

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ottensen 67

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- WA** Allgemeines Wohngebiet
- MU** Urbanes Gebiet
- z.B. GR 2.685 m² Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. GH 56,50 Gebäudehöhe über Normalhöhennull (NHN), als Höchstmaß
- Baugrenze
- Auskragung
- Fläche für Stellplätze und Garagen
 - St Stellplätze
 - TGa Tiefgaragen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Mit Gehrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- Erhaltung von Einzelbäumen
- z.B. (A) Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- LH mind. 4 Lichte Höhe als Mindestmaß

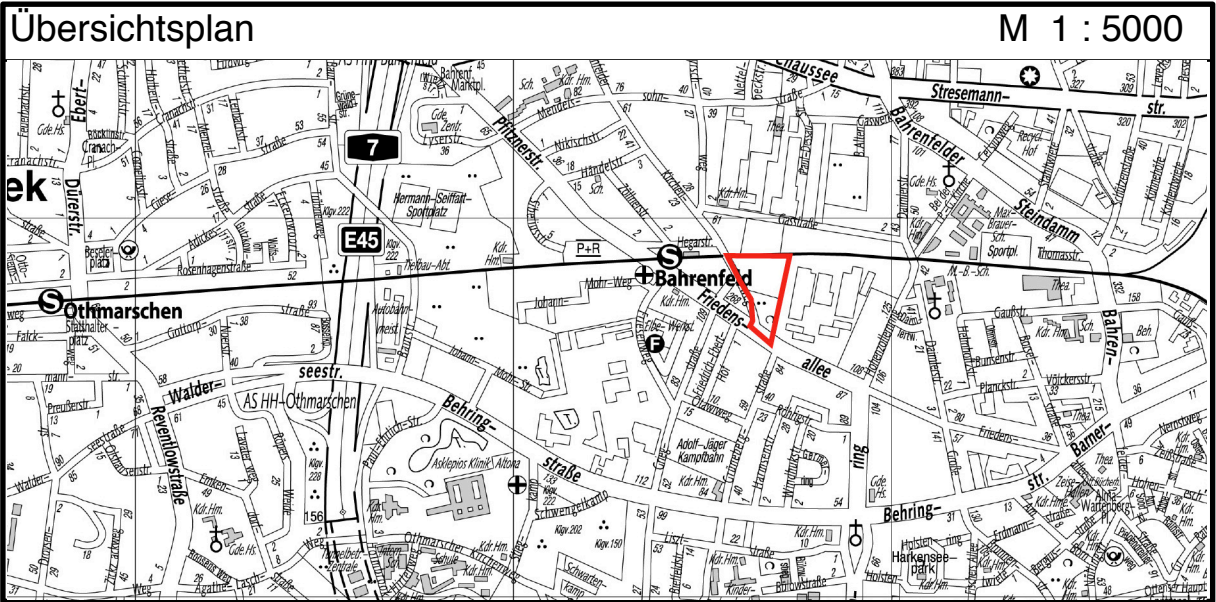
Nachrichtliche Übernahmen

- Oberirdische Bahnanlagen
- Brücke

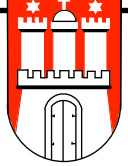
Kennzeichnungen

- Vorhandene Gebäude
- Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (Vorhabengebiet)
- z.B. 11,75 Vermaßung

Maßgebend ist die BauNutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (Bundesgesetzblatt I Seite 3787)
Zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit Stand vom 16.12.2020 ist Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
Längenmaße und Höhenangaben in Metern.
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2020.



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Ottensen 67

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil - 212



NACHWEIS KINDERSPIELFLÄCHEN GESAMTGEBIET
ca. 6.413 m² Gesamte Spielflächen im Gebiet
ca. 4.263 m² Anrechenbare Spielflächen im Plangebiet
Exklusive
ca. 666 m² Außenbereich Krippe/Kita
ca. 551 m² Fläche mit öffentlichem Gehrecht (4 m breite Durchwegung)
ca. 233 m² Fläche mit öffentlichem Gehrecht (2,50 m breite Durchwegung)
700 m² Baulast Kinderspielflächen

Anrechenbare Kinderspielflächen
*genaue Flächen siehe gesonderten Nachweis

HÖHEN
z.B. 30,40 Geländehöhen in m bezogen auf NHN (Normalhöhennull), Angabe Vermesser / Landschaftsplan
z.B. Höhe min. +48,10 Gebäudehöhe bezogen auf NHN ohne Aufbauten für Haustechnik
Höhe max. +48,35 und Fahrstuhlverfahrten, als Maximal- und Minimalmaß

- GESTALTUNGSELEMENTE**
- Stützmauer (in Klärung mit DB AG)
 - Mauer >50cm als Verblendstein (hellgrau)
 - Mauer <50cm als Beton-Winkelstütze
 - Absturzsicherung auf Mauer
 - Sitzbank mit Holzaufklage
 - Zaun als Abgrenzung zur Kita, ca. 1m Höhe
 - Leuchte
 - Absperripoller
 - Abgrenzung der FW-Flächen aus Naturmaterialien (z.B. durch Findlinge, Baumstubben etc.)
 - Fahrradparker
 - schaukeln, schwingen, schweben
 - rutschen, drehen, wippen
 - treffen, sitzen, Aufenthalt
 - klettern, balancieren
 - Naturerlebnis
 - Sandspiel
 - Matsch- & Wasserspiel
 - Bewegungsspiel * von Feuerwehr befahrbar

GESAMTANZAHL WOHN EINHEITEN*
464 davon
161 geförderter Wohnungsbau
* die genaue Aufteilung auf die Baufelder wird erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgelegt

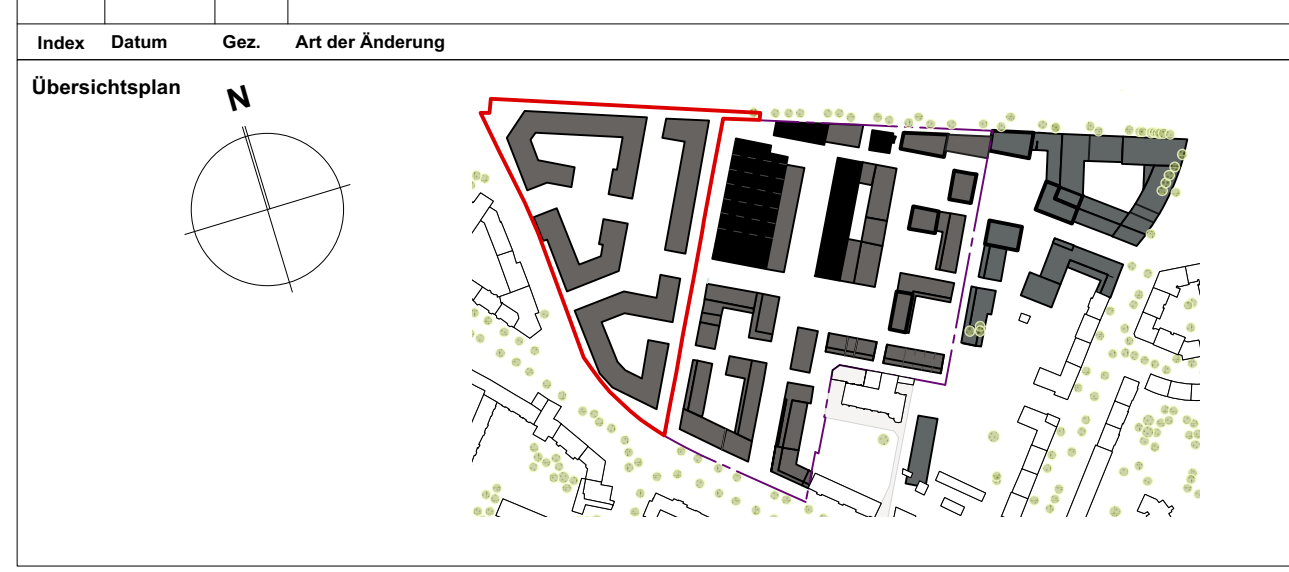
- ERLÄUTERUNG HOCHBAU**
- Darstellung Treppenhaus + Aufzugsüberfahrt
 - Darstellung Vordach

- LEGENDE**
- Grundstücksgrenze aktuell
 - zukünftige Grundstücksgrenze (nach Fertigstellung)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Ottensen 67
 - Grenze Tiefgarage
- OBERFLÄCHEN**
- Asphalt
 - Pflasterbelag in den Innenhöfen
 - Natursteinpflaster Großstein rotbunt bruchrau
 - Natursteinpflaster Großstein rotbunt gesägt
 - Betonsteinpflaster mit Natursteineinsatz, rotbunt - grau
 - Parkstand - Betonwabenstein 21,3/12,3
 - Bürgersteig - Senatsplatte 25/25 alt. 50/50
 - Rasen- und Wiesenflächen
 - Schotterrasen (FW-befahrbar)
 - Sandflächen
 - Kinderspielfläche: EPDM-Hügel in Ziegelrot auf dem Quartiersplatz (finale Entscheidung folgt nach Bemusterung)
 - EPDM als Wegebelag (Innenhof B)
 - Terrassen / Balkone
 - Extensive Dachbegrünung (12cm Substrathöhe)
 - Aufstellflächen und Fahrspuren Feuerwehr
 - Elektro-Parkplätze
 - TG-Lüftungsoffnungen: horizontal in Bodenbelag integriert (FW-befahrbar) / vertikal in Element integriert (Innenhof B&C) (exakte Positionierung wird im weiteren Planungsprozess festgelegt)

- NIST- / FLEDERMAUSKÄSTEN**
- Fledermauskästen (5 Stk.)
 - Hausperling (5 Stk.)
 - Mauersegler (5 Kolonie-Nistkästen mit je 3 Nisthöhlen)
 - Hausrotschwanz (5 Stk.)

- HECKEN UND BAUMPFLANZUNGEN**
- Die exakten Standorte der Baumpflanzungen erfolgen in Abstimmung mit der Hochbauplanung.
Baumpflanzung gesamt: 71 Stück, davon 14 Stück auf öffentlichem Grund und 57 Stück auf privatem Grund
- Baumpflanzung**
- Baum Pflanzung - Acer campestre einstämmig (Qualität: 20-25 STU)
 - Baum Pflanzung - Acer platanoides 'Emerald Queen' (Qualität: 20-25 STU)
 - Baum Pflanzung - Acer platanoides (Qualität: 20-25 STU)
 - Baum Pflanzung - Fraxinus angustifolia 'Raywood' (Qualität: 20-25 STU)
 - Baum Pflanzung - Tilia cordata 'Greenspire' (Qualität: 20-25 STU)
- Rankbegrünung gem. Pflanzliste
Pflanzliste für vertikale Rankbegrünung
Clematis alpina Hedera helix
Clematis montana
Clematis viticella
- Heckenpflanzungen gem. Pflanzliste
(Qualität: verpflanzte Ballenware, mind. 100-125 cm, 3 Stk./Meter)
Pflanzliste für Heckenpflanzungen
Fagus sylvatica
Ligustrum vulgare
- Baumpflanzungen in privaten Höfen gem. Pflanzliste
 Großstrauch Planung auf privatem Grund gem. Pflanzliste
- Pflanzliste Bäume (StU 20/25) in privaten Hofflächen:**
- | | |
|---------------------------|------------------|
| Acer campestre 'Elstrijk' | Prunus padus |
| Acer ginnala | Sorbus aucuparia |
| Cercidiphyllum japonicum | |
| Cornus florida | |
| Crataegus x prunifolia | |
| Malus 'Evereste' | |
| Prunus avium | |
- Pflanzliste Großsträucher auf privaten Flächen:**
- | | | |
|----------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Cornus mas | Ribes sanguineum | Spirea betulifolia 'Tor' |
| Viburnum opulus | Amelanchier rotundifolia | Philadelphus coronarius |
| Syringa vulgaris in Sorten | Rosa canina | |
| Buddleja davidii | Hamamelis virginiana | |
- Baum Bestand, voraussichtlicher Erhalt
 Baum entfällt voraussichtlich

1	xx.xx.xx	xx	xxxxxxxxxxxxxxxx
Nr.	Datum	Gez.	Ausgabe
U	15.12.2020	MJ	Aktualisierung Außenanlagen gem. Änderungen Hochbau (FPV18) und Entwurfsplanung BM
T	13.11.2020	MJ	Aktualisierung Außenanlagen gem. Änderungen Hochbau (FPV17) und Entwurfsplanung BM
S	30.09.2020	MJ	Aktualisierung Außenanlagen gem. Änderungen Hochbau (FPV16) und Entwurfsplanung BM
R	17.03.2020	MJ	Aktualisierung Außenanlagen gem. Rücklauf A/SL3, Änderungen Hochbau (FPV15) und Entwurfsplanung BM
Q	13.08.2019	MJ	Aktualisierung der Außenanlagen gem. Rücklauf A/SL3 und Änderungen Hochbau (FPV14)



Projekt	Wohnquartier Friedensallee		
Bauherr	Wohnquartier Friedensallee 254 GmbH		
Planverfasser	Bruun & Möllers GmbH & Co. KG Landschaften		
Fachplaner	Schenk Fleischhaker Architekten Partnerschaft mbH		
Plantitel	Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 67		
Plannummer	BM_EHQ_2_LP101_VEP - U	Index	U
Datum	16.12.2020	Gezeichnet	
Maßstab	1:500	Format	0,7404m / 0,8410m
Hinweis: Alle Maße in Meter			

Der Auftragnehmer ist verpflichtet, sämtliche Maße und Angaben vor Ort eigenverantwortlich zu überprüfen. Eventuelle Abweichungen sind der Bauleitung umgehend mitzuteilen.

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 26	FREITAG, DEN 28. AUGUST	2026
Tag	Inhalt	Seite
6. 8. 2026	Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 67 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs	213
6. 8. 2026	Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Bahrenfeld 74 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs	216
6. 8. 2026	Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung zur Änderung der Verordnung über den Bebauungsplan Ottensen 43 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs	218
18. 8. 2026	Verordnung zur Einrichtung des Innovationsbereichs Tibarg IV	219
19. 8. 2026	Bekanntmachung einer Entscheidung des Hamburgischen Obergerichts zu der Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 93	222

Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.

Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Ottensen 67 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs

Vom 6. August 2026

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 und § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55), 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 29. März 2026 (BGBl. I Nr. 87 S. 1, 4), 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), wird verordnet:

§ 1

(1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ottensen 67 vom 20. Mai 2022 (HmbGVBl. S. 359) für den Bereich nördlich Friedensallee, östlich Bahrenfelder Kirchenweg und südlich

der S-Bahntrasse Altona – Blankenese (Bezirk Altona, Ortsteil 212) wird festgestellt und im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs rückwirkend in Kraft gesetzt. Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt: Bahnanlagen – Ostgrenze des Flurstücks 5546, Ost- und Südgrenze des Flur-

stücks 5535, Ostgrenzen der Flurstücke 5537, 5548 und 5541 der Gemarkung Ottensen – Friedensallee – Bahrenfelder Kirchenweg.

(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 Bezirksamt Altona 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 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB 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 BauGB 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 Bezirksamt Altona 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 vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende planungsrechtliche Vorschriften:

1. Im Vorhabengebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. In den allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787) für Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

3. Im urbanen Gebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.
4. Im urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten nach § 6a Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. Eine Überschreitung der jeweils baufeldbezogen festgesetzten Grundfläche (GR) durch Vordächer, Erker, Balkone und Loggien sowie zur Hauptanlage zugehörige Terrassen ist bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 zulässig.
6. Eine Überschreitung der jeweils baufeldbezogen festgesetzten GR für in § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen ist bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
7. Die festgesetzten Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Fahrstuhlüberfahrten, Treppenträume, Dachaufbauten und Zu- und Abluftanlagen bis zu einer Höhe von maximal 2,5 m überschritten werden, jedoch nur solange das Verhältnis der Überschreitung der Gebäudehöhe (vertikal) zum Abstand der Technikgeschosse oder erforderliche Aufbauten von der Außenfassade (horizontal) von mindestens 1 zu 1 eingehalten wird, die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, und diese keine wesentliche Verschattung von Fassaden benachbarter Wohngebäude bewirken.
8. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu einer Tiefe von 2 m sowie eine Überschreitung durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m ist zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird und diese keine wesentliche Verschattung der benachbarten Wohnnutzungen bewirken. Vordächer, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur in einer lichten Höhe von mindestens 2,5 m zwischen Gehwegoberkante und Unterkante der jeweiligen baulichen Anlage zulässig.
9. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, allgemein zugängliche Wege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
10. Ebenerdige Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze unzulässig.
11. Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch dort nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. In den Flächen für Tiefgaragen sind auch in Untergeschossen befindliche Abstellräume, Fahrradstellplätze, Technikräume und Versorgungsräume zulässig.
12. An den mit „(A)“ bezeichneten Fassadenabschnitten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Loggien, Wintergärten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass in den Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Loggien oder Wintergärten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu

- beurteilen. Einseitig nach Norden und Nordwesten zur S-Bahntrasse orientierte Wohnungen sind unzulässig.
13. In den mit „(B)“ bezeichneten Bereichen ist für einen Außenbereich einer Wohnung 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.
 14. Gewerbliche Aufenthaltsräume sind entlang der S-Bahntrasse, der Friedensallee und des Bahrenfelder Kirchenwegs durch geeignete Grundrissgestaltung der lärmabgewandten Gebäudeseite 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.
 15. In den mit „(C)“ bezeichneten überbaubaren Flächen des allgemeinen Wohngebietes „WA1“ und des urbanen Gebietes ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (zum Beispiel an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2:1999-06 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 (Mischgebiete nach BauNVO) und Zeile 4 (allgemeine Wohngebiete 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 vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B5), Nummer 6.2, nicht überschreitet. Die DIN 4150-2:1999-06 ist zu kostenfreier Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt; Bezugsquelle für DIN-Normen: Beuth Verlag GmbH, Berlin.
 16. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen mit standortgerechten großkronigen Laubbäumen vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten können zugelassen werden.
 17. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen und Abgrabungen sowie Ablagerungen im Kronenbereich zu erhaltender Bäume unzulässig.
 18. Für festgesetzte Baumpflanzungen und für Hecken sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm und kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 18 cm aufweisen, jeweils gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden. Im Kronenbereich jedes festgesetzten Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 19. In den allgemeinen Wohngebieten sind auf der Fläche „WA 1“ mindestens 14 Baumanpflanzungen, und im „WA 2“ mindestens zehn Baumanpflanzungen und auf der Fläche „WA 3“ mindestens 15 Baumanpflanzungen, im urbanen Gebiet sind mindestens 18 Baumanpflanzungen und in der Planstraße sind mindestens drei Baumanpflanzungen vorzunehmen.
 20. Im Plangebiet sind die Dachflächen mit einer Neigung bis zu 20 Grad mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Technische Dachaufbauten, Dachausstiege, Dachterrassen, Belichtungsöffnungen oder Anlagen der Be- und Entlüftung sind ausnahmsweise zulässig.
 21. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen für erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Fahrradstellplätze, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen können zugelassen werden. Für Baumpflanzungen auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.
 22. In den Vorgärten entlang der Friedensallee und des Bahrenfelder Kirchenwegs sind bauliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Notwendige Zuwegungen sind zulässig.
 23. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind unzulässig.
 24. Innerhalb des Vorhabengebiets sind an geeigneten in östlicher Richtung ausgerichteten Gebäudefassaden fünf Fledermauskästen, fünf Nistkästen für die Art Hausperling, fünf Nistkästen für die Art Hausrotschwanz sowie fünf Kolonienistkästen mit je drei Nisthöhlen für die Art Mauersegler anzubringen oder in die Gebäudefassade oder in die Attika zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
- § 3
- (1) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Ottensen 67 wird im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 BauGB rückwirkend zum 18. Juni 2022 in Kraft gesetzt.
- (2) Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans werden die bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 6. August 2026.

Das Bezirksamt Altona