Verordnung

über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bahrenfeld 78

Entwurf zur Feststellung: Stand 02.02.2026

Vom … 2026

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 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), 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 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 19. August 2025 (HmbGVBl. S. 506, 508), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Bahrenfeld 78 für den Geltungsbereich östlich der Taşköprüstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 215) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: über das Flurstück 1820 (Taşköprüstraße) – Nordgrenzen der Flurstücke 5700 und 4920 – Ostgrenzen der Flurstücke 4920 und 5672 – Südgrenzen der Flurstücke 5672, 5670, 5703 und 5702 der Gemarkung Ottensen.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der im Durchführungsvertrag 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 bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen. 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im urbanen Gebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Im urbanen Gebiet sind oberhalb des ersten Vollgeschosses nur Wohnungen zulässig. Im Erdgeschoss ist eine Wohnnutzung unzulässig.

3. Im urbanen Gebiet ist Einzelhandel nur zulässig

   3.1. in Läden, die der Versorgung des Gebiets dienen, mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) in den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Flächen,

   3.2. wenn er in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb steht (Werksverkauf) und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn vom Hundert (v.H.) der Geschossfläche des Betriebs beträgt.

4. Im urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten sowie Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6), werden ausgeschlossen.

5. In der mit „(E)“ bezeichneten Fläche kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenze für eine geschlossene Rampenanlage für die Tiefgarage mit einer maximalen Höhe von 22,6 m über Normalhöhennull zugelassen werden.

6. Im urbanen Gebiet können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen entlang der mit „(B)“ bezeichneten Bereiche ausnahmsweise durch Balkone auf höchstens 75 v. H. der Länge einer Fassade jedes Geschosses zugelassen werden, sofern die Überschreitung höchstens 1,9 m beträgt, die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung des Gebäudes und der Umgebung bewirken. Für Terrassen können Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern die Überschreitung höchstens 3 m beträgt.

7. Auf den Flächen mit Ausschluss von Anlagen ist die Errichtung von Anlagen gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO unzulässig. Ausgenommen von Satz 1 sind Wege- und Erschließungsanlagen.

8. Technische Anlagen oder Aufbauten sowie Austrittsbauwerke inklusive deren Erschließungsflächen und Einhausungen oberhalb der festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhe sind nur bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig, sofern diese mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückbleiben. Kleinere technische Dachaufbauten (zum Beispiel Lichtkuppeln, Lüftungsaufsätze) sowie technisch zwingend erforderliche Aufzugsüberfahrten dürfen im erforderlichen Umfang auch in einem Abstand von weniger als 2,5 m zur Außenfassade angeordnet werden und dabei die festgesetzte Gebäudehöhe geringfügig überschreiten, sofern dies aus technischen oder funktionalen Gründen notwendig ist und eine städtebaulich verträgliche Gestaltung sichergestellt wird. Abweichend von Satz 1 sind technische Anlagen zur Belüftung in den Innenhöfen nur bis zu einer Höhe von 1,1 m zulässig, sofern diese mindestens 1,6 m von der Fassade zurückbleiben. Abweichend von Satz 1 sind Photovoltaik-Anlagen und sonstige Anlagen zur Energieversorgung vollflächig auf einer Dachfläche zulässig. Sofern Photovoltaik-Anlagen und sonstige Anlagen zur Energieversorgung oberhalb technischer Anlagen oder Aufbauten angeordnet werden, sind diese bis zu einer Höhe von maximal 3,5 m oberhalb der Attika zulässig, solange diese mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückbleiben. Technische Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen.

9. Für Werbeanlagen gilt:
   9.1. Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie durch Größe, Form und Farbgebung das Ortsbild und die Gestaltung der Baukörper nicht beeinträchtigen.
   9.2. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
   9.3. Oberhalb des Erdgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig; oberhalb der Dachtraufe sind sie ausgeschlossen.
   9.4. Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

10. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zugängliche Wege zu Gunsten der Allgemeinheit anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.

11. Im urbanen Gebiet ist bei Verkehrslärmpegeln zwischen 55 und 60 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.

12. An den mit „(L1)“ bezeichneten Baugrenzen im urbanen Gebiet sind bei Verkehrslärmpegeln von größer 60 dB(A) nachts Schlafräume zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Wird an Gebäudeseiten ein Pegel von 70 dB(A) am Tag erreicht oder überschritten, sind vor den Fenstern der zu diesen Gebäudeseiten orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen. Ausnahmen von Satz 1 können für die mit „(L2)“ bezeichneten Baugrenzen des Gebäudekörpers zugelassen werden. An diesen mit „(L2)“ bezeichneten Baugrenzen ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.

13. Im urbanen Gebiet ist für Außenbereiche einer Wohnung mit Pegeln von 65 dB(A) oder größer tags entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.

14. Für gewerbliche Aufenthaltsräume im urbanen Gebiet muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Zudem ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung besteht.

15. Im urbanen Gebiet ist bei Gewerbelärmpegeln über 45 dB(A) nachts durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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.

16. Im urbanen Gebiet ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Kern- und Mischgebiete nach BauNVO) für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume 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 B 5), Nummer 6.2, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

17. Das innerhalb der Baugebiete / auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zurückzuhalten, sofern es nicht genutzt wird. Das Niederschlagswasser ist oberflächennah zurückzuhalten und in das örtliche Siel einzuleiten.

18. Im urbanen Gebiet sind Dachflächen mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend, strukturreich und dauerhaft mit standortgerechten Stauden und Gräsern zu begrünen und als Retentionsdächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Von einer Begrünung kann für Dachflächen abgesehen werden, die – soweit jeweils erforderlich – der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachausstieg, als Brandschutzeinrichtungen und der Aufnahme von nicht aufgeständerten technischen Anlagen dienen.

19. Im urbanen Gebiet ist die oberste Geschossdecke der Innenhofflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen und als Retentionsdach zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen können zugelassen werden. Abweichend von Satz 1 ist in dem mit „(E)“ bezeichneten Bereich ein geringerer Substrataufbau von 15 cm zulässig. Außerdem kann in diesem Bereich auf ein Retentionsdach verzichtet werden.

20. Im urbanen Gebiet sind ebenerdige Stellplatzanlagen mit Hecken einzufassen; je vier Stellplätze ist im Plangebiet ein großkroniger Baum zu pflanzen.

21. Im urbanen Gebiet ist in den Innenhofbereichen je angefangene 250 m² mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 500 m² mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.

22. Für die festgesetzten Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Wurzelbereich jedes anzupflanzenden Baums ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 18 m² anzulegen und zu begrünen. Für Baumpflanzungen im Bereich unterbauter Flächen muss die durchwurzelbare Substratschicht auf einer Fläche von mindestens 18 m² je Baum mindestens 100 cm betragen. Für festgesetzte Heckenpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze mit mindestens 125 cm Höhe zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

23. Im urbanen Gebiet sind sechs Vogel-Niststeine in fachlich geeigneter Weise in die Fassade zu integrieren, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hiervon sollen mindestens je ein Niststein an den mit „(C)“ bezeichneten Baugrenzen und mindestens zwei Niststeine an der mit „(D)“ bezeichneten Baugrenze integriert werden. Die Niststeine müssen einen Abstand von mindestens 10 m zueinander sowie eine Einflughöhe zwischen 3 und 5 m haben.

24. Im urbanen Gebiet sind Außenleuchten zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

25. Im urbanen Gebiet sind zur Vermeidung des Vogelschlags Glasflächen durch geeignete Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer als 6 m² vorgesehen sind. Satz 1 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.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den XY .

Das Bezirksamt Altona