

Verordnung
über den Bebauungsplan
Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 / Lohbrügge 95

Vom ...

Auf Grund von § 10 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394 S. 1, 28), 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), sowie § 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), sowie § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93, 127), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Billwerder 30 / Bergedorf 120 / Neuallermöhe 2 / Lohbrügge 95 für ein Gebiet am Mittleren Landweg, südlich Billwerder Billdeich, westlich der Siedlung Bergedorf-West und nördlich der Bahntrasse von Hamburg nach Bergedorf sowie nördlich des Walter-Rudolphi-Wegs (Bezirk Bergedorf, Ortsteile 602, 611 und 615) sowie für ein Gebiet am Ladenbeker Furtweg, südwestlich der Bergedorfer Straße (B5) und nördlich der Wohnlage an der Unteren Bergkoppel (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 601) wird festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend zum 8. März 2025 erneut festgestellt.

Das Gebiet setzt sich aus zwei Teilen zusammen und wird wie folgt begrenzt:

Teil 1: Flurstück 4497 (Mittlerer Landweg), Nordost- Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 2130, Südostgrenzen der Flurstücke 4832, 4833 und 4834, über die Flurstücke 5074, 5031, 5029, 5033, 5035, 5037, 5039, 5041, 5043, 5045, 5048, 5050, 5172, West- und Nordgrenze des Flurstücks 5252, über das Flurstück 5225, über das Flurstück 3507 (Billwerder Billdeich), Nordostgrenze des Flurstücks 3507 (Billwerder Billdeich), Nordwestgrenze des Flurstücks 3500, über die Flurstücke 3500, 3501 und 3503, über das Flurstück 519 (Auf der Bojewiese), über das Flurstück 3507 (Billwerder

Billdeich), Südgrenze des Flurstücks 3507 (Billwerder Billdeich), über das Flurstück 5255, Ostgrenze des Flurstücks 5252, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5228, über das Flurstück 5228, Ostgrenze des Flurstücks 5230, über das Flurstück 3693 (Bahnanlagen), Südgrenze des Flurstücks 3693 (Bahnanlagen) der Gemarkung Billwerder, Südgrenzen der Flurstücke 7602, 7604, 7606 und 7608, Südwestgrenze des Flurstücks 7608 der Gemarkung Allermöhe, Südgrenze des Flurstücks 3693 (Bahnanlagen) der Gemarkung Billwerder, über das Flurstück 7146 (Walter-Rudolphi-Weg), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7144, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 7143, über das Flurstück 7143, West- und Nordgrenze des Flurstücks 7144, Westgrenze des Flurstücks 7609 der Gemarkung Allermöhe, über das Flurstück 3692 (Bahnanlagen), Südwestgrenzen der Flurstücke 3693, 3026 und 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4696 (Bahnanlagen), Nordostgrenze des Flurstücks 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 4696 (Bahnanlagen), Nordostgrenze des Flurstücks 4696 (Bahnanlagen), über das Flurstück 5168, Westgrenze des Flurstücks 5252, über die Flurstücke 5172, 5050, 5048, 5045, 5043, 5041, 5039, 5037, 5035, 5033, 5029, 5031, 5074, 5170 und 5168, Südostgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), über das Flurstück 4497 (Mittlerer Landweg), Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), Nordwestgrenze des Flurstücks 4498, Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), Südwest-, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 4934, Nordostgrenze des Flurstücks 4935, Nordostgrenze des Flurstücks 4934, Nordwestgrenze des Flurstücks 4497 (Mittlerer Landweg), über die Flurstücke 4042 und 4617, Südwestgrenze des Flurstücks 4615, über das Flurstück 4617, Nordwestgrenze des Flurstücks 4617, Nordwest- und Nordostgrenze des Flurstücks 4618, Nordostgrenze des Flurstücks 5577 der Gemarkung Billwerder.

~~Teil 2 betrifft eine Fläche südwestlich des S-Bahn-Haltepunkts Mittlerer Landweg. Sie wird wie folgt begrenzt:~~

~~Nordost- und Südostgrenzen des Flurstücks 2245, über das Flurstück 2245 der Gemarkung Billwerder.~~

Teil 2: Flurstück 1304 (Ladenbeker Furtweg), über das Flurstück 5040, Nordostgrenze des Flurstücks 5040, Nordostgrenze des Flurstücks 1304 (Ladenbeker Furtweg), Flurstück 1747 (Ladenbeker-Furtweg-Brücke), Flurstück 1747 (Bergedorfer Straße), Südwestgrenze des Flurstücks 1747 (Bergedorfer Straße), Südost- und Südwestgrenze des Flurstücks 1301, über das Flurstück 1301 der Gemarkung Lohbrügge.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht 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 Satz 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 urbanen Gebieten sind in den Gebäudeteilen, die in der Nebenzeichnung zu den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, in den Erdgeschossen Wohnungen und allgemein oder ausnahmsweise zulässige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Nummer 17 unzulässig. Den Wohnungen in den Obergeschossen zugeordnete Fahrradabstell- und Nebenräume sowie Eingangsbereiche im Erdgeschoss können zugelassen werden. In den Gewerbegebieten sind in den Gebäudeteilen, die in der

Nebenzeichnung zu den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, in den Erdgeschossen allgemein oder ausnahmsweise zulässige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Nummer 17 unzulässig.

2. In den urbanen Gebieten, dem Kerngebiet und den Gewerbegebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, glücksspielorientierte Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

In den urbanen Gebieten und in den in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind in den Gebäudeteilen, die in der Nebenzeichnung zu den mit „(A)“ bezeichneten Bereichen ausgerichtet sind, in den Erdgeschossen die gemäß § 6a Absatz 3 und § 8 Absatz 3 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) ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten allgemein zulässig, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind; dies gilt nicht für die in Satz 1 genannten Nutzungen. In den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig.

3. Die Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandel und Wohnen“ dienen vorwiegend der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel und Wohnen. Zulässig sind
 - nur im Erdgeschoss großflächige Einzelhandelsbetriebe und nicht-großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsräumen und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,
 - Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss,
 - den Wohnungen zugeordnete Fahrradabstell- und Nebenräume sowie Eingangsbereiche auch im Erdgeschoss,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Bordellen und bordellartigen Betrieben,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten mit Ausnahme von glücksspielorientierten Vergnügungsstätten mit Gewinnmöglichkeit wie Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist und

- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben.
- 4. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sind nur im Kerngebiet, in den Sondergebieten, in den urbanen Gebieten, die in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichnet sind und in den Gewerbegebieten, die in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichnet sind, zulässig. In den urbanen Gebieten sind außerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(B)“ bezeichneten Bereiche nur die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der am 12. September 2019 beschlossenen Fassung: Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), zoologischer Bedarf, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer inklusive Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen und Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder inklusive Zubehör.

- 5. In den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten aller Sortimentsbereiche in den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten zugelassen werden, wenn sie im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 10 vom Hundert (v. H.) der mit den Betriebsgebäuden überbauten Fläche des jeweiligen Baugrundstücks, jedoch maximal 50 m² Verkaufsfläche je Betrieb umfassen.
- 6. In den Gewerbegebieten sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Absatz 5a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. 2013 I S. 1275, 2021 I S. 123), zuletzt geändert am 24. Februar 2025 (BGBl. I Nr. 58 S. 1), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.
- 7. In den Gewerbegebieten sind Lagerplätze unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhabende und

Betriebsleitungen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, werden ausgeschlossen. In den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten sind darüber hinaus Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nach § 8 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden in den in der Nebenzeichnung mit „(P)“ bezeichneten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

8. In den urbanen Gebieten können ausnahmsweise Überschreitungen der festgesetzten Baulinien durch Balkone und Terrassen bis zu einer Tiefe von 2 m auf höchstens 50 v. H. der Länge einer Fassade eines jeden Geschosses zugelassen werden.
9. In den in der Nebenzeichnung mit „(Q)“ und „(R)“ bezeichneten Bereichen sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine weiteren Geschosse zulässig. Dies gilt nicht für Technikgeschosse und Gemeinschaftsräume. Diese können nach Maßgabe von Nummer 16 oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse zugelassen werden.
10. Bei der Ermittlung der zulässigen Geschossfläche und der zulässigen Geschossflächenzahl sind Flächen von Aufenthaltsräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in allen Geschossen mitzurechnen.
11. In den mit „Mobilitätszentrum“ bezeichneten Teilen der urbanen Gebiete und eines Gewerbegebietes ist bei der Errichtung von Mobilitätszentren die Überschreitung der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Grundflächenzahl bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig; ferner ist in diesen in der Planzeichnung mit „MZ1“ bis „MZ14“ bezeichneten Teilen der urbanen Gebiete und der Gewerbegebiete bei der Errichtung von Mobilitätszentren die Überschreitung der in der Planzeichnung jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl nach Maßgabe der nachfolgenden Tabelle zulässig:

	Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von:
MZ1	3,0
MZ2	5,5
MZ3	4,0
MZ4	3,0
MZ5	4,0
MZ6	5,0
MZ7	5,0
MZ8	5,5
MZ9	4,0

MZ10	4,0
MZ11	5,0
MZ12	5,0
MZ13	5,0
MZ14	3,0

12. Innerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(C)“ bezeichneten Flächen ist ~~auf einer Fläche von maximal 450m²~~ eine Grundflächenzahl von bis zu 0,8 und eine Überschreitung der in dem Baugebiet jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 3,2 zulässig.

Innerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(D)“ bezeichneten Flächen ist ~~auf einer Fläche von maximal 450m²~~ eine Überschreitung der in dem Baugebiet jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 4,0 zulässig.

Innerhalb der in der Nebenzeichnung mit „(E)“ bezeichneten Flächen ist ~~auf einer Fläche von maximal 450m²~~ eine Überschreitung der in dem Baugebiet jeweils festgesetzten Geschossflächenzahl bis zu einer Geschossflächenzahl von 6,4 zulässig.

13. Für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist auf den in der Nebenzeichnung mit „(C)“, „(D)“ und „(E)“ bezeichneten Flächen ~~auf einer Fläche von maximal 450m²~~ eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
14. Auf den Flächen für den Gemeinbedarf „Bildung, Spiel, soziale und sportliche Zwecke“ sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Fahrradplätze, Gebäude und ausnahmsweise zulässige Stellplätze für Kraftfahrzeuge nach Nummer 17 zulässig.
15. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(F)“ bezeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete sind außerhalb der Baugrenzen keine Gebäude und baulichen Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, zulässig.
16. Technikgeschosse als oberste Geschosse sowie technische oder sonstige Dachaufbauten wie Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen, Dachausstiege, Gewächshäuser und Gemeinschaftsräume können zugelassen werden, wenn diese maximal 3 m hoch sind und horizontal so weit von der Außenfassade des Gebäudes zurückbleiben, wie sie hoch sind. Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Solaranlagen und sonstigen Anlagen zur Energieversorgung gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Abweichend von Satz 1 können in den in der Planzeichnung mit „MZ8“ und „MZ14“ bezeichneten Bereichen Technikgeschosse als oberste Geschosse sowie technische Dachaufbauten

zugelassen werden, wenn diese maximal 5 m hoch sind und um mindestens 3 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückbleiben.

17. In dem in der Nebenzeichnung mit „(Q)“ bezeichneten Bereich sind Stellplätze und Garagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der mit „Mobilitätszentrum“ bezeichneten Bereiche der urbanen Gebiete und der Gewerbegebiete unzulässig; ausnahmsweise können Stellplätze für Kraftfahrzeuge außerhalb der mit „Mobilitätszentrum“ bezeichneten Bereiche der urbanen Gebiete und der Gewerbegebiete zugelassen werden, wenn sie aus Gründen des gewerblichen, gemeinbedarftlichen oder für Sportanlagen notwendigen Betriebsablaufes mit Ausnahme von Kundenverkehren oder zur Wahrung der Belange mobilitätseingeschränkter Personen erforderlich sind. Auf ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze für Kraftfahrzeuge ein Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind unter Beachtung von Zuwegungen zusätzlich durch Hecken mit einer Mindesthöhe von 1,5 m einzufassen.
18. Die festgesetzten Geh- und Fahrrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als Fuß- und Radwege hergestellt und dem allgemeinen Fuß- und Radverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Fahrrechten können zugelassen werden.
19. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Versorgungsunternehmen, einen Weg anzulegen, zu unterhalten und zu befahren sowie Maßnahmen an der Abwasserleitung zum Zwecke der Unterhaltung und zur Sicherstellung der Wärmeenergieversorgung durchzuführen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
20. Von den festgesetzten Lagen der Brücken und Überführungsbauwerke können geringfügige Abweichungen zugelassen werden.
21. Auf den privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ südlich des Nördlichen Bahngrabens ist je Kleingarten eine Laube mit einer Grundfläche von bis zu höchstens 16 m² einschließlich überdachtem Freisitz zulässig. Sonstige bauliche Anlagen, die nicht der gärtnerischen Nutzung dienen, wie zum Beispiel Kinderspielhäuser und Großspielgeräte, sind unzulässig. Schuppen sind unzulässig.
22. Von der festgesetzten Lage und Höhe der Lärmschutzwände auf den Bahnflächen können Abweichungen zugelassen werden, wenn lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass die Immissionen nicht höher sind als bei einer plangemäßen Ausführung.

23. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(G)“ bezeichneten Flächen sind gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere die Pausen- und Ruheräume – durch geeignete Grundrissgestaltung den schienenverkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten in Richtung Norden zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Schienenverkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an den Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.
24. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(H)“ bezeichneten Flächen sind die Fenster der Schlafräume zur schienenverkehrslärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung Norden zu orientieren, sofern bei der Aufnahme der Wohnnutzung die festgesetzte nördliche gleisseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand noch nicht errichtet wurde. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
25. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(J)“ bezeichneten Flächen ist, wenn vor Fenstern von Schlafräumen ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 54 dB(A) nachts überschritten wird, 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 Ein-Zimmer-Wohnung und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
26. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(K)“ bezeichneten Flächen ist, wenn vor Fenstern von Schlafräumen ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 49 dB(A) nachts überschritten wird, 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 Ein-Zimmer-Wohnung und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

27. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(L)“ bezeichneten Flächen ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel 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.
28. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(M)“ bezeichneten Flächen sind, wenn vor Fenstern von lärmempfindlichen Räumen (zum Beispiel Klassen- und Unterrichtsräume, Pausenräume für Lehrkräfte, Entspannungsräume, Bibliotheksräume) ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 57 dB(A) tags überschritten wird, durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung lärmempfindliche Räume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller lärmempfindlichen Räume an die verkehrslärmabgewandte Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen für lärmempfindliche Räume geschaffen werden, der es ermöglicht, dass durch die baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, durch die in den lärmempfindlichen Räumen ein Innenraumpegel von 35 dB(A) tags nicht überschritten wird.
29. Die in der Nebenzeichnung mit „(O)“ bezeichnete Fläche darf nur als Aufenthaltsfläche genutzt werden, wenn durch baulichen Lärmschutz sichergestellt wird, dass ein Verkehrslärmpegel in Höhe von 60 dB(A) tags nicht überschritten wird.
30. In dem in der Nebenzeichnung mit „(R)“ bezeichneten Bereich sind die Fenster der Schlafräume zur schienenverkehrslärmabgewandten Gebäudeseite in Richtung Süden zu orientieren, sofern bei der Aufnahme der Wohnnutzung die festgesetzte südliche gleisseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand noch nicht errichtet wurde. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnung und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist, sofern bei der Aufnahme der Wohnnutzung die festgesetzte südliche gleisseitig hochabsorbierende Lärmschutzwand noch nicht errichtet wurde, entweder durch Orientierung an schienenverkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten in Richtung Süden oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel 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.

31. Auf den in der Nebenzeichnung mit „(N)“ bezeichneten Flächen sind einseitig zu den festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen ausgerichtete Wohnungen nicht zulässig. An den Nord-, Süd- und Westfassaden von Gebäuden sind vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen verglaste Vorbauten (zum Beispiel Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Soll die lärmzugewandte Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, sind zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen zur lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Aufenthaltsräume haben den Anforderungen des § 44 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung zu entsprechen. Im Fall von Satz 3 müssen Fenster, die zur lärmzugewandten Seite ausgerichtet sind, als nicht öffnbare Fenster ausgeführt werden.
32. Es sind bauliche Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen, die sowohl Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen als auch Gaseintritte in die baulichen Anlagen verhindern. Ausnahmen können für Baugrundstücke zugelassen werden, bei denen die vorhandenen Weichschichten durchgängig Mächtigkeiten von weniger als 2 m aufweisen.
33. Auf den Baugrundstücken, die in dem in der Nebenzeichnung mit „(ES)“ bezeichneten Bereich liegen, ist der Erschütterungsschutz für die 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, Zeilen 2, 3 und 4 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 08.06.17 B5), nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zu kostenfreier Einsicht im Staatsarchiv niedergelegt, Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
34. Neu zu errichtende Gebäude mit Wärmebedarf in dem in der Nebenzeichnung mit „(Q)“ bezeichneten Bereich sind für die Wärmebedarfsdeckung (Beheizung und Warmwasserversorgung) an ein im Geltungsbereich zu errichtendes Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen. Die Wärme muss aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme erzeugt werden.

Neu zu errichtende Gebäude mit Wärmebedarf in dem in der Nebenzeichnung mit „(R)“ bezeichneten Bereich sind für die Wärmebedarfsdeckung (Beheizung und

Warmwasserversorgung) an ein Blockheizkraftwerk-Fernwärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen.

Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 und 3 können zugelassen werden, wenn der berechnete Heizwärmebedarf der Gebäude nach dem Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), zuletzt geändert am 16. Oktober 2023 (BGBl. I Nr. 280 S. 1), in der jeweils geltenden Fassung den Wert von 15 kWh/(m²*a) nicht übersteigt.

Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung nach den Sätzen 1 und 3 können zugelassen werden in Gebäudenutzungszonen von Nichtwohngebäuden, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser höchstens 2,6 kWh/(m²*a) beträgt.

Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 und 3 können zugelassen werden, wenn die Wärmeversorgungsanlagen eines Gebäudes dauerhaft einen erheblich niedrigeren CO₂-Ausstoß aufweisen oder in absehbarer Zeit besitzen werden als das Wärmenetz, an das gemäß den Sätzen 1 und 3 anzuschließen wäre.

Vom Anschluss- und Benutzungsgebot nach den Sätzen 1 und 3 kann auf Antrag befreit werden, soweit die Erfüllung der Anforderungen im Einzelfall wegen besonderer Umstände zu einer unbilligen Härte führen würde. Die Befreiung kann zeitlich befristet werden.

35. Keller und Tiefgaragen sind nur in einem Aufhöhungskörper zulässig. Ausnahmsweise können bauliche Anlagen unterhalb eines Aufhöhungskörpers zugelassen werden, wenn keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser zu erwarten sind.
36. Sofern das Niederschlagswasser nicht genutzt wird, ist es in den Baugebieten mit einer festgesetzten Grundflächenzahl kleiner als 1,0 sowie auf den Flächen für den Gemeinbedarf vor Ableitung in die öffentliche Vorflut zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer auf den Baugrundstücken zurückzuhalten. Die genannten Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die in Nummer 11 festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahlen gelten als festgesetzte Grundflächenzahl im Sinne des Satzes 1. Die in Nummer 13 festgesetzten Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächenzahlen gelten nicht als festgesetzte Grundflächenzahl im Sinne des Satzes 1.

37. Mindestens 10 v. H. der festgesetzten Gesamtfläche für Sport- und Spielanlagen sind als Vegetationsflächen mit hainartigen Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern anzulegen.
38. Dachflächen, die als Flachdach oder als flach geneigte Dächer bis 20 Grad Neigung ausgebildet werden, sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen sowie struktur- und artenreich mit standortgerechten Stauden und Gräsern dauerhaft zu begrünen. Von einer Begrünung kann für Dachflächen abgesehen werden, die als Terrassen, der Belichtung, der Be- und Entlüftung, als Dachausstieg, als Brandschutzeinrichtungen, als Sportflächen, der Aufnahme von nicht aufgeständerten technischen Anlagen oder der Unterbringung von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge dienen.
39. Auf Baugrundstücken in den allgemeinen Wohngebieten ist je angefangener 150 m² Fläche, die nicht mit Gebäuden bebaut ist, mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Auf Baugrundstücken in den urbanen Gebieten ist je angefangener 200 m² Fläche, die nicht mit Gebäuden bebaut ist, mindestens ein kleinkroniger Baum zu pflanzen. Sätze 1 und 2 gelten nicht, wenn die nicht mit Gebäuden bebaute Fläche des Baugrundstücks insgesamt weniger als 25 m² beträgt. Anstelle von zwei kleinkronigen Bäumen kann ein großkroniger Baum gepflanzt werden.
40. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölz aus standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen. Je 2 m² Fläche ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. 20 v. H. der Anpflanzungen sind als Bäume, 80 v. H. als Sträucher auszuführen.
41. Innerhalb der Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein mehrstufig aufgebauter Gehölzbestand mit Waldcharakter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
42. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang so zu ersetzen, dass der Umfang und der Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Kleinkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 cm und großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm aufweisen, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² mit einer Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 1 m anzulegen; abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung

gewährleisten. Sätze 2 und 3 gelten nicht für Festsetzungen nach den Nummern 40 und 41.

43. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Ladenbeker Furtweg“ ist mit mindestens einem Amphibiendurchlass an gemäß der Planzeichnung festgesetztem Standort, die „Planstraße Westliche Anbindung“ mit mindestens zwölf Amphibiendurchlässen und die festgesetzte Straßenverkehrsfläche „Billwerder Billdeich“ mit mindestens zwei Amphibiendurchlässen zu versehen. Die Amphibiendurchlässe sind gleichmäßig über die Länge der Straßenverkehrsfläche zu verteilen; sie sind mit Grabendurchlässen koppelbar. Ein Amphibiendurchlass muss eine Breite von mindestens 1 m bei Durchlasslängen bis 20 m und bei darüberhinausgehenden Durchlasslängen 1,5 m aufweisen. Weiterhin sind durchgehende Leiteinrichtungen mit einer Höhe von 40 cm und Überkletterschutz, Untergrabungsschutz und hindernisfreiem Amphibienlaufweg zu errichten. An den Leiteinrichtungsenden sind Umkehrkästen zu installieren. Amphibienstopprinnen sind an Zufahrten zulässig. Die Amphibienleitsysteme sind dauerhaft zu unterhalten.
44. Die auf der Fläche der Bahnanlagen festgesetzten Lärmschutzwände sind je 20 m Länge mit einer Öffnung von 10 cm bis 20 cm Höhe - gemessen ab Bodenoberkante - und mindestens 40 cm Breite auszuführen. Die Öffnungen sind dauerhaft zu unterhalten.
45. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind durchsichtige Lärmschutzwände durch wirksame Maßnahmen so zu gestalten, dass diese für Vögel als Hindernis wahrnehmbar sind.
46. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind durchsichtige Balkonbrüstungen durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar auszuführen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen sowie an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 m² vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen auf einer Höhe von bis zu 13 m über Normalhöhennull, 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; Nummer 45 bleibt davon unberührt.
47. Außenleuchten sind zum Schutz von wild lebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin zulässig; hiervon abweichend sind für die Beleuchtung von Spiel- beziehungsweise Trainingsflächen auf den festgesetzten Flächen für Sport- und Spielanlagen maximal 4.000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°

Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

48. Verteilt auf den mit „(M1)“ und „(M3)“ bezeichneten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind mindestens 30 Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie zehn Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise eingriffsvorgezogen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Auf der mit „(M4)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind zwölf Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter sowie sechs Fledermauskästen in fachlich geeigneter Weise eingriffsvorgezogen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

49. Den Eingriffen innerhalb des Plangebiets werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke 358, 360, 1199, 1217, 1226, 1227, 1228, 1250, 1252, 1253, 1267, 1268, 1269, 1270, 1271, 1272, 1283, 1284, 1285, 1286, 1287, 1302, 1317, 1329, 1330, 1331, 1342, 1343, 1344, 1354, 1355, 1356, 1375, 1376, 1377, 1378, 1379, 1380, 1381, 1382, 1384, 1385, 1386, 1414, 1415, 1416, 1417, 1418, 1460, 1497, 1498, 1510, 1538, 1542, 1543, 1544, 1545, 1567, 1569, 1570, 1573, 1574, 1575, 1602, 1604, 1620, 1638, 1975, 2308, 3031, 3064, 3066, 3092, 3093, 3106, 3166, 3167, 3168, 3169, 3197, 3198, 3199, 3200, 3201, 3208, 3146, 3156, 3157, 3258, 3264, 3276, 3329, 3331, 3511, 4072, 4116, 4253, 4256, 4258, 4260, 4262, 4356, 4551, 4553, 4555, 4556, 4557, 4751, 4753, 4755, 4758, 4761, 4763, 4765, 4767, 4769, 4776, 4777 (teilweise), 5023, 5025, 5027, 5028, 5030, 5032, 5034, 5036, 5038, 5040, 5042, 5044, 5046, 5049, 5051, 5063, 5068, 5070, 5071, 5073, 5076, 5078, 5079, 5081, 5083, 5085, 5087, 5089, 5091, 5093, 5095, 5097, 5099, 5101, 5103, 5105, 5107, 5109, 5111, 5113, 5115, 5117, 5445, 5447, 5563 (teilweise), 5566, 5569 der Gemarkung Billwerder, das Flurstück 2335 (teilweise) der Gemarkung Curslack, die Flurstücke 132, 1669, 1762, 1846, 1848, 1850, 2250 (teilweise), 3592 der Gemarkung Boberg (Freie und Hansestadt Hamburg) sowie das Flurstück 1/5 der Flur 11 und die Flurstücke 11, 17/4, 17/6, 17/8 der Flur 12 in der Gemarkung Borstel (Gemeinde Jork) zugeordnet.
50. Auf der mit „(M1)“ bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind naturnahe Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang am selben Ort zu ersetzen.
51. Die mit „(M2)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Feuchtgebüsch der Eigenentwicklung zu überlassen.

52. Die mit „(M3)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Erlenbruchwald dauerhaft zu erhalten.
53. Die mit „(M4)“ bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als naturnaher Gehölzbestand mit Waldcharakter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.