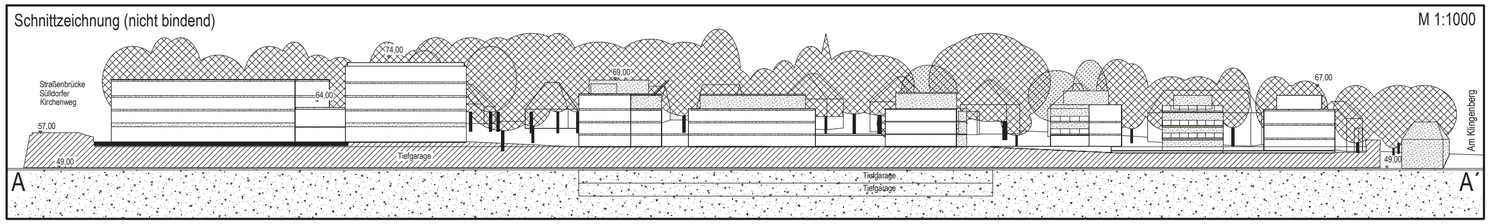
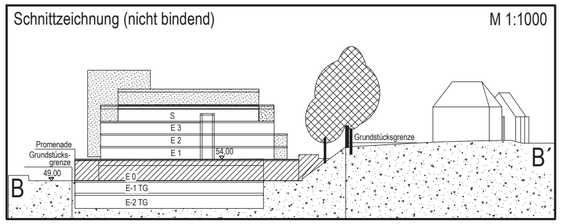
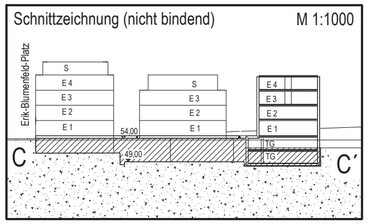






Vorhabenbezogener Bebauungsplan **Blankenese 20**

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
MK	Kerngebiet
GR 185 m²	Grundfläche, als Höchstmaß
GRZ 1,0	Grundflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. GF 13.950 m²	Geschossfläche, als Höchstmaß
z.B. IV	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH 54	Gebäudehöhe über NN
z.B. (A)	Besondere Festsetzungen (siehe § 2)
	Baulinie
	Baugrenze
	Brücke
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Straße in Hochlage
	Fläche mit besonderem Nutzungszweck
	Grünfläche
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen
	Arkaden
	Durchgang / Durchfahrt mit Gehrechten
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
LH mind. 3	Lichte Höhe, als Mindestmaß
	Anpflanzung von Einzelbäumen
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahme

	Unterirdische Bahnanlage

Kennzeichnungen

	Geländeoberfläche bezogen auf NN
	Vorhandene Gebäude

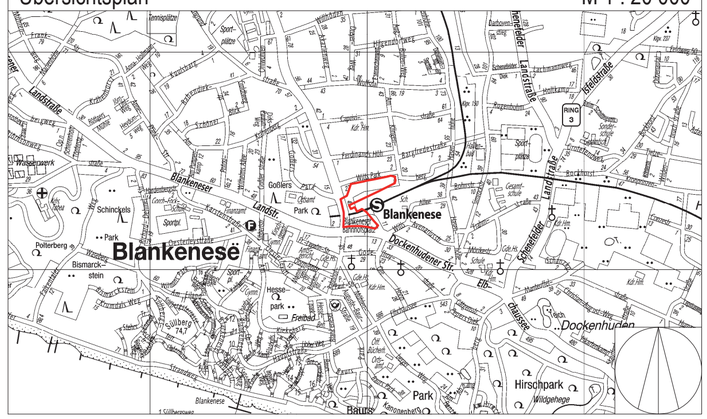
Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 479)

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (DSGK) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Juni 2005

Übersichtsplan M 1 : 20 000



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Blankenese 20

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona Ortsteil 223

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenese 20

Vom 19. Mai 2006

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818, 1824), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) sowie § 1 Absatz 2, § 3 Absatz 2 und § 4 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 28. Juni 2000 (HmbGVBl. S. 134), geändert am 1. Februar 2005 (HmbGVBl. S. 21), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Blankenese 20 für den Bereich um den Blankeneser Bahnhof (Bezirk Altona, Ortsteil 223) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Sülldorfer Kirchenweg – Nordgrenzen der Flurstücke 5323 und 5325, über das Flurstück 5325, Südgrenze des Flurstücks 5323, über das Flurstück 5325, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5324, Nordgrenzen der Flurstücke 5321 und 5322, Nordost- und Südostgrenze des Flurstücks 2985 (Erik-Blumenfeld-Platz) der Gemarkung Dockenhuden – Erik-Blumenfeld-Platz – Blankeneser Landstraße.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 des Baugesetzbuchs aufgehoben, weil der dem Plan zugrunde liegende Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 des Baugesetzbuchs bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 des Baugesetzbuchs gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können keine Ansprüche geltend gemacht werden.

   Wird diese Verordnung aus anderen als den in §12 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. 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 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich sind
   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 von zwei Jahren seit dem In-Kraft-Treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind nur
   – Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
   – Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
   – sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
   – Wohnungen für Aufsichtspersonen, Betriebsinhaber und Betriebsleiter und
   – Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

   zulässig. In den Untergeschossen sind höchstens 110 Stellplätze und ihre Zufahrten, Lagerräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig.
2. Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind oberhalb von 54 m über Normalnull (NN) nur
   – das Wohnen und
   – Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,

   zulässig.

Ausnahmsweise können oberhalb von 54 m über NN auf einer Geschossfläche von höchstens insgesamt 600 m² andere Nutzungen (zum Beispiel Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Handwerksbetriebe) zugelassen werden, wenn sie einer Seniorenwohnanlage als ergänzende Serviceangebote dienen und dieser räumlich zugeordnet sind. In den Untergeschossen sind nur Einzelhandel mit einer Geschossfläche von höchstens 4.000 m², Flächen für die Warenanlieferung, höchstens 330 Stellplätze und ihre Zufahrten, Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume zulässig.

3. Tiefgaragen sowie Abstellräume, Technikräume und Versorgungsräume sind in den Untergeschossen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Südlich der Bahnanlagen sind Tiefgaragen unzulässig.

4. Im Kerngebiet gilt für die Berechnung der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse die Höhe von 54 m über NN als festgelegte Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Absatz 6 der Hamburgischen Bauordnung.

5. Die festgesetzten Gebäudehöhen können bei Gebäuden für technische Anlagen (wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) und Brüstungen auf einer Fläche von höchstens 10 vom Hundert der jeweiligen Dachflächen bis zu 1 m überschritten werden.

6. Auf der privaten Grünfläche ist als Maßnahme ein artenreicher, gestufter Gehölzbestand zu erhalten oder zu entwickeln.

7. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

8. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg zu haben und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

9. Im Kerngebiet sind mindestens 1.900 m² der Dächer der Gebäude mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

10. Im Kerngebiet sind mindestens 2.200 m² der mit Tiefgaragen oder Kellergeschossen unterbauten Grundstücksflächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

11. Im Kerngebiet sind 20 Bäume zu pflanzen und zu erhalten.

12. Für festgesetzte Baumanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Diese kann mit einer gusseisernen Baumscheibe abgedeckt werden. Auf Tiefgaragen, Kellergeschossen oder oberhalb von unterirdischen Bahnanlagen beträgt die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m auf einer Fläche von 12 m² je Baum.

13. Entlang des Sülldorfer Kirchenwegs sind im Kerngebiet die Wohn- und Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

14. Dem Kerngebiet wird für Ausgleichsmaßnahmen das außerhalb des Plangebiets liegende Flurstück 1310 (teilweise) der Gemarkung Sülldorf zugeordnet.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 19. Mai 2006.

Das Bezirksamt Altona

Verordnung zur Änderung der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenese 20

Vom 24. Juni 2025

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am am 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

Die Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenese 20 vom 19. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 259) wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenese 20“ wird der Verordnung hinzugefügt.
2. In § 2 Nummer 2 erhält Satz 1 folgende Fassung:

   „Auf der mit „(B)“ bezeichneten Fläche des Kerngebiets sind

   a) Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig,

   b) oberhalb von 54 m über Normalnull (NN) nur

      – das Wohnen und

      – Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben,

   zulässig.“

§ 2

Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Die Begründung der Änderung des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt. Die begründung der Planänderung kann auch 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

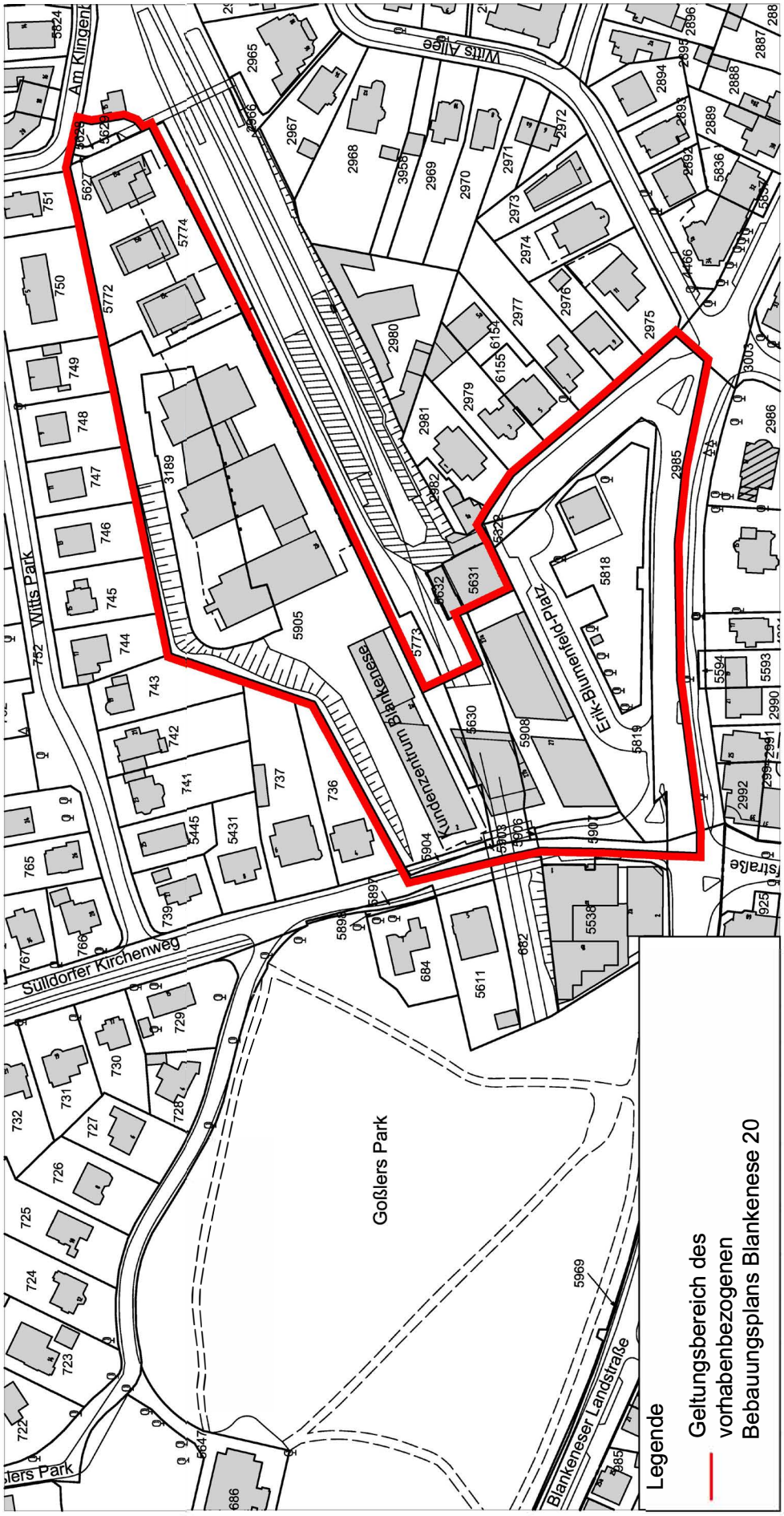
   c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

   wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit der Bekanntmachung der Änderung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 24. Juni 2025.

Das Bezirksamt Altona

Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Blankenese 20



M 1:2000
(im Original)