

V E R O R D N U N G  
über den Bebauungsplan Langenhorn 68

Vom.....

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), 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 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 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706, 724),, § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 26. November 2018 (HmbGVBl. S. 371), § 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 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148, 155), wird verordnet:

**§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Langenhorn 68 für das Gebiet zwischen Langenhorner Chaussee, Landesgrenze, Bahnanlagen und Fibigerstraße (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 432) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Langenhorner Chaussee – über die Flurstücke 11458 und 11509, Westgrenze des Flurstücks 11869, über das Flurstück 11186, Westgrenze des Flurstücks 11869, über das Flurstück 11597(Bärenhof), Nordgrenze des Flurstücks 11597, über das Flurstück 11670 der Gemarkung Langenhorn (Schmuggelstieg) Langenhorner Chaussee - Landesgrenze - über das Flurstück 538 (Am Ochsenzoll), Ostgrenzen der Flurstücke 727 und 794, über das Flurstück 11595 (Stockflethweg), Ostgrenze des Flurstücks 11456, Nordgrenzen der Flurstücke 11456 und 4543 der Gemarkung Langenhorn – Foßberger Moor - Südgrenze des Flurstücks 11131 (U-Bahnanlage), Ost- und Südgrenzen der Flurstücke 1226 und 11518, Ostgrenze des Flurstücks 11520 der Gemarkung Langenhorn – Fibigerstraße.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs 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 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 Kern- und Mischgebieten an der Langenhorner Chaussee sind die Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen 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 dieser Gebäudeseite orientierten Wohnräume bauliche Schallschutzmaßnahmen in Form von verglasten Vorbauten (zum Beispiel verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.  
Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten 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.
2. Im allgemeinen Wohngebiet sind für Fassaden zum Stockflethweg durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
3. In Kern- und Mischgebieten sind die gewerblichen Aufenthaltsräume, insbesondere die Pausen- und Ruheräume, durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten 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.
4. Es sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad zulässig. Die Dachflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und auf 80 vom Hundert (v. H.) der Dachfläche extensiv zu begrünen. Zur Starkregenvorsorge und hinsichtlich des Überflutungsschutzes, sind die Dachabflüsse durch Drosselabläufe zu begrenzen. Eine Kombination von aufgeständerten Anlagen zur Nutzung der Solarenergie und einer flächigen Begrünung auch unter den Modulen ist möglich.
5. Im allgemeinen Wohngebiet sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen werden ausgeschlossen

6. Im Mischgebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen sind die der Versorgung des Gebiets dienende Läden; diese sind in den Erdgeschossen zulässig. Tankstellen, Wettbüros, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes vom 4. Dezember 2012 (HmbGVBl. S. 505), geändert am 20. Juli 2016 ( HmbGVBl. S. 323), Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig.
7. In den Kerngebieten sind Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
8. In dem mit „(B)“ bezeichneten Kerngebiet an der Langenhorner Chaussee ist, mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel, ab dem dritten Vollgeschoss Einzelhandel unzulässig.
9. In dem mit „(C)“ bezeichneten Kerngebiet am Stockflethweg ist, mit Ausnahme von KFZ-Einzelhandel, Einzelhandel unzulässig.
10. In den mit „(B)“ und „(C)“ bezeichneten Kerngebieten am Stockflethweg sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter unzulässig und sonstige Wohnungen nach § 7 Absatz 2 Nummer 7 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 7 Abs. 3 Nummer 2 der Baunutzungsverordnung werden ausgeschlossen.
11. In dem mit „(A)“ bezeichneten Flächen des Kerngebiets sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig. Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig.
12. Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Tankstellen, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 1 Absatz 2 des Hamburgischen Spielhallengesetzes sowie Wettbüros werden ausgeschlossen.
13. Der im Gewerbegebiet genehmigte und bestehende Kfz-Einzelhandelsbetrieb bleibt auch weiterhin zulässig. Er darf seine Verkaufsfläche um bis zu 10 v. H. der genehmigten Verkaufsfläche erweitern. Der Gebäudebestand darf baulich umgestaltet oder durch einen entsprechenden Neubau ersetzt werden.
14. Im Gewerbegebiet sind mit Ausnahme des bestehenden KFZ-Betriebes solche Anlagen und Betriebe unzulässig, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsimmission das Wohnen in den angrenzenden Gebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien,

Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, Röstereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in deren Wirkung vergleichbare Betriebe.

15. Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Absatz 5 a des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 8. April 2019 (BGBl. I S. 432), bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs sind.
16. Die im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11456 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Schallschutzwand muss eine Mindesthöhe von 2 m über Geländeoberfläche haben und ist zur östlichen und nördlichen Nachbargrenze zu bepflanzen.
17. Im Kerngebiet und im Gewerbegebiet zwischen der Straße Stockflethweg im Norden und der U-Bahntrasse im Süden sowie auf den Flächen des Kerngebiets zwischen U-Bahntrasse und der Fibigerstraße im Süden, 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 „Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“, Tabelle 1, Zeile 3 und Zeile 2 (Mischgebiete und Gewerbegebiet nach BauNVO) 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 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr. 26/1998 S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Abschnitt 6.2, nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Umwelt und Energie, Amt für Immissionsschutz und Betriebe; Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
18. Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind zur Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile gemeinsame Überfahrten mit den vorderen Grundstücksteilen anzuordnen.
19. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sowie ebenerdige Stellplätze und Garagen auf den nicht überbaubaren Teilen von Grundstücken unzulässig. Tiefgaragen können außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden, wenn Wohnruhe, Gartenanlagen, Kinderspiel- und Freizeitflächen nicht erheblich beeinträchtigt werden und ihre Oberkante mindestens 60 cm unter Gelände liegt.
20. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Auf der mit „(C)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets, sind alternativ hierzu innerhalb der mit minus eins festgesetzten Baugrenzen, eingeschossige Überdachungen mit einem begrünten Dach zulässig.
21. Das im Kerngebiet auf den Flurstücken 11685 und 11433, im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11435 sowie auf der Privaten Grünfläche auf den

Flurstücken 11435, 11457, 11456 und 10929 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Gehrecht, umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die bezeichnete private Fläche dem allgemeinen Fußgängerverkehr zur Verfügung gestellt wird. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

22. Das im Kerngebiet auf dem Flurstück 11433, im Gewerbegebiet auf dem Flurstück 11435 sowie auf der privaten Grünfläche mit den Flurstücken 11435 und 11457 der Gemarkung Langenhorn festgesetzte Fahrrecht umfasst die Befugnis der Hamburger Hochbahn AG, eine Zu- und Abfahrt zu den Bahnanlagen auf dem Flurstück 11131 der Gemarkung Langenhorn anzulegen und zu unterhalten. Die Zufahrt muss eine Tragfähigkeit von 30 t aufweisen. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.
23. In den Baugebieten ist das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung für die Grundstücke mit der Belegenheit Langenhorner Chaussee, zwischen Bärenhof und dem Flurstück 717 der Gemarkung Langenhorn, unmöglich sein, kann ausnahmsweise eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in das hier vorhandene Regenwassersiel nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
24. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige PKW- und Fahrradstellplatzflächen, Terrassen sowie Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
25. Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
26. Die Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern sind mit einheimischen Sträuchern als dreimal verschulte Solitärsträucher mit mindestens 150 cm Höhe in einem Abstand von 2 m zu bepflanzen.
27. Für zu pflanzende Bäume sind einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> mit mindestens 1 m durchwurzelbarer Bodentiefe anzulegen.
28. Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Gehölzanzpflanzungen vorgenommen werden, muss der Substrataufbau für Sträucher und Hecken mindestens 80 cm und für Bäume auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> je Baum mindestens 100 cm betragen.

29. Gehwegüberfahrten sind auf der Ostseite der Langenhorner Chaussee zwischen dem Stockflethweg und der U-Bahnstation Ochsenzoll nicht zugelassen.

### **§ 3**

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den

.....  
Das Bezirksamt Hamburg-Nord