

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 50		FREITAG, DEN 2. OKTOBER	2020
Tag	Inhalt	Seite	
16. 9. 2020	Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Ottensen Nord-West – Friedensallee/Behringstraße/Bleickenallee – 2130-1-3	491	
21. 9. 2020	Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 791-2	494	
29. 9. 2020	Verordnung über die Begründung eines Vorkaufsrechts beiderseits Holsteiner Chaussee im Bereich der AKN-Haltestellen Burgwedel und Schnelsen sowie der geplanten S-Bahnhaltestelle Schnelsen-Süd (Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee) 2130-14	497	

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

Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Ottensen Nord-West – Friedensallee/Behringstraße/Bleickenallee – Vom 16. September 2020

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 § 4 und § 6 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), und § 1 Satz 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), sowie § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), in Verbindung mit § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau wird verordnet:

§ 1

(1) Diese Verordnung gilt für die in der Anlage durch eine durchgehende rote Linie abgegrenzte Fläche im Stadtteil Ottensen zwischen Friedensallee, Röhrigstraße, Hohenzollernring, Bleickenallee, Othmarscher Kirchenweg, Griegstraße und Friesenweg (Bezirk Altona, Ortsteile 210 und 212).

Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordostgrenze des Flurstückes 846, Ostgrenze des Flurstückes 846, Nordostgrenze des Flurstückes 844, über Flur-

stück 842 (Griegstraße), Nordostgrenze des Flurstückes 2568 der Gemarkung Othmarschen, Nordostgrenzen der Flurstücke 4097, 1312, 1313, Ostgrenze des Flurstückes 3984, Ostgrenze des Flurstückes 2482, über Flurstück 2483 (Grünebergstraße), Nordgrenze des Flurstückes 1291, über Flurstück 1290 (Harmssenstraße), Nordgrenze des Flurstückes 1286, über Flurstück 1281 (Windhukstraße), Nordgrenze des Flurstückes 1269, Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 1268, Ostgrenze des Flurstückes 1267, Ost- und Südostgrenze des Flurstückes 2859, über Flurstück 3197 (Behringstraße) der Gemarkung

Ottensen, Nordost- und Ostgrenze des Flurstückes 2113 der Gemarkung Othmarschen, über Flurstück 936 (Lisztstraße), Südostgrenze des Flurstückes 2882, Ostgrenze des Flurstückes 1260, über Flurstück 4340 (Bülowstraße), Ost- und Südgrenze des Flurstückes 5426 sowie Südgrenze des Flurstückes 5425, Südgrenze des Flurstückes 1257 der Gemarkung Ottensen, Südgrenzen der Flurstücke 953, 1918, 951, 950, über Flurstück 928 (Grünebergstraße), Südgrenzen der Flurstücke 2580, 914, 913, 912, über Flurstück 901 (Griegstraße) der Gemarkung Othmarschen, Südost-, Süd- und Westgrenze des Flurstückes 897, Westgrenzen der Flurstücke 898, 899, West- und Nordgrenze des Flurstückes 900 in der Gemarkung Othmarschen, über Flurstück 3197 (Behringstraße), Westgrenzen der Flurstücke 873, 872, über Flurstück 842 (Griegstraße), Südwestgrenzen der Flurstücke 2831 und 2641, Südwest- und Westgrenze des Flurstückes 2829, Nordwestgrenze des Flurstückes 846 der Gemarkung Othmarschen.

Das Erhaltungsgebiet besteht aus sieben Teilbereichen, diese sind der „Anlage zur Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Ottensen Nord-West“ zu entnehmen.

(2) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) nach § 214 Absatz 3 Satz BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründeten Sachverhaltes geltend gemacht worden sind.

§ 2

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in § 1 Absatz 1 bezeichneten Gebiet der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung; und zwar auch dann, wenn nach den 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 und 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 Gebietes durch die beabsichtigte Anlage beeinträchtigt wird.

(2) In besonderen Fällen kann die zuständige Behörde auf Antrag Ausnahmen von den Vorschriften dieser Verordnung zulassen, wenn sichergestellt ist, dass das Bild des jeweiligen Teilbereichs (Milieubereiches) nicht beeinträchtigt wird.

§ 3

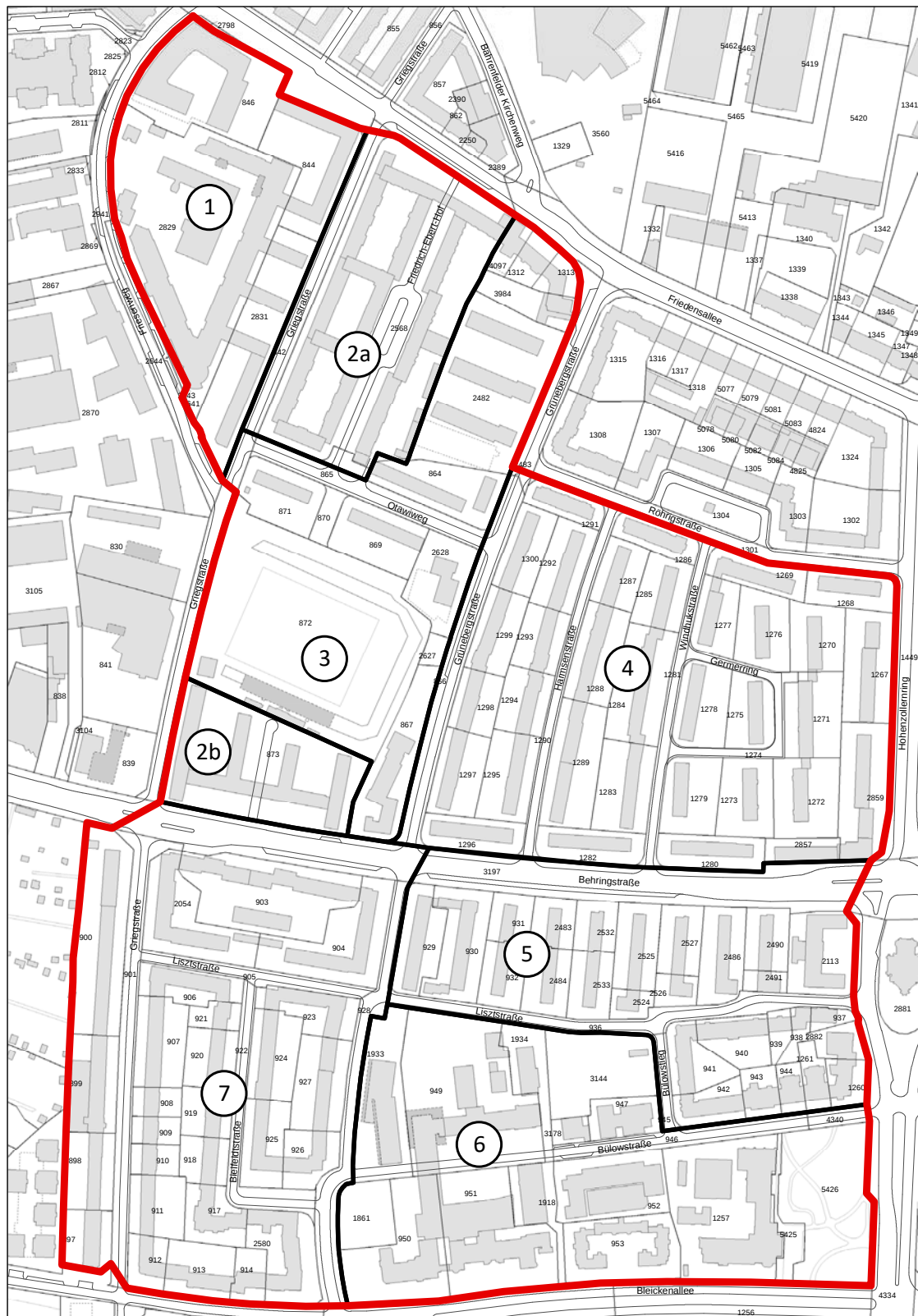
Das Fassadenmaterial Backstein ist beim Ändern oder Instandhalten von baulichen Anlagen in dem in § 1 Absatz 1 bezeichneten Gebiet zu erhalten und beim Errichten von baulichen Anlagen und bei Sanierungen zu verwenden. Die Färbung des Backsteins richtet sich nach den jeweils prägenden Fassadenmaterialien in den Teilbereichen I-VII. Diese lassen sich wie folgt zuordnen:

Teilbereich I	überwiegend Backstein (gebranntes Material) in den Farbtönen Dunkelrot bis Dunkelrotbraun und Rot bis Rotbraun, vereinzelt heller Putz
Teilbereich II	Backstein (gebranntes Material) in den Farbtönen Dunkelrot bis Dunkelrotbraun, Farbvariationen durch Fehlbrand
Teilbereich III	überwiegend Backstein (gebranntes Material) in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, teilweise heller Putz, jedoch deutlich weniger
Teilbereich IV	Backstein (gebranntes Material) in den Farbtönen Rot bis Rotbraun
Teilbereich V	überwiegend Backstein (gebranntes Material) in den Farbtönen Rot bis Rotbraun, heller Putz, jedoch nur drei Gebäude
Teilbereich VI	Backstein (gebranntes Material) in den Farbtönen Dunkelrot bis Dunkelrotbraun und Rot bis Rotbraun, heller Stein am Gymnasium
Teilbereich VII	Backstein (gebranntes Material) in den Farbtönen Dunkelrot bis Dunkelrotbraun und Rot bis Rotbraun

Das Fugenbild ist hinsichtlich seiner Farbigkeit auf das jeweils im prägenden Bestand existierende Fugenbild abzustimmen.

Hamburg, den 16. September 2020.

Das Bezirksamt Altona



Anlage zur Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Ottensen Nord-West
- Friedensallee / Behringstraße / Bleickenallee -

Umgrenzung der Erhaltungsverordnung Teilbereiche

Maßstab: 1:2500



① Teilbereich I ②a Teilbereich II ②b Teilbereich II ③ Teilbereich III ④ Teilbereich IV ⑤ Teilbereich V ⑥ Teilbereich VI ⑦ Teilbereich VII

Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97

Vom 21. September 2020

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), § 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 4. März 2020 (BGBl. I S. 440), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), Artikel 6 Absatz 2 Nummer 4 des Gesetzes zur Änderung des Hamburgischen Naturschutzgesetzes sowie zur Aufhebung und Änderung weiterer Vorschriften vom 3. April 2007 (HmbGVBl. S. 119, 135) sowie §§ 1 bis 3 und § 4 Nummer 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 Wilhelmsburg 97 für den Geltungsbereich südlich Rahmwerder Straße einschließlich einer Teilfläche des bestehenden Schulgeländes nördlich Rahmwerder Straße sowie zwischen Niedergeorgswerder Deich, Buschweide und der Brackwettern (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 136) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rahmwerder Straße – über das Flurstück 973 (westliche und nördliche Gebäudekante des gründerzeitlichen Schulgebäudes, östliche und südliche Gebäudekante des Schulkomplexes) der Gemarkung Wilhelmsburg – Niedergeorgswerder Deich – über die Flurstücke 9065, 1275, 1276, 11256, 1278 und 1279 (entlang der Nordgrenze des Privatweges Buschweide), Westgrenzen der Flurstücke 1279, 9982 und 9981 (Straße Langenhövel), 10865 (Straße Langenhövel), 988, 11657, 11655 und 976, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 7898, Nordgrenze des Flurstücks 7805 (Rahmwerder Straße) der Gemarkung Wilhelmsburg.

(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:

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. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 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 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 Vorschriften:

1. Im allgemeinen Wohngebiet sind Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

2. 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 Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen. Einzelhandel ist nur in Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
3. An den straßenabgewandten Gebäudeseiten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Loggien, Erker, Treppenhausvorbauten und Sichtschutzwände um bis zu 1,5 m auf höchstens einem Drittel der Fassadenlänge jedes Geschosses und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen und Kellerersatzräume um bis zu 3 m zulässig.
4. Sofern in den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen die als Höchstmaß festgesetzte Geschosszahl ausgeschöpft wird, ist das oberste Vollgeschoss an mindestens einer Gebäudeseite um mindestens 2 m von der Hauptfassade der darunter liegenden Geschosse zurückzusetzen. Oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen keine weiteren Geschosse zulässig.
5. Für Grundstücke, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand (sogenannte Reihemittelhäuser) errichtet werden, ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 um 0,2 bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig. Darüber hinaus ist für diese Grundstücke eine Überschreitung der GRZ durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von insgesamt 0,7 zulässig.
6. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen der allgemeinen Wohngebiete ist je 350 m² anrechenbarer Grundstücksfläche, in den allgemeinen Wohngebieten mit der Festsetzung „Rh“ je 120 m² anrechenbarer Grundstücksfläche nur ein Wohngebäude mit höchstens einer Wohnung zulässig. Ausnahmsweise kann eine zweite Wohnung zugelassen werden, wenn sie höchstens 40 von Hundert (v. H.) der Geschossfläche im Sinne des § 20 Absatz 2 BauNVO des Wohngebäudes einnimmt.
7. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zwischen dem Niedergeorgswerder Deich und den Flurstücken 1275 und 1276 umfasst die Befugnis für die Nutzer der genannten Flurstücke, eine Zufahrt von der Straße Niedergeorgswerder Deich anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
8. Das festgesetzte Gehrecht zwischen der Planstraße B und der öffentlichen Grünfläche an der Brackwettern umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zur Nutzung als allgemein zugänglicher Weg. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.
9. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.
10. In den mit „(C)“ bezeichneten Bereichen des Plangebiets sind keine oberirdischen Pkw-Stellplätze zulässig.
11. Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen, oberirdischen Stellplätzen und Garagen sind nur Stellplatz- und Garagenzufahrten, Wege zu Hauseingängen, Fahrradbügel sowie Kinderspielgeräte zulässig. In den mit „(D)“ bezeichneten Bereichen sind Gebäude zum Abstellen von Fahrrädern zulässig.
12. In den mit „(E)“ bezeichneten Bereichen sind nur Satteldächer mit einer Firsthöhe von maximal 8,5 m über Straßenniveau und einer Dachneigung von 25 bis 35 Grad zulässig. In den mit „(F)“ bezeichneten Bereichen sind nur flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von höchstens 20 Grad zulässig. In den übrigen Bereichen des Plangebiets sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 bis 45 Grad oder flachgeneigte Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 20 Grad zulässig.
13. Für Satteldächer sind nur anthrazitfarbene Dachpfannen zulässig. Flachgeneigte Dächer sind gemäß Nummer 24 zu begrünen. Dacheindeckungen mit hochglänzenden oder glasierten Oberflächen sind unzulässig, ausgenommen hiervon sind Sonnenkollektoren und Anlagen für Photovoltaik.
14. Im Plangebiet sind passive bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen sowie Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
15. Festsetzungen zum Lärmschutz:
 - 15.1 Für Wohnungen ist zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm 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.
 - 15.2 Im urbanen Gebiet ist für einen Außenbereich einer Wohnung, die direkt zum Niedergeorgswerder Deich ausgerichtet ist, 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.
 - 15.3 Im urbanen Gebiet sind gewerbliche Aufenthaltsräume innerhalb der an den Niedergeorgswerder Deich angrenzenden überbaubaren Grundstücksflächen – 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.
16. Das in den Baugebieten anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das offene Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert oder gesammelt und genutzt wird.
17. Im Plangebiet ist die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosse wenigstens 0,2 m bis höchstens 0,5 m über

- der Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes herzustellen.
18. Die als private Grünfläche bezeichneten Flächen sind als naturnahe Vegetationsflächen mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen heimischen Gehölzen sowie einer Röhrichtzone im Flachwasserbereich herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Bauliche Anlagen wie Geräteschuppen, Spielgeräte und Lagerflächen sowie Bodenversiegelungen sind unzulässig. Wege und Trittsteine als Querungsmöglichkeiten der Retentionsflächen sowie Treppenelemente sind zulässig.
 19. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je volle 200 m² ein Laubbaum zu pflanzen.
 20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein heimischer Laubbaum zu pflanzen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden.
 21. Entlang der Grundstücksgrenzen zu Straßenverkehrsflächen, Parkanlagen, privaten Grünflächen sowie Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Hecken anzupflanzen. Durchbrochene Zäune sind in Verbindung mit Hecken zulässig, wenn sie die Höhen der Hecken nicht überschreiten. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
 22. Für festgesetzte Baum- und Heckenanpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleiben. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen.
 23. Im Kronenbereich zu pflanzender Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 24. Dachflächen mit einer Dachneigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Mindestens 50 v. H. der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, sind in jedem Fall zu begrünen. Dachflächen von Carports und Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
 25. Die nicht überbauten Bereiche von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Wegen und Terrassen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu 50 v. H. mit Kleingehölzen, Stauden und Gräsern zu begrünen. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
 26. Der Uferbereich der Brackwetteren ist naturnah zu gestalten und mit einem Bewuchs aus standortgerechten, gebietsheimischen Kräutern, Gräsern und einzelnen Schwarzerlen zu entwickeln. Erlen sind als Heister mit einer Höhe von mindestens 2 m zu pflanzen. Die Uferandstreifen dürfen nicht gedüngt werden und sind nur einmal jährlich zu mähen.
 27. Die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als extensives Grünland mit zweimaliger Mahd sowie einzelnen standortgerechten Obstbäumen zu entwickeln. Der erste Schnitt ist nicht vor Juli vorzunehmen. Das Mähgut ist abzufahren.
 28. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Stellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau herzustellen, sofern sie nicht überdacht und nach Nummer 24 begrünt werden.
 29. Keller- und Tiefgaragengeschosse sind in druckwasserdichter Bauweise (zum Beispiel weißer Wanne) auszuführen. Die Entwässerung von Kasematten (Licht- und Lüftungsschächte unter Gelände) ist nur in einem geschlossenen Leitungssystem zulässig. Drainagen oder sonstige bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels beziehungsweise von Stauwasser führen, sind unzulässig.
 30. Außenleuchten sind nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln in Form Natriumdampf-Niederdrucklampen oder vergleichbaren Leuchtmitteln zulässig. Die Leuchtanlagen sind staubdicht auszuführen und zu festgesetzten Wohngebieten sowie privaten und öffentlichen Grünflächen hin abzuschirmen oder so herzustellen, dass direkte Lichteinwirkungen auf diese Flächen vermieden werden.

§ 3

(1) Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

(2) Das Gesetz über den Grünordnungsplan Wilhelmsburg 71 vom 20. Juli 1994 (HmbGVBl. S. 207), zuletzt geändert am 8. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 327), wird für den Geltungsbe- reich dieses Bebauungsplans aufgehoben.

(3) Die Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 97 vom 8. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 327) wird aufgehoben.

Hamburg, den 21. September 2020.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte

Verordnung
über die Begründung eines Vorkaufsrechts
beiderseits Holsteiner Chaussee im Bereich der AKN-Haltestellen Burgwedel
und Schnelsen sowie der geplanten S-Bahnhaltestelle Schnelsen-Süd
(Vorkaufsrechtsverordnung Magistrale Holsteiner Chaussee)

Vom 29. September 2020

Auf Grund von § 25 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 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 § 4 Satz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 26. Juni 2020 (HmbGVBl. S. 380, 383), wird verordnet:

§ 1

(1) In dem in der Anlage 1 rot umgrenzten Bereich steht der Freien und Hansestadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zu. Der Bereich wird wie folgt begrenzt: Holsteiner Chaussee – Süd- und Westgrenze des Flurstücks 390, Südgrenzen der Flurstücke 8383 und 6960, Westgrenzen der Flurstücke 6960 und 408, über das Flurstück 8274 (Ellerbeker Weg), entlang der Westgrenzen der Flurstücke 9321, 8853, 427, 8619 und 8618 – Holsteiner Chaussee – Südgrenze des Flurstücks 7603, über das Flurstück 7603 und Südgrenze des Flurstücks 6919, Westgrenzen der Flurstücke 6919, 436, 437, 3700 und 8957, über das Flurstück 441 (Ellerbeker Moordamm), Westgrenze des Flurstücks 4549, West- und Nordgrenze des Flurstücks 443 – Holsteiner Chaussee – über das Flurstück 8819 (Schleswiger Damm), Nordostgrenze des Flurstücks 445, Ostgrenzen der Flurstücke 445, 446, 4407 und 8725, Südgrenze des Flurstücks 8725 – Holsteiner Chaussee – Nordgrenzen der Flurstücke 8796 und 9057, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 9057, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8796, Ostgrenzen der Flurstücke 8849 und 8850, über die Flurstücke 4860 (S-Bahn) und 6391, nördliche Grenze des Flurstücks 9327, Ostgrenzen der Flurstücke 9327 und 6609, über die Flurstücke 6392 (Schleswiger Damm) und 6397 (Marek-James-Straße), Ostgrenzen der Flurstücke 8392 und 6790, über das Flurstück 7427 (Graf-Otto-Weg), nördliche Grenzen der Flurstücke 7261 und 7263, Ostgrenze des Flurstücks 7263, über das Flurstück 7383 (Zylinderbergstraße), Ostgrenzen der Flurstücke 7343, 6699 und 7227, Südgrenze des Flurstücks 7227, Ostgrenzen der Flurstücke 5500, 5499, 5498 – Burgwedeltwiete – Ostgrenzen der Flurstücke 5487, 5318, 5316, 5317, 5311 (Burgwedelkamp), 5308, 8332, 8333, Südostgrenze des Flurstücks 8333, Südgrenzen der Flurstücke 8333 und 371, über die Flurstücke 339 (Burgwedelkamp) und 4533 (Burgwedelkamp), Ostgrenze des Flurstücks 4540, Südgrenzen der Flurstücke 4467 und 316, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 4444, Westgrenzen der Flurstücke 4444, 313, 314 und 4442, über das Flurstück 339 (Burgwedelkamp), über das Flurstück 9225 (Holsteiner Chaussee) der Gemarkung Schnelsen.

(2) In dem in der Anlage 2 rot umgrenzten Bereich steht der Freien und Hansestadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zu. Der Bereich wird wie folgt begrenzt: Westgrenzen der Flurstücke 1472 und 1470, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1437, über das Flurstück 9072 (Pinneberger Straße), Südgrenzen der Flurstücke 7680, 1411, 1412, 1413, 6970, über das Flurstück 2773, Südgrenzen der Flurstücke 7138, 7141, 7143, 7145, Westgrenze des Flurstücks 7145, über die Flurstücke 8680 (Flagentwiet) und 8259, Südgrenze des Flurstücks 8260, Westgrenzen

der Flurstücke 8260, 7193 und 8561, Nordostgrenze des Flurstücks 8561, Westgrenze des Flurstücks 8165, Südwestgrenze des Flurstücks 1135, Nordwestgrenzen der Flurstücke 1135, 3624 und 1134, Nordostgrenze des Flurstücks 1134, Westgrenze des Flurstücks 6420, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1132, Südwest- und Nordwestgrenze des Flurstücks 1131, Nordwestgrenze des Flurstücks 3185, Südwestgrenzen der Flurstücke 7933, 8986, 8331, 8254, 7694 und 7695, Nordgrenze des Flurstücks 7695, Ostgrenze des Flurstücks 7695, über das Flurstück 7694 – Kulemannstieg – über die Flurstücke 9166, 9165 und 8978, Ostgrenze des Flurstücks 7672, Nordgrenze des Flurstücks 8759, Ostgrenzen der Flurstücke 8759, 8761, 9184 und 1148, über die Flurstücke 8073 (S-Bahn) und 8680 (Flagentwiet), Nordgrenzen der Flurstücke 8504 und 3993, Westgrenzen der Flurstücke 1170 und 9008, Nordgrenzen der Flurstücke 9008 und 7569, Westgrenzen der Flurstücke 1155 und 1156, Nordgrenze des Flurstücks 1156, über das Flurstück 8522 (Holsteiner Chaussee), Nordgrenzen der Flurstücke 1176 und 3291, Ostgrenzen der Flurstücke 3291, 8066, 9142, 7717 und 9275, Nordgrenze des Flurstücks 1209, über das Flurstück 1209, Ostgrenzen der Flurstücke 4957, 7922 und 7704, Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 7704, über das Flurstück 9131 (Voßkamp), Nordgrenzen der Flurstücke 7711 und 2707, Ostgrenze des Flurstücks 2707, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 7240, Ostgrenzen der Flurstücke 8740, 8546 und 8597, über das Flurstück 1357 (Kettelerweg), Nordgrenzen der Flurstücke 8557 und 8213, Ost- und Südostgrenze des Flurstücks 8213 – Oldesloer Straße – Südostgrenzen der Flurstücke 8557 und 4565, Südgrenze des Flurstücks 4565, über das Flurstück 8522 (Holsteiner Chaussee), Ostgrenzen der Flurstücke 3710 und 3617, Südgrenzen der Flurstücke 3617, 1389, 1390, 1391, 1392 und 1393, über das Flurstück 9072 (Pinneberger Straße), Ostgrenze des Flurstücks 8772, über das Flurstück 8316 (Süntelstraße), Südgrenzen der Flurstücke 8772, 8771, 1449 (S-Bahn), Westgrenze des Flurstücks 1449 (S-Bahn), Südgrenzen der Flurstücke 8770, 8769, 1452, 1453, 1454, 1458 (Egenbüttler Weg), 1463, 1464, 1465, 3241, 8423, 1468, 1469 und 1472 der Gemarkung Schnelsen.

(3) In dem in der Anlage 3 rot umgrenzten Bereich steht der Freien und Hansestadt Hamburg ein Vorkaufsrecht zu. Der Bereich wird wie folgt begrenzt: Westgrenzen der Flurstücke 2986, 2987, 2988, 2989, 2990, 2991, 2992, 2993, 2994, 2995, 2996, 2997, 2998, 2999, 3000, 3003, Nordgrenzen der Flurstücke 3003, 3002, 3001, 8356, 8355, 8360, 8188, 3833 (Halstenbeker Straße), 6341, 7397, 7396, 3246, 3875 (Halstenbeker Straße), 8351, 8161, über die Flurstücke 8162, 8982 (Halstenbeker Straße), 2057, 7759, 8216, 4113, West- und Nordgrenze des Flurstücks 4113, Nordgrenzen der Flurstücke 4113, 8215,

5547 (Halstenbeker Straße), 5634, über das Flurstück 8982 (Halstenbeker Straße), Süd- und Westgrenze des Flurstücks 8636, Südgrenze des Flurstücks 5393, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 5425, Ost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5372, Südgrenze des Flurstücks 5424, über das Flurstück 5140 (Auf dem Acker), Ostgrenzen der Flurstücke 5130, 5131, 5132 (Auf dem Acker), 5417, 7726, 5119, 5120, Nordgrenzen der Flurstücke 5120, 5111, über die Flurstücke 5032, 8784 (Bahntrasse), Ostgrenzen der Flurstücke 8783, 8785, 8787, 8153, 8154, Südgrenzen der Flurstücke 8154, 8029, 8030, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8032, Südgrenzen der Flurstücke 3967, 3142, 2757, 8991, 1875, Westgrenzen der Flurstücke 1875, 5801, 1873, 1872, 1871, 1870, über das Flurstück 9273 (Hogenfelder Stieg), Ostgrenzen der Flurstücke 1907, 3886, 1908, 1909, 1910, 1911, 1912, 4111, 7668, 1915, 1917, Nordgrenzen der Flurstücke 1917, 1916, 1898, 1897, 9273 (Hogenfelder Stieg), 1895, 1894, 1893, 1892, über die Flurstücke 5032 (Bahntrasse) und 8895, Ostgrenze des Flurstücks 8895, über das Flurstück 8894 (Hogenfelder Kamp), Westgrenzen der Flurstücke 1981, 2965, 1980, 1979, 3604, Nordgrenzen der Flurstücke 3604, 3882,

3883, 3704, 1967, über das Flurstück 8522 (Holsteiner Chaussee), Nordgrenze des Flurstücks 7358, Ostgrenzen der Flurstücke 7358, 3343, 3202, 2921, 2956, 2963, 8196, 7072, 7342, über die Flurstücke 3752 (Von-Herslo-Weg), 3181 (Wählingssallee), 5105 (Von-Herslo-Weg), 5885, Ostgrenzen der Flurstücke 2150, 8158, 8147, 8205, 8209, 8294, 7842, 8436, über das Flurstück 8451 (Heidlohstraße), Ostgrenze des Flurstücks 4172, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 4557, über das Flurstück 4557, Ostgrenzen der Flurstücke 4557, 7719, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 6763, Ost- und Südgrenze des Flurstücks 8198, über das Flurstück 9001 (Holsteiner Chaussee), Ostgrenzen der Flurstücke 4629, 4631, 9160, 8949, 9075, 3187, 2024, 9293, 9294, 2027, 2028, 2029, 8965, 2032, 7689, Südgrenzen der Flurstücke 7689, 7690, 2034, 2035, 2036, 2041 (Brummersredder), 2909, 8230, 9297, 2057 (Bahntrasse), 3211, 6238, 6237, 3061, 3054 (Brummerskamp), 2982, 2983, 2984, 2985, 2986 der Gemarkung Schnelsen.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 31. Dezember 2035 außer Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 29. September 2020.

Anlage 1



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, SL1
Grundlage: Geobasisdaten - ALKIS®
Herausgeber: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

www.geoinfo.hamburg.de



Anlage 2



Darstellung: Bezirksamt Eimsbüttel, SL1
 Grundlage: Geobasisdaten - ALKIS®
 Herausgeber: FHH, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung

www.geoinfo.hamburg.de



Anlage 3



