit „(B)“ bezeichneten überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebiets ist eine einseitig nach Westen ausgerichtete Wohnnutzung erst dann zulässig, wenn die Umleitung und die Verkehrsführung über die Baurstraße im Zuge der Bauarbeiten der Überdeckung der Bundesautobahn 7 im Abschnitt Altona eingestellt ist. Die Dauer der Umleitung wird durch die dafür erteilte Straßenverkehrsbehördliche Anordnung bestimmt. Für gewerbliche Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
 11. An den mit „(C)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten ist in den Obergeschossen 4, 5, 6 und 7 durch mindestens 0,55 m tiefe Vorbauten vor zu öffnenden Fenstern von Aufenthaltsräumen ein ausreichender Schutz vor Gewerbelärmkonflikten herzustellen. An der mit „(D)“ gekennzeichneten Fassade ist im siebenten Obergeschoss auf der Südseite des südlichsten Fensters vor Aufenthaltsräumen ein mindestens 1,5 m tiefes und mindestens 2,3 m hohes Schallschutzelement vorzusehen. Im sechsten Obergeschoss ist dies ebenfalls an der mit „(E)“ gekennzeichneten Westfassade umzusetzen. Das Schallschutzelement muss ein bewertetes Mindestbauschalldämm-Maß R'_{w} von 10 dB aufweisen. An der mit „(E)“ gekennzeichneten Fassade ist im fünften Obergeschoss auf der Südseite des südlichsten Fensters von Aufenthaltsräumen ein mindestens 1,5 m tiefes und mindestens 2,3 m hohes Schallschutzelement vorzusehen. Dieses muss ein bewertetes Mindestbauschalldämm-Maß R'_{w} von 10 dB aufweisen. Auf die Umsetzung der zuvor genannten Festsetzung zum Schutz vor Gewerbelärmkonflikten kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung des Richtwertes von 40 dB(A) in der lautesten Nachtstunde 0,5 m vor einem zu öffnenden Fenster eines Aufenthaltsraumes durch Einzelnachweis sicher gestellt ist.
 12. Im allgemeinen Wohngebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2:1999-06 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 2, Zeile 4 (Wohngebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass 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 08.06.17 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Die DIN 4150-2:1999-06 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
 13. Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mindestens fünf großkronige Bäume zu pflanzen.
 14. In dem Plangebiet sind außerhalb der Fläche für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mindestens 41 kleinkronige Bäume und zwei großkronige Bäume zu pflanzen.
 15. Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 30 cm, kleinkronige einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Im Kronentraufbereich der festgesetzten Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 16. Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die als Terrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung, oder der Aufnahme von technischen Anlagen dienen.
 17. Nicht überbaute Untergeschosse sind mit Ausnahme von Terrassen, erforderlichen Müllstandorten und Fahrradstellplätzen, Zuwegungen und Plätzen mit einem mindestens 65 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 18. Im Plangebiet sind an geeigneten nach Osten ausgerichteten Außenwänden der Gebäude folgende Vogelnistkästen in die Fassade zu integrieren oder anzubringen: vier Nistkästen für Halbhöhlenbrüter, zehn Nistkästen für Mauersegler sowie drei Koloniekästen für Haussperlinge. Zudem sind vier Dohlenkästen paarweise in mindestens 10 m Höhe an die nach Süden ausgerichteten Fassaden anzubringen oder zu integrieren. Alle Nistkästen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

19. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind so mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen, dass sie von den öffentlichen Wegen nicht einsehbar sind.
20. Die Pergola über der Tiefgarageneinfahrt ist mit Schling- und Kletterpflanzen in einem Pflanzabstand von 0,5 m dauerhaft zu begrünen.
21. Für die festgesetzte Wandbegrünung ist je 1 m Wandbreite mindestens eine Pflanze zu verwenden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die Teilbereiche der bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 20. Mai 2022.

Das Bezirksamt Altona