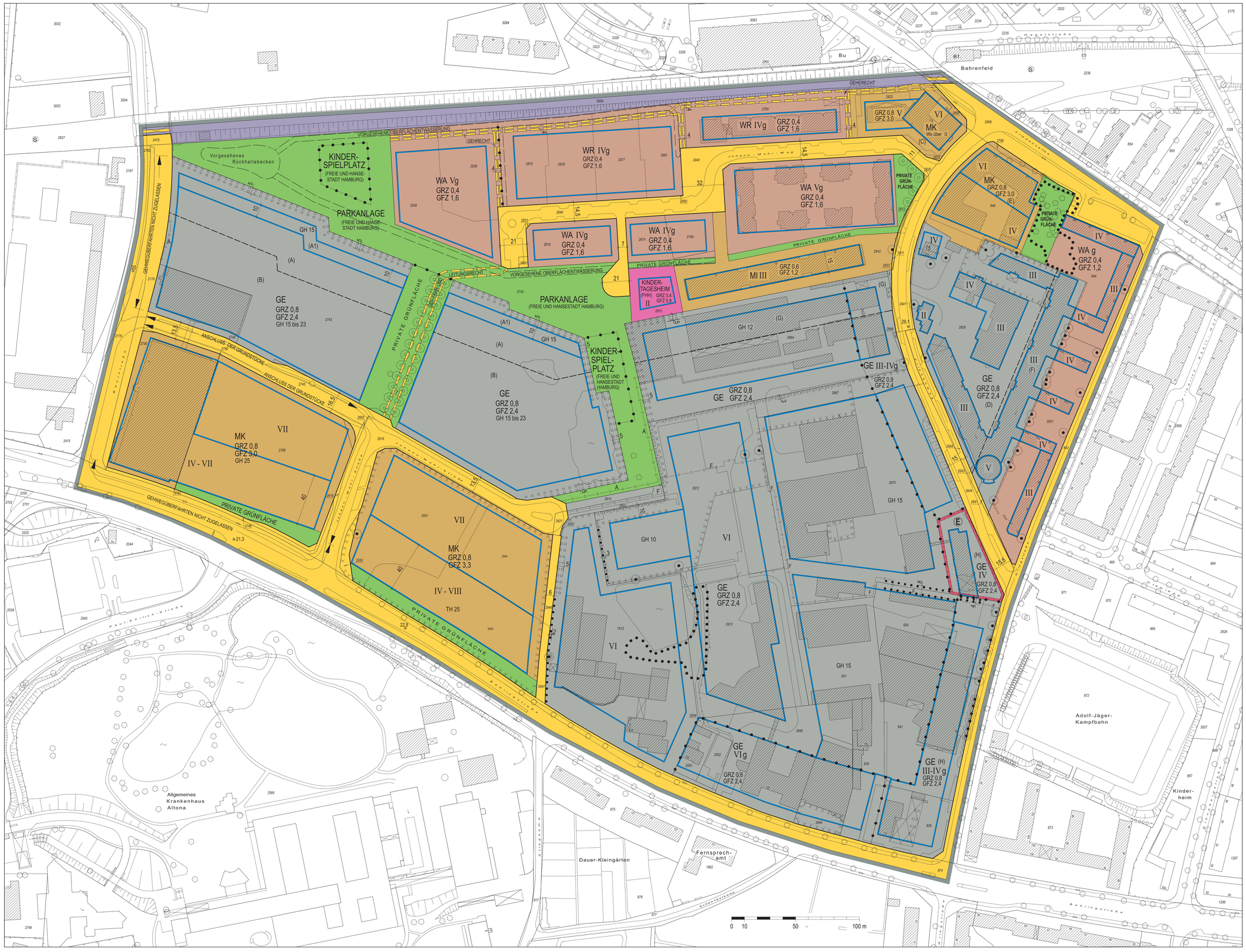
Bebauungsplan Othmarschen 19 / Ottensen 51




## Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WR – Reines Wohngebiet
- WA – Allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- MK – Kerngebiet
- GE – Gewerbegebiet
- Wo über II – Wohnungen oberhalb eines bestimmten Vollgeschosses zulässig
- z.B. GRZ 0,8 – Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GFZ 2,4 – Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. IV / z.B. III-IV – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 12 / GH 15 bis 23 – Gebäudehöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß / als Mindest- und Höchstmaß
- g – Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Brücke
- TH 25 – Traufhöhe über Straßenniveau, als Höchstmaß
- z.B. (A) – Besondere Festsetzungen (vgl. § 2 )
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenhöhe bezogen auf NN
- Grünfläche
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Sonstige Abgrenzung
- Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung des Erhaltungsbereichs
- FHH – Freie und Hansestadt Hamburg

## Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlage

## Kennzeichnungen

- Vorhandene unterirdische Leitung
- A – Abwasser
- F – Fernwärme
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandene Gebäude
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

## Hinweise

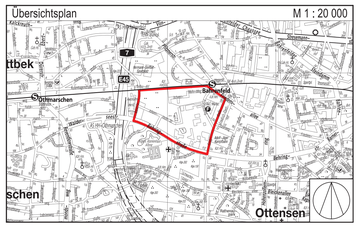
Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479)

Längen- und Höhenmaße in Metern

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

Gesetz / Verordnung siehe Rückseite

Übersichtsplan M 1 : 20 000




FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

**Bebauungsplan**
**Othmarschen 19 / Ottensen 51**

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona — Ortsteile 218 / 211

Druck: Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung 2006

## Verordnung

## über den Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51

Vom 9. Mai 2006

(HmbGVBl. S. 212)

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 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 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) und § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 für das Gebiet südwestlich der Schnellbahnhaltestelle Bahrenfeld zwischen Bauerstraße – Bahnanlagen – Friedensallee – Griegstraße – Behringstraße (Bezirk Altona, Ortsteile 218 und 211) wird festgestellt.

(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 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 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 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 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 den 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 Orsbild oder die Stadtgestalt 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.
2. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Mit Ausnahme der mit „(D)" bezeichneten Fläche sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) nur ausnahmsweise zulässig.
3. Auf den mit „(A)", „(A1)", „(F)", „(G)" und „(H)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind ausschließlich das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.
4. Auf den mit „(A)", „(A1)", „(B)" und „(F)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
5. Auf den mit „(A)", „(A1)" und „(B)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, die nicht in räumlichem und wirtschaftlichem Zusammenhang mit Gewerbebetrieben stehen, nur ausnahmsweise zulässig.
6. Im Mischgebiet sind in den überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägten Teilgebieten Vergnügungsstätten unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), in den übrigen Teilen des Mischgebiets werden ausgeschlossen. Wohnungen sind nur oberhalb des ersten Vollgeschosses zulässig.
7. In den allgemeinen Wohngebieten werden die Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung ausgeschlossen.
8. In den Kerngebieten sind mit Ausnahme der mit „(C)" bezeichneten Fläche Einkaufszentren und großflächige Handels- oder Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung unzulässig.
9. Auf den mit „(C)" und „(E)" bezeichneten Flächen der Kerngebiete sind Vergnügungsstätten unzulässig.
10. Für die Erschließung der Gewerbegebiete sind noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.
11. In den reinen und allgemeinen Wohngebieten sind in den Blockinnenbereichen ebenerdige Stellplätze unzulässig.
12. Westlich des Friesenweges kann in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 90 vom Hundert (v. H.) überschritten werden.
13. Auf den Kerngebietsflächen und auf den mit „(A)", „(A1)" und „(B)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete kann die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 für Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 der Baunutzungsverordnung um 25 v. H. bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
14. Auf der Kerngebietsfläche östlich der Johann-Mohr-Straße kann zur Behringstraße eine Überschreitung der Baugrenze von 1,5 m zugelassen werden, wenn die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als ein Drittel der Fassadenlänge betragen.
15. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
16. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg einen allgemein zugänglichen Gehweg und eine Notüberfahrt als Verbindung zwischen der Wohngebiets- und der Gewerbegebietserschließung sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten, ferner die Befugnis für Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
17. Entlang der Bahnanlagen sind in den reinen und allgemeinen Wohngebieten die Wohn- und Schlafräume sowie in den Kerngebieten an der Friedensallee die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltung 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.
18. Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1m Höhe über dem Erdboden emessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen.
19. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
20. In den Wohn- und Mischgebieten sind mindestens 30 v. H. der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; für je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
21. In den Kern- und Gewerbegebieten sind mindestens 15 v. H. der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen; für je 200 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
22. In den Kerngebieten ist entlang der Straßenverkehrsflächen je 12 m Straßenlänge ein großkroniger Baum zu pflanzen.
23. In den an den Bahndamm angrenzenden allgemeinen und reinen Wohngebieten südlich des Gehrechts ist entlang der nördlichen Grundstücksgrenze alle 10 m ein großkroniger Baum zu pflanzen.
24. Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Sichtschutzpflanzungen anzulegen; auf 10 v. H. der Fläche sind großkronige Bäume und auf 90 v. H. der Fläche Sträucher zu verwenden.
25. Die privaten Grünflächen sind zu mindestens 30 v. H. der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.
26. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen.
27. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit Gehölzen und Stauden zu begrünen. Soweit Bäume angepflanzt werden, muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke mindestens 1 m betragen.
28. Die den Grünflächen zugewandten Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5m beträgt, sowie den Grünflächen zugewandte fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
29. In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten, auf der Fläche für den Gemeinbedarf sowie auf den privaten Grünflächen sind Fahr- und Gehwege sowie Stellplätze mit Ausnahme von Rampen zu Tiefgaragen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
30. Auf den mit „(A)", „(A1)" und „(B)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sowie in den reinen und allgemeinen Wohngebieten westlich des Friesenweges sind nur Dächer mit einer Neigung bis 23 Grad zulässig.
31. Auf den mit „(A1)" bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete darf die Baukörperlänge maximal 50 m betragen. Die zulässige Gebäudehöhe von 15 m über Straßenniveau darf für 50 v. H. der Gebäudelänge um maximal 8 m überschritten werden.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

# Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51

Vom 24. Juni 2025

Auf Grund von § 10 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 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 Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51 vom 9. Mai 2006 (HmbGVBl. S. 212) wird wie folgt geändert:

1. Die beigefügte „Anlage zur Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51“ wird der Verordnung hinzugefügt.
2. In § 2 Nummer 9 wird folgender Satz angefügt:

   „Im südlichen Kerngebiet zwischen Jürgen-Töpfer-Straße und Behringstraße unter Ausnahme des Flurstücks 2790 sind Spielhallen, Wettbüros sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.“

§ 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:

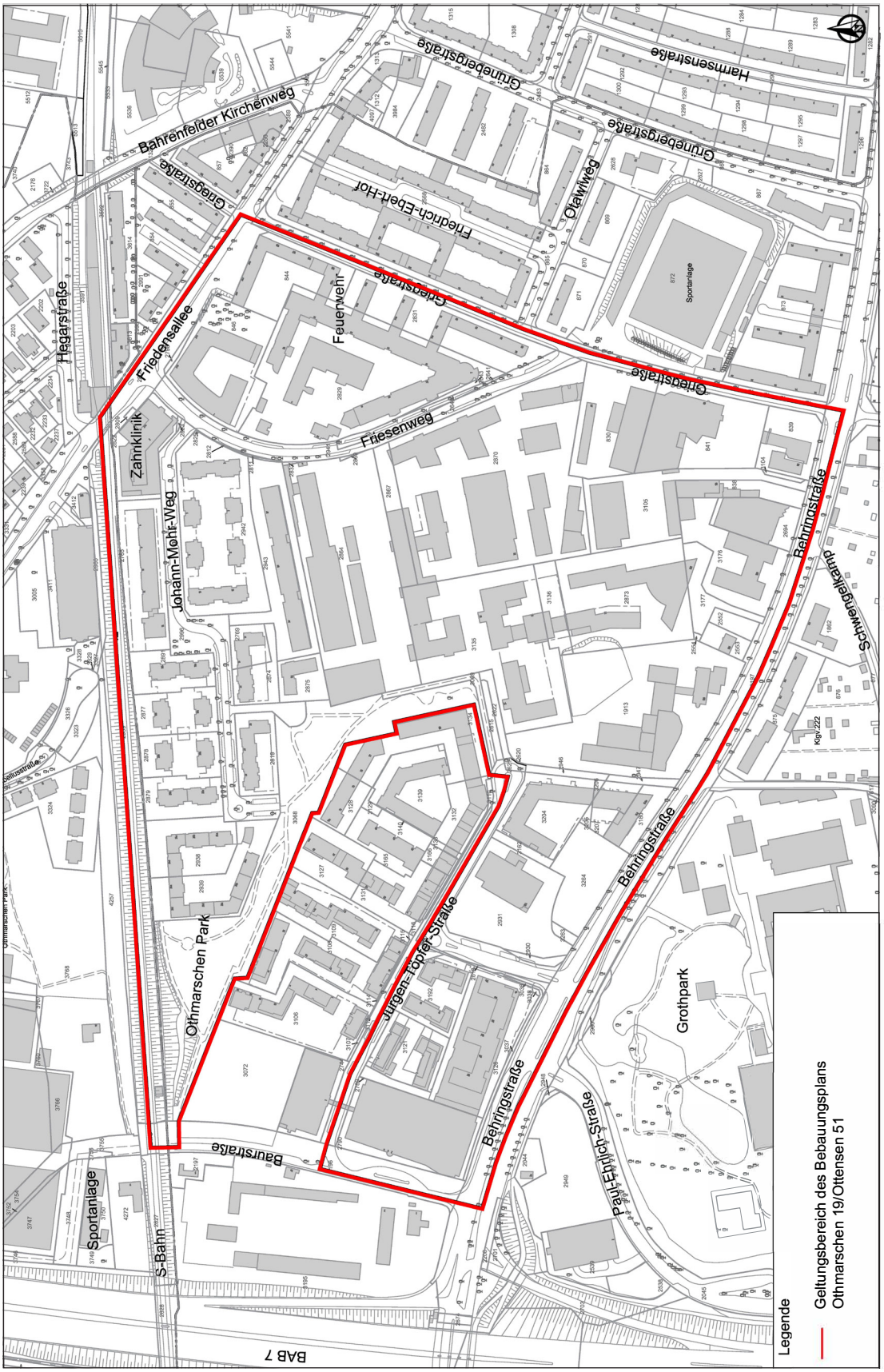
   a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   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 Bebauungsplan Othmarschen 19/Ottensen 51