

Verordnung über den Bebauungsplan Hohenfelde 11 „Hohenfelder Allee“

Vom __.__.____

Entwurf

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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 (BauleitplG) in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) 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 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58), wird verordnet:

§ 1

- 1) Der Bebauungsplan Hohenfelde 11 für das Gebiet zwischen dem Mühlendamm und der Hochbahntrasse der U-Bahnlinie U3 und zwischen der Güntherstraße und dem Wandsbeker Stieg (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 417) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Mühlendamm – Kuhmühle - Güntherstraße – über das Flurstück 549 (Bahnanlage), über das Flurstück 1421 der Gemarkung Hohenfelde – Wandsbeker Stieg (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 417)

- 2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien 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 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann eine entschädigungsberechtigte Person Entschädigung verlangen. Sie kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie die Leistung der Entschädigung schriftlich bei der entschädigungspflichtigen Person 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 Sachverhaltes 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. In den allgemeinen Wohngebieten sind Tankstellen sowie Gartenbaubetriebe unzulässig.
2. Im allgemeinen Wohngebiet „WA6“ werden zusätzlich die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 3 BauNVO ausgeschlossen.
3. In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können gewerblich geprägte Verkaufsstätten in Verbindung mit einem Werkstattbetrieb sowie untergeordnete Verkaufsstätten in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden sowie verarbeitenden Gewerbebetrieben (Werksverkauf) zugelassen werden.
4. In den Gewerbegebieten sind Logistikbetriebe unzulässig. Lagerhäuser und Lagerplätze sind nur zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen.

5. In den Gewerbegebieten „GE2“ und „GE3“ sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen, die nicht in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben stehen, in den Erdgeschossen unzulässig.
6. In den Gewerbegebieten sind Beherbergungsbetriebe nach § 2 der Verordnung über den Bau und Betrieb von Beherbergungsstätten (BeVO) (HmbGVBl. 2003, S. 448) unzulässig. Auf den mit „(A)“ bezeichneten Flächen sind diese ausnahmsweise zulässig.
7. In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten (insbesondere Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes (HmbSpielhG) vom 04. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), zuletzt geändert am 17. Februar 2021 (HmbGVBl. S. 75, 77), die der Aufstellung von Spielgeräten mit Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter gerichtet ist sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.
8. In den Gewerbegebieten sind Anlagen für sportliche Zwecke unzulässig.
9. Im urbanen Gebiet sind auf den mit „(B)“ bezeichneten Flächen Wohnnutzungen unzulässig. Von der Nutzungsabgrenzung kann zur Herstellung von rechtwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufenden baulichen Nutzungen abgewichen werden, wenn die Abweichung die Nutzungsabgrenzung im Mittel nicht überschreitet.
10. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen des allgemeinen Wohngebietes „WA4“ und des Gewerbegebietes „GE2“ sind auf den Baulinien jeweils Gebäudeabschlusswände und entkoppelte Bodenplatten herzustellen.
11. In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zulässig.
12. In den mit (C) bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist das Erdgeschoss ausschließlich als Garagengeschoss zulässig. Neben der Hauptnutzung als Garagengeschoss sind im Erdgeschoss Neben- und Abstellräume bis zu 25 v.H. der Geschossfläche ausnahmsweise zulässig. Stellplätze außerhalb der Garagengeschosse sind im „WA4“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in Tiefgaragen zulässig.
13. Im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig.
14. In den allgemeinen Wohngebieten „WA5“ und „WA6“ sind Geschosse über dem letzten Vollgeschoss der Wohnbebauung am Mühlendamm und an der Richardallee so auszubilden, dass sie ausschließlich gegenüber der östlichen Baugrenze zurücktreten; ein Rücktritt zu anderen Gebäudeseiten ist unzulässig.

15. Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (TH) durch Dachausstiege, Dach- und Technikaufbauten ist um maximal 3 m zulässig. Im allgemeinen Wohngebiet „WA4“ sind diese mindestens 5 m von der westlichen Außenfassade zurückzusetzen.
16. Der Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnitts. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dachausstiege, Dach- und Technikaufbauten ist um 1 m zulässig. Diese müssen mindestens 2 m hinter der Gebäudekante - gemessen von der Innenkante der Attika - oder in ihrer Höhe unterhalb einer Attika zurückbleiben.
17. Im urbanen Gebiet beträgt an den östlichen Baugrenzen das erforderliche Maß der Tiefe der Abstandsflächen $0,15 H$, mindestens jedoch 2,0 m.
18. Das entlang der Bahnanlage verlaufende, zwischen der Güntherstraße und dem Wandsbeker Stieg festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Grundstücksberechtigten der angrenzenden Flurstücke 1606, 1607, 1616, 1618 und 1619 der Gemarkung Hohenfelde die Fläche der Flurstücke 1619 (teilweise), 1620 und 1621 zu begehen und zu befahren sowie die Befugnis der Stromnetz Hamburg GmbH unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden.
19. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
20. In dem mit (D) bezeichneten Fassadenbereich des allgemeinen Wohngebiets „WA4“ ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden (z.B. 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.

21. An den Gebäudeseiten in den allgemeinen Wohngebieten sowie im urbanen Gebiet, an denen ein Verkehrslärmpegel von 60 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht oder überschritten wird, sind die Schlafräume zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Werden an Gebäudeseiten 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 (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.
22. An Gebäudeseiten in den allgemeinen Wohngebieten, an denen ein Verkehrslärmpegel von 49 dB(A) nachts sowie im urbanen Gebiet, an denen ein Verkehrslärmpegel von 54 dB(A) im Nachtzeitraum überschritten wird, sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Schlafräume an den verkehrslärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden (z.B. 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.
23. Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
24. Die Aufenthaltsräume für gewerbliche Nutzungen – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den Verkehrslärm abgewandten 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. Nachts (von 22 Uhr bis 6 Uhr) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum

schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes, besteht.

25. Im Gewerbegebiet „GE3“ 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 2 (Gewerbegebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Die DIN 4150 ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.
26. Im urbanen Gebiet 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 3 (Kern-, Misch- und Dorfgebiete nach BauNVO) eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte nach Nummer 6.2 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)10, nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.
27. Das auf privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu mindestens 80 % zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Für die verbleibenden Grundstücksflächen kann eine Einleitung des Niederschlagswassers in das öffentliche Siel zugelassen werden. Von diesem Versickerungsvorrang ausgenommen sind die allgemeinen Wohngebiete WA7 und WA8 sowie die Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nachweislich nicht möglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in ein Siel zugelassen werden.
28. Die Dächer sind als Retentionsgründach mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder die als Dachterrassen dienen. Es sind jedoch mindestens 75 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen eines Gebäudes zu begrünen. Eine Reduzierung auf bis zu 65 v. H. kann nach folgender Maßgabe zugelassen werden: je angefangene 5 v.H. Reduzierung ist der durchwurzelbare Substrataufbau auf der jeweils verbleibenden zu begrünenden Dachfläche um mindestens 3 cm zu erhöhen. Begrünte Dachflächen unterhalb von mindestens 50 cm über Substrataufbauoberkante aufgeständerten Anlagen zur Nutzung von Solarenergie und sonstigen technischen Dachaufbauten können auf die Dachbegrünungsfläche angerechnet werden.

29. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehzufahrten und Feuerwehraufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
30. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 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 Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
31. Für die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume ist bei Abgang eine Ersatzpflanzung vorzunehmen. Geländeerhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich von Bäumen sind unzulässig. Eine geringfügige Abweichung von dem festgesetzten Baumstandort kann zugelassen werden.
32. An Gebäuden, deren zusammenhängende, oberirdische Wandflächen ohne Fenster oder sonstige Öffnungen eine Länge von mehr als 5 m aufweisen, ist eine Fassadenbegrünung mit bodengebundenen Schling- oder Kletterpflanzen herzustellen. Je angefangene 2 m dieser Wandlänge ist mindestens eine Pflanze anzupflanzen.
33. Nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen sind zu mindestens 50 v. H. zu begrünen. Sie sind in den zu begrünenden Bereichen mit einem mindestens 80 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen auf den Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1,0 m betragen.

§ 3

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den __.__._____.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord