

Verordnung
über den Bebauungsplan Billstedt 117
ENTWURF
Vom 09.03.2026

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs 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), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58, 61), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Billstedt 117 für den Geltungsbereich südlich der Archenholzstraße, westlich des Grünzugs am Schleemer Bach, nördlich der Trasse der U-Bahn und östlich des Schleemer Weges 34-50 (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 130) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Archenholzstraße – Ostgrenzen der Flurstücke 866, 4483, 4484 und 4317, Südgrenze des Flurstücks 4317, Westgrenzen der Flurstücke 4317, 4484, 4485, 4486 und 3630 der Gemarkung Schiffbek.

- (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 urbanen Gebiet (MU) ist Einzelhandel nur in Form von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.
2. Im urbanen Gebiet sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

3. Im urbanen Gebiet sind Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen nach § 6a Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6) ausgeschlossen.
4. Im urbanen Gebiet können
 - 4.1 an den mit „(A)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 30 vom Hundert,
 - 4.2 an den mit „(B)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 40 vom Hundert,
 - 4.3 an den mit „(C)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 50 vom Hundert
 - 4.4 an den mit „(D)“ bezeichneten Fassaden auf höchstens 65 vom Hundert,der Länge der jeweiligen Außenwand des betreffenden Geschosses Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und durch zum Hauptgebäude zugehörigen Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.
5. In den mit „MU4“ und „MU6“ bezeichneten Teilgebieten des urbanen Gebiets kann eine automatische Paket-Abholanlage (z.B. Packstation) als eine die Wohnnutzung nicht wesentlich störende gewerbliche Anlage mit einer Grundfläche von bis zu 15 m² außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
6. In den mit „MU 4“, „MU 5“, „MU 6“ und „MU 7“ bezeichneten Teilgebieten des urbanen Gebiets sind Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten über- und unterbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Im Plangebiet können oberirdische Stellplätze außerhalb der Baugrenzen, zugelassen werden, jedoch nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze.
8. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Energienetze GmbH und der Hamburger Energiewerke GmbH, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten sowie die Fläche zu diesem Zweck zu betreten und befahren. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
9. Für Dach- und Technikaufbauten wird festgesetzt:
 - 9.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe durch technische oder erforderliche Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Dachausstiege, Zu- und Abluftanlagen, Anlagen zur Wärmeerzeugung sowie Absturzsicherungen ist nur dann zulässig, wenn diese eine Höhe von 1,5 m, gemessen ab der Oberkante der Attika nicht überschreiten. Aufbauten, abgesehen von Absturzsicherungen, und deren Einhausungen müssen horizontal mindestens so weit von der nächstliegenden Außenfassade des darunterliegenden Geschosses zurückbleiben, wie sie hoch sind (Verhältnis mindestens 1:1).

- 9.2 Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind gruppiert anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken.
- 9.3 In den mit (a) bezeichneten Bereichen sind abweichend von Ziffer 9.1 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für technische oder erforderliche Aufbauten unzulässig.
- 9.4 In den mit (b) bezeichneten Bereichen können abweichend von Ziffer 9.1 Überschreitungen der festgesetzten Gebäudehöhe für technische oder erforderliche Aufbauten ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese eine Höhe von 3 m gemessen ab der Oberkante Attika nicht überschreiten.
10. Im Plangebiet sind die Dachflächen von Gebäuden und die nicht überbauten Bereiche von Untergeschossen als Flachdach und Retentionsdach zum Rückhalt von Niederschlagswasser auszuführen.
11. Flachdächer von oberirdischen Gebäuden sind mit einer mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht – exklusive Dränageschicht – zu versehen und dauerhaft mit standortgerechten einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen.
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, sofern die betreffenden Dachflächen zu mindestens 50 vom Hundert - bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche - begrünt werden. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m² zu begrünende Dachfläche) erhalten bleibt.
12. Die nicht überbauten Bereiche von Untergeschossen sind mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht – exklusive Dränageschicht – zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Wege, Plätze, Terrassen, Fahrradabstellanlagen, Tiefgaragenzufahrten, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden. Im Bereich von Hecken und Sträuchern muss der Substrataufbau mindestens 60 cm betragen. Im Bereich anzupflanzender Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum der Substrataufbau mindestens 1 m betragen.
13. Im urbanen Gebiet sind Tiefgaragen und deren Zufahrten in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Geh- und Fahrwege und Terrassen auf den privaten Grundstücksflächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen, offene Stellplätze und Fahrradabstellplätze sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrassen)

herzustellen.

14. Für die festgesetzte Baumanpflanzung im Bereich der Privatstraße ist ein großkroniger Laubbaum, für die festgesetzten Baumanpflanzungen in dem urbanen Gebiet entlang der Privatstraße sind mittel- oder großkronige Bäume zu pflanzen. Geringfügige Abweichungen von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind zulässig.
15. Zusätzlich zu den nach § 2 Nummer 14 anzupflanzenden Bäumen sind in den mit „MU 1“, „MU 2“, „MU 3“ und „MU 7“ bezeichneten Teilgebieten des urbanen Gebietes auf je angefangene 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
16. Entlang der Grundstücksgrenzen zur Archenzholzstraße sowie entlang der östlichen und südlichen Plangebietsgrenzen sind Hecken anzupflanzen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zufahrten und Zuwegungen zu den Grundstücken.
17. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstände mehr als 5 m betragen, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
18. Für festgesetzte Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Mittel- und 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 m² anzulegen.
19. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3.000 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 Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
20. 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 vom Hundert ist oder zusammenhängende Glasflächen größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 m über 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.