

**ENTWURF**

**Verordnung**

**über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 91**

**Vom .....**

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6 S. 1, 3) 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 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240), § 8 Absatz 1 und 2 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148) zuletzt geändert am 12. Mai 2020 (HmbGVBl. S. 280), § 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) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummern 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 10. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 328) wird verordnet:

**§1**

- (1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 91 für den Geltungsbereich zwischen der Rathauswettern im Westen, der Rotenhäuser Straße im Norden, der Straße Rotenhäuser End im Nordosten, der Thielenstraße, Dratelnstraße und Neuenfelder Straße im Osten, der Straße Am Inselpark im Südosten sowie dem Wilhelmsburger Inselpark im Süden (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 137) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Rathauswettern, über die Flurstücke 13048 und 13050 (Gert-Schwämmle-Weg) der Gemarkung Wilhelmsburg, Rathauswettern, über das Flurstück 13700 (Rotenhäuser

Straße), Nord- und Westgrenzen des Flurstücks 13700 (Rotenhäuser Straße), West- und Nordgrenzen des Flurstücks 13699, über das Flurstück 13699, über das Flurstück 4890, über das Flurstück 13574, Nordost- und Ostgrenzen des Flurstücks 13576, über das Flurstück 13580, über das Flurstück 13583, über das Flurstück 13579, über das Flurstück 13583, über das Flurstück 13708, Ostgrenze des Flurstücks 11198 (Rotenhäuser End), Ostgrenzen des Flurstücks 7049 (Thielenstraße), Südgrenzen des Flurstücks 7049 (Thielenstraße), über die Flurstücke 7481, 7480, 7278 (Am Bahngraben), 12934 und 13386, Ostgrenzen der Flurstücke 12929 und 12967, Nordgrenze des Flurstücks 12938 (Neuenfelder Straße), über das Flurstück 12938 (Neuenfelder Straße), Nord- und Ostgrenzen des Flurstückes 12990, Ostgrenzen der Flurstücke 12994 und 13005, über die Flurstücke 13005 und 13007, Ostgrenze des Flurstücks 5620 (Hauland), über die Flurstücke 5620 (Hauland), 7603 (Wilhelmsburger Reichsstraße alt) und 5621 (Kückenbracksweg), West- und Südgrenzen des Flurstückes 5621 (Kückenbracksweg), Westgrenzen der Flurstücke 7754 (Wilhelmsburger Reichsstraße alt) und 11570 (Mengestraße) über das Flurstück 11570 (Mengestraße) der Gemarkung Wilhelmsburg.

Innerhalb des vorgenannten Bereichs sind die Flurstücke 12406, 5895, 2063, 7185, 9842, 9840, 5920, 2067, 2066, 2062, 2061 und 12407 der Gemarkung Wilhelmsburg nicht Bestandteil des Plangebiets.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 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 Kostenerstattung erworben werden.
  2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. Er kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des

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

3. Unbeachtlich werden

- a) eine nach § 214 Absatz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
- b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
- c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

## § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1. bis 5. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6, S. 1, 3) für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den Urbanen Gebieten werden Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 Nummern 1. und 2. BauNVO für Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.
3. In den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „2“ und „5“ sind zur Rotenhäuser Straße und zur Planstraße A bzw. zur Mengstraße und zur Dratelnstraße gelegene Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

4. In den Urbanen Gebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Festhallen und Festsäle unzulässig.
5. In den Urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis maximal 200 m<sup>2</sup> Geschossfläche.
6. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilität und Gewerbe“ sind zulässig:
  - 6.1 Öffentliche Parkstände und private Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr einschließlich Sharing-Angeboten,
  - 6.2 öffentliche und private Fahrradstellplätze einschließlich Sharing-Angeboten,
  - 6.3 nicht wesentlich störende Anlagen zum Umschlag, zur Lagerung von Kurier-, Express- und Paketsendungen sowie zur Recyclingsammlung,
  - 6.4 den oben genannten Nutzungen zugeordnete, nicht wesentliche störende mobilitäts- und logistikbezogene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und
  - 6.5 der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.
7. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Treppenhausvorbauten, Erker und Sichtschutzwände um bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 4 m zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 40 von Hundert der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen.

Balkone und Erker, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,1 m bezogen auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.
8. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie für Kellergeschosse ist in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „7“ und „9“ bis zu einer GRZ von 0,8 sowie in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „2“, „3“, „4“, „5“, „6“ und „8“, im Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „1“ und in dem Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ bis zu einer GRZ von 0,9 sowie in den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „4“ und „5“ bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, für Kellergeschosse sowie erforderli-

che Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in dem Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „1“, im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ und im Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „3“ bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

9. Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) sind die Grundflächen von Balkonen nicht mitzurechnen.
10. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ sind Dach- und Technikaufbauten bis maximal 3 m Höhe zulässig, sofern sie um mindestens 2 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind zusammenzufassen und auf max. 20 von Hundert zusammenhängende Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten ist bis zu 2 m zulässig.
11. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
12. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
13. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1. BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nach Nummer 3. für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „2“ sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Absatz 2 Nummer 4. BauNVO unzulässig.
14. In den Gewerbegebieten sind unzulässig:
  - 14.1 Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, kunststoffheizende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.

- 14.2 Anlagen / Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I 2013 S. 1275, 2021 S. 123) zuletzt geändert am 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1371), die der Störfallverordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl. S. 484, 3527), zuletzt geändert am 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328, 1340) unterliegen.
  - 14.3 Einzelhandelsbetriebe; Ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn sie mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs und maximal 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche beträgt.
  - 14.4 Bordelle und bordellartige Betriebe,
  - 14.5 Festhallen und Festsäle.
15. In den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.
16. In den Industriegebieten werden Ausnahmen nach § 9 Absatz 3 Nummer 1. BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nach Nummer 2. für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.
17. In den Industriegebieten sind unzulässig:
- 17.1 Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission erheblich belästigend sind, wie regelhaft Hüttenbetriebe, Großfeuerungsanlagen, Ölmühlen, Schlachthöfe, Großbrauereien, Müllverwertungsanlagen, Raffinerien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann.
  - 17.2 Anlagen/ Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a BImSchG, die der 12. BImSchV unterliegen.
  - 17.3 Einzelhandelsbetriebe; Ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang

mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn sie mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handeln und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn von Hundert der Geschossfläche des Betriebs und maximal 150 m<sup>2</sup> Geschossfläche beträgt.

17.4 Bordelle und bordellartige Betriebe,

17.5 Festhallen und Festsäle.

18. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dach- und Technikaufbauten bis maximal 4,5 m Höhe zulässig. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Aufbauten (wie zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen usw.) ist - mit Ausnahme der Gewerbe- und Industriegebietsteilflächen mit den Flurstücksnummern 1632, 5129 und 8839 der Gemarkung Wilhelmsburg - bis zu 3 m zulässig.

19. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

20. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz mit „(A)“ gekennzeichnet sind: Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie 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.

21. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz mit „(B)“ gekennzeichnet sind: Schlafräume sind zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu be-

urteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

22. In den Urbanen Gebieten, in den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz mit „(C)“ gekennzeichnet sind: Gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den verkehrslärmabgewandten 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.
23. In den mit „(D)“ bezeichneten Gebäuden sind an den sportlärmzugewandten Fassaden vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Soll die lärmzugewandte Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, sind die Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können und Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-grundfläche des Raumes einschließlich der Nettogrundfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.
24. Die Aufnahme einer Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „3“, „4“, „5“ und „6“ sowie im Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „3“ ist erst zulässig, wenn die mit „(D)“ bezeichnete Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummern „3“ vorher oder zeitgleich im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die gesamte Länge fertig gestellt worden ist.
25. Die Aufnahme einer Wohnnutzung in den Allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „2“ und „3“ ist erst zulässig, wenn die mit „(E)“ bezeichnete Bebauung im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ vorher oder zeitgleich im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die gesamte Länge fertig gestellt worden ist.



26. Innerhalb der mit „(F)“ bezeichneten Fläche sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nur zulässig, wenn Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht zu öffnende Fenster (Lichtöffnungen) ausgeführt werden.
27. An der nach Osten ausgerichteten Fassade innerhalb des Urbanen Gebiets mit der Ordnungsnummer „2“ ist die Anordnung von offenbaren Fenstern für dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume ausgeschlossen.
28. In den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ und im Industriegebiet mit der Ordnungsnummer „1“ sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Abschnitt 5 weder am Tag (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch in der Nacht (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, Tag (6 - 22 Uhr), dB(A)	LEK, Nacht (22 - 6 Uhr), dB(A)
GE 1	56	53
GI 1-1	60	54
GI 1-2	58	55
GI 1-3	60	57
GE 3-1	55	47
GE 3-2	53	46

Einsichtnahmestelle der DIN 45691: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv; Bezugsquelle der DIN 45691: Beuth Verlag GmbH, Berlin.

29. Im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“, ist in dem mit „(Y)“ bezeichneten Abschnitt des Baukörpers eine bauliche Abschirmung vor Lärm mit einer Mindesthöhe von 18 m über NHN und einer Maximalhöhe von 23 m über NHN vorzusehen.
30. Im Industriegebiet mit der Ordnungsnummer „2“ ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 1 (Industriegebiete nach BauNVO), eingehalten werden. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv; Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.

31. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „(W)“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwege, für die Befahrbarkeit der Entsorgungsunternehmen und für die Erschließung der Flurstücke für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes hergestellt und unterhalten werden sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „(X)“ umfassen die Befugnis der Hamburger Energiewerke, die bezeichneten Flächen als zugängliche Wege für die Erschließung ihrer Flurstücke herzustellen sowie die Befugnis unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
32. Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Wege hergestellt und unterhalten werden sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
33. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wegeflächen der Öffentlichkeit zu widmen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
34. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neu zu errichtende Gebäude für die Wärmeversorgung (Raumwärme und Warmwasser) an ein zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. Die Wärmeversorgung ist überwiegend durch die Nutzung von Erneuerbaren Energien zu decken. Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach Satz 1 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn der berechnete Jahres-Wärmebedarf für Heizung des Gebäudes nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) in der jeweils geltenden Fassung, den Wert von 15 kWh/m<sup>2</sup> Nutzfläche nicht übersteigt oder dessen Umsetzung im Einzelfall technisch unmöglich ist. Die Ausnahme soll zeitlich befristet werden.

35. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind die Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.
36. In den Allgemeinen Wohngebieten - mit Ausnahme der in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(H)“ bezeichneten Abschnitte der Baukörper -, in den Urbanen Gebieten - mit Ausnahme des Gebäudes in den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „4“ und „5“ mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m NHN -, im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ und in den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ sind die Dachflächen von Gebäuden mit zulässigen Gebäudehöhen von über 10 m NHN zu begrünen. Im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ und im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „1“ sind oberste Stell- bzw. Parkplatzebenen mit einem begrünten Dach auszuführen. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu unterhalten. Dachflächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen - mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie - dienen, sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen.
- Für die in Absatz 1 genannten Dachflächen ist ein Mindestanteil von 50 von Hundert - bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche - zu begrünen. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m<sup>2</sup> auf mindestens 50 von Hundert der Dachfläche) erhalten bleibt.
37. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten und in den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen und Dachflächen von Gebäuden mit zulässigen Gebäudehöhen bis maximal 10 m über NHN mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau - exklusive Dränageschicht - zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden. Außerdem können hiervon im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ erforderliche Flächen für Sport- und Spielflächen ausgenommen werden. Im Bereich anzupflanzender Bäume muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum der Substrataufbau mindestens 1 m betragen.
38. In den Allgemeinen Wohngebieten, in den Urbanen Gebieten - mit Ausnahme der Urbanen Gebiete mit den Ordnungsnummern „2“ und „3“ - und in den Gewerbegebieten - mit Aus-

nahme des Gewerbegebietes mit der Ordnungsnummer „1“ - sind mindestens 20 von Hundert der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu begrünen. Nach § 2 Nummer 37 begrünte nicht überbaute Tiefgaragenflächen und Dachflächen von Gebäuden mit zulässigen Gebäudehöhen bis maximal 10 m über NHN sind anrechenbar.

39. Das Urbane Gebiet mit der Ordnungsnummer „2“, die Gewerbegebiete mit den Ordnungsnummern „1“ und „2“ sowie die Industriegebiete sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen - mit Ausnahme zu der Planstraße A - mit mindestens 1 m breiten Hecken einzugrünen. In den Bereichen notwendiger Grundstückszufahrten können die Heckenpflanzungen unterbrochen werden. Im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ sind entlang der Grundstücksgrenze zur Planstraße A mindestens 10 Bäume zu pflanzen.
40. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
41. Für die im Planbild festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
42. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind auf je angefangene 150 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m<sup>2</sup> der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
43. Für festgesetzte Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Für Gehölzpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 100 cm, zu verwenden.
44. Für die zu erhaltenden Bäume und festgesetzten Anpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen - ausgenommen notwendige Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung - und Versiegelungsmaßnahmen unzulässig.

45. Garagenwände, Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; ausgenommen hiervon sind im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ Fassaden, die sich direkt auf den Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
46. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen beziehungsweise Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.
47. Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 799 der Gemarkung Moorwerder, 5511 der Gemarkung Wilhelmsburg, 55 der Gemarkung Ost-Krauel sowie 1800 (anteilig) und 2872 der Gemarkung Fischbek den Allgemeinen Wohngebieten, den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „3“, „4“ und „5“, dem Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“, den neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.
48. Mit Ausnahme der Fläche für Sport- und Spielanlagen (FHH) sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur kleiner gleich 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasser- oder Gehölzflächen ist unzulässig.
49. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberirdisch in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, gesammelt oder genutzt wird.
50. Die Ufer der Gewässer sind naturnah herzurichten, soweit Belange der Gewässertechnik dem nicht entgegenstehen.
51. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
52. Das Dach- und Oberflächenwasser der Allgemeinen Wohngebiete mit den Ordnungsnummern „7“, „8“ und „9“ ist gedrosselt in die Gewässerbiotope der südlich beziehungsweise westlich gelegenen öffentlichen Parkanlagen (FHH) einzuleiten.

53. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind für den Star und die Sumpfwiese insgesamt zehn Nistkästen für Höhlenbrüter an verbleibenden Großbäumen im Plangebiet oder in maximal 250 m Entfernung zur Plangebietsgrenze anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
54. Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 von Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, es sei denn, die Glasflächen befinden sich in unmittelbarer Umgebung zu Gehölzen, Gewässern oder größeren Vegetationsflächen oder ermöglichen eine Durchsicht auf Vegetation, Gewässer oder Himmel.
55. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gebäudeabriss- und -umbauarbeiten sowie Vegetationsräumungs- und Rodungsarbeiten zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Außerhalb dieser Zeitspanne sind derartige Arbeiten nur zulässig, wenn im Vorwege durch eine Überprüfung aktuelle Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen ausgeschlossen werden.
56. Für den mit (V) bezeichneten Abschnitt innerhalb des Industriegebietes mit der Ordnungsnummer „1“ gilt: bauliche Anlagen müssen auf der Grundstücksgrenze errichtet werden.

### § 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad auszuführen. 75 von Hundert der Dachflächen der Gebäude in den in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(H)“ bezeichneten Flächen, sind mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad auszuführen.
2. Für die in der Nebenzeichnung zur Gestaltung gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zur Farbgestaltung:
  - Für die mit „(i)“ bezeichneten Fassaden sind dunkelrote Rottöne (RAL 8024 und RAL 3033) zulässig.

- Für die mit „(J)“ bezeichneten Fassaden sind mittlere Rottöne (RAL 8004, RAL 3033 und RAL 3014) zulässig.
- Für die mit „(K)“ bezeichneten Fassaden sind orange-rote Farbtöne (RAL 3033, RAL 2013, RAL 3014 und RAL 3012) zulässig.
- Für die mit „(L)“ bezeichneten Fassaden sind Rottöne (RAL 8024, RAL 8004, RAL 3033, RAL 3014, RAL 2013, RAL 3014 und RAL 3012) mit Zusatzelementen Holz: naturbelassen und Beton: Sichtbeton im Spektrum der RAL Farbe 7038 zulässig.
- Für die mit „(M)“ bezeichneten Fassaden sind nur helle Farben im Spektrum der RAL Farben 9002 und 9003, mit roten Akzenten im Spektrum der RAL Farben 3033 und 2013 mit einem Anteil von mindestens 10% und maximal 30% zulässig.

Einsichtnahme der RAL-Farbpalette: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv, zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

3. Für die in der Nebenzeichnung zur Gestaltung gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zu den Fassadenmaterialien:
  - Für die mit „(AA)“ bezeichneten Fassaden sind mindestens 80% und maximal 100% Beton zulässig.
  - Für die mit „(AB)“ bezeichnete Fassaden sind mindestens 20% und maximal 40% Beton zulässig.
  - Für die mit „(AC)“ bezeichnete Fassaden sind mindestens 80% und maximal 100% Holz zulässig.
  - Für die mit „(AD)“ bezeichnete Fassaden sind mindestens 30% und maximal 80% Holz zulässig.
  - Für die mit „(AE)“ bezeichnete Fassaden sind mindestens 30% und maximal 60% Holz zulässig.
  - Für die mit „(AF)“ bezeichnete Fassaden sind mindestens 20% und maximal 50% Holz zulässig.

Für alle sonstigen Fassadenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten sind als Materialien Vollklinker oder Vollziegel zulässig.

4. Ausnahmen von den Festsetzungen in § 3 Nummern 2 und 3 sind zulässig, wenn Gebäude oder dessen Fassaden aus Holz oder anderen nachwachsenden Baustoffen mit geringem Ausstoß von Treibhausgasen oder monolithisch (Lehm, Mauerwerk, Dämmbeton) hergestellt werden.

5. In den in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(N)“ bezeichneten Flächen ist die Oberkante des Fußbodens des Sockelgeschosses mindestens 4,1 m über der nächst angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche auszubilden.
6. In den in der Nebenzeichnung mit „(O)“ bezeichneten Flächen ist die Oberkante des Fußbodens des Sockelgeschosses mindestens 3,0 m über der nächst angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche auszubilden.
7. Im Plangebiet sind - mit Ausnahme der Industriegebiete und des Gewerbegebietes mit der Ordnungsnummer „2“ - oberirdische Flächen für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen unzulässig.
8. Für die in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(P)“ bezeichneten Fassaden sind ausschließlich Loggien zulässig und Balkone unzulässig. Für die mit „(Q)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien und Balkone erst ab dem 2. Obergeschoss und mit einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Für die mit „(R)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien unzulässig und Balkone mit einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Für die mit „(S)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien zulässig und Balkone mit einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.
9. Im Allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „3“ und in den Urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „4“ und „5“ ist eine immergrüne Fassadenbegrünung an den in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(T)“ gekennzeichneten Fassaden der Innenhöfe unzulässig. In den in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(U)“ gekennzeichneten Innenhöfen ist das Anpflanzen von großkronigen immergrünen Bäumen unzulässig. Jede zu den vorgenannten Innenhöfen zugewandte Wohnung muss mindestens einen Wohn- / Aufenthaltsraum mit einer bodentiefen und mindestens 2 m breiten Fensteröffnung (= Fensterbreite Rohbaumaß) aufweisen.
10. Im Plangebiet sind - mit Ausnahme in den Industriegebieten - außenliegende Fluchttreppen unzulässig.
11. Die Traufkanten benachbarter Gebäude sind bei gleicher Anzahl der Voll- oder Staffelgeschosse in der Höhe anzugleichen.
12. In den Industriegebieten und in dem Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „2“ sind - mit Ausnahme von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der Unterbringung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen dienen – straßenseitig zur Dratelnstraße und zur Rotenhäuser



Straße, die von außen sichtbaren Teile der Fassade in den Farben Alunatur, Silber und in mattiertem Industrieglas auszuführen. Die Fassadenansichten von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der Unterbringung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen dienen, sind mit roten Vollklinkern oder Vollziegeln zu verblenden. Spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Es ist durch Architekturelemente eine vertikale Gliederung der Fassaden vorzunehmen.

13. In den Urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an den Außenwänden von Gebäuden an der Stätte der Leistung bis zur unteren Dachkante des Gebäudes zulässig.

14. In den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten sind Großwerbetafeln von mehr als 10m<sup>2</sup> sowie Werbeanlagen oberhalb der unteren Dachkante der Gebäude unzulässig.

#### **§ 4**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.