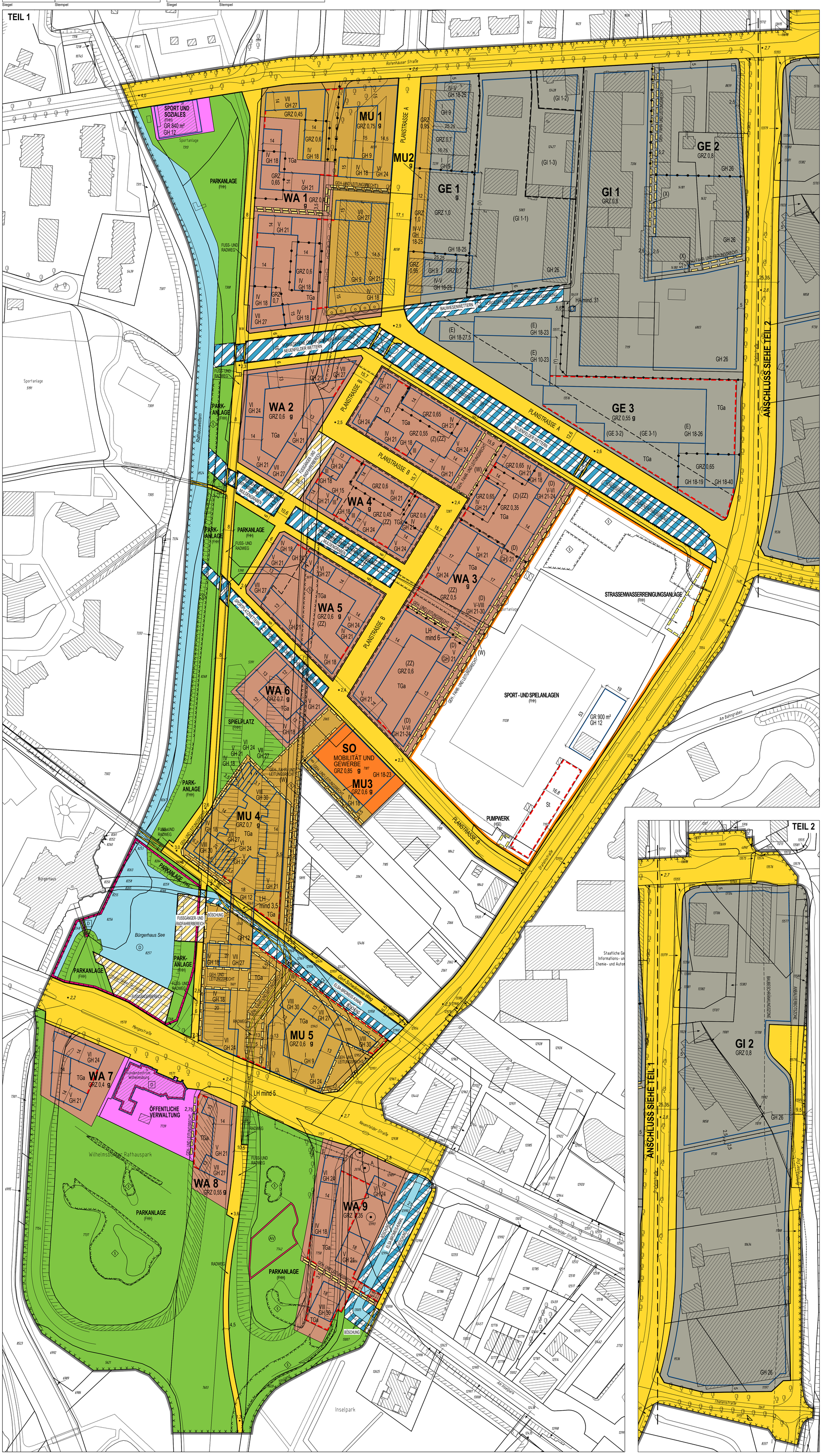
Siegel | Stempel | Siegel | Stempel



Bebauungsplan Wilhelmsburg 91

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- WA — Allgemeines Wohngebiet
- MU — Urbanes Gebiet
- GE — Gewerbegebiet
- GI — Industriegebiet
- SO — Sondergebiet
- z.B. GRZ 0,6 — Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GR 840 m² — Grundfläche, als Höchstmaß
- z.B. V — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- z.B. V-VIII — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- z.B. GH 21 — Gebäudehöhe über NHN, als Höchstmaß
- z.B. GH 21-30 — Gebäudehöhe über NHN, als Mindest- und Höchstmaß
- (GH) 21 — Gebäudehöhe über NHN, zwingend
- HA mind. — Höhe baulicher Anlagen, als Mindestmaß
- g — Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Durchgang, Durchfahrt, Überbauung, Brücke
- Rampe
- LH mind. — Lichte Höhe, als Mindestmaß
- Fläche für den Gemeinbedarf
- Fläche für Sport- und Spielanlagen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- • z.B. 2,6 — Straßenhöhe bezogen auf NHN
- • z.B. 2,6 — Straßenhöhe, geplant, bezogen auf NHN
- Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Unterirdische Fläche für die Abwasserbeseitigung
- Grünfläche
- Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Fläche für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- TGa — Tiefgaragen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Duchgang / Durchfahrt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
- Erhaltung von Einzelbäumen
- Anpflanzung von Einzelbäumen
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
- z.B. (D) — Besondere Festsetzung (siehe § 2)
- Sonstige Abgrenzung

Nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung eines gesetzlich geschützten Biotopes (flächenhaft)
- Denkmalschutz Ensemble
- Denkmalschutz Einzelanlage
- Wasserfläche
- Anbauverbotszone (gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz), 20 m vom Fahrbahnrand
- Baubeschränkungszone (gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz), 40 m vom Fahrbahnrand

Kennzeichnungen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- (AV) Suchraum archäologische Vorbehaltsfläche
- Vorhandene unterirdische Leitung
- A — Abwasser
- E — Elektrizität
- Begrenzung der unverbindlichen Vormerkung
- Vorhandenes Gebäude
- z.B. 1 — Ordnungsnummer

Hinweise

Maßgebend ist die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6).

Längenmaße und Höhenangaben in Metern.

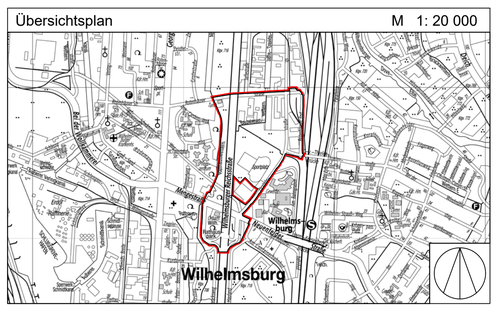
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom März 2024 und basiert auf dem Bezugssystem ETRS89 in der UTM Abbildung.

Zu dem Bebauungsplan existieren Nebenzeichnungen zum Lärmschutz und zur Gestaltung / Belichtung

Zu dem Bebauungsplan existiert ein städtebaulicher Vertrag.

0 10 50 100 m

Übersichtsplan M 1: 20 000

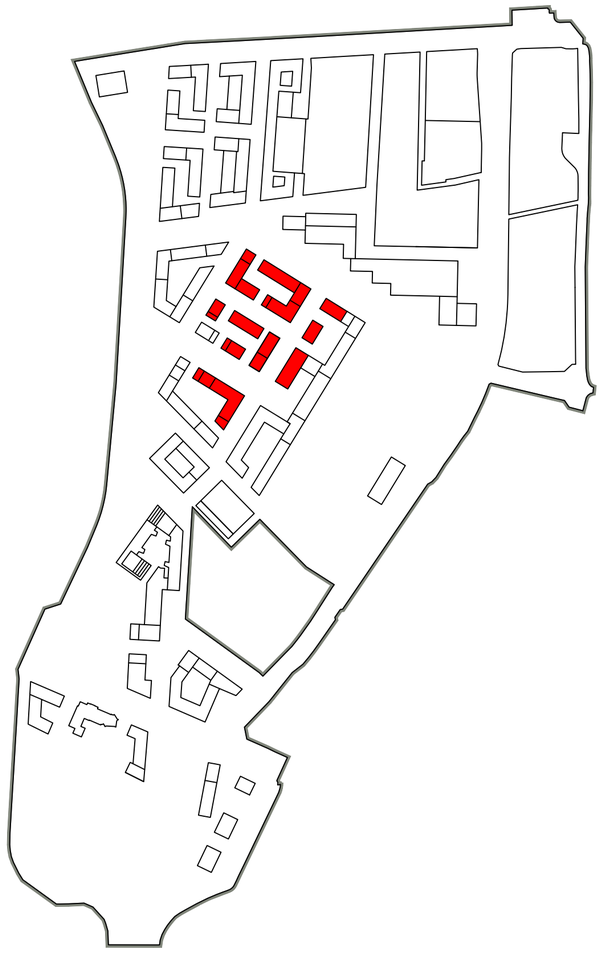


FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wilhelmsburg 91

Maßstab 1 : 1.000 (im Original)

Bezirk Hamburg-Mitte **Ortsteil 137**



Nebenzeichnung zur Verordnung § 3 Nummer 1
rot - Mit (H) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: 75 von Hundert (v.H.) der Dachflächen der Gebäude sind mit einer Dachneigung von 20 bis 50 Grad auszuführen

Nebenzeichnung zur Verordnung § 3 Nummer 2
rot - Mit (I) bezeichneten Fassaden: Fassadenfarbe dunkle Rottöne
braun - Mit (J) bezeichneten Fassaden: Fassadenfarbe mittlere Rottöne
orange - Mit (K) bezeichneten Fassaden: Fassadenfarbe orange-rote Farbtöne
gelb - Mit (L) bezeichneten Fassaden: Fassadenfarbe Rottöne mit Zusatzelementen Holz oder Beton
grau - Mit (M) bezeichneten Fassaden: Fassadenfarbe helle Farben mit roten Akzenten

Nebenzeichnung zur Verordnung § 3 Nummer 3
rot - Mit (AA) bezeichneten Fassaden: mindestens 80 v.H. Beton
blau - Mit (AB) bezeichneten Fassaden: mindestens 20 v.H. maximal 40 v.H. Beton
grün - Mit (AC) bezeichneten Fassaden: mindestens 80 v.H. Holz
braun - Mit (AD) bezeichneten Fassaden: mindestens 30 v.H. maximal 80 v.H. Holz
gelb - Mit (AE) bezeichneten Fassaden: mindestens 30 v.H. maximal 60 v.H. Holz
orange - Mit (AF) bezeichneten Fassaden: mindestens 20 v.H. maximal 50 v.H. Holz

Nebenzeichnung zur Verordnung § 3 Nummern 5 und 6
blau - Mit (N) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: Sockelhöhe mindestens 4,1 m
grün - Mit (O) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: Sockelhöhe mindestens 3,0 m

Nebenzeichnung zur Verordnung § 3 Nummer 8
rot - Mit (P) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: nur Loggien zulässig, Balkone unzulässig
grün - Mit (Q) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: Loggien und Balkone zulässig ab zweitem OG, maximal 2 m tief
blau - Mit (R) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: Loggien unzulässig, Balkone zulässig maximal 2 m tief
braun - Mit (S) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: Loggien zulässig, Balkone zulässig maximal 1,5 m tief

Nebenzeichnung zur Verordnung § 3 Nummer 9
blau - Mit (T) bezeichnete Abschnitte der Baukörper: Verzicht auf immergrüne Fassadenbegrünung in unmittelbarer Nähe zu Fenstern
rot - Mit (U) bezeichnete Innenhöfen und Flächen zwischen den Gebäuden: Verzicht auf großkronige immergrüne Bäume

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

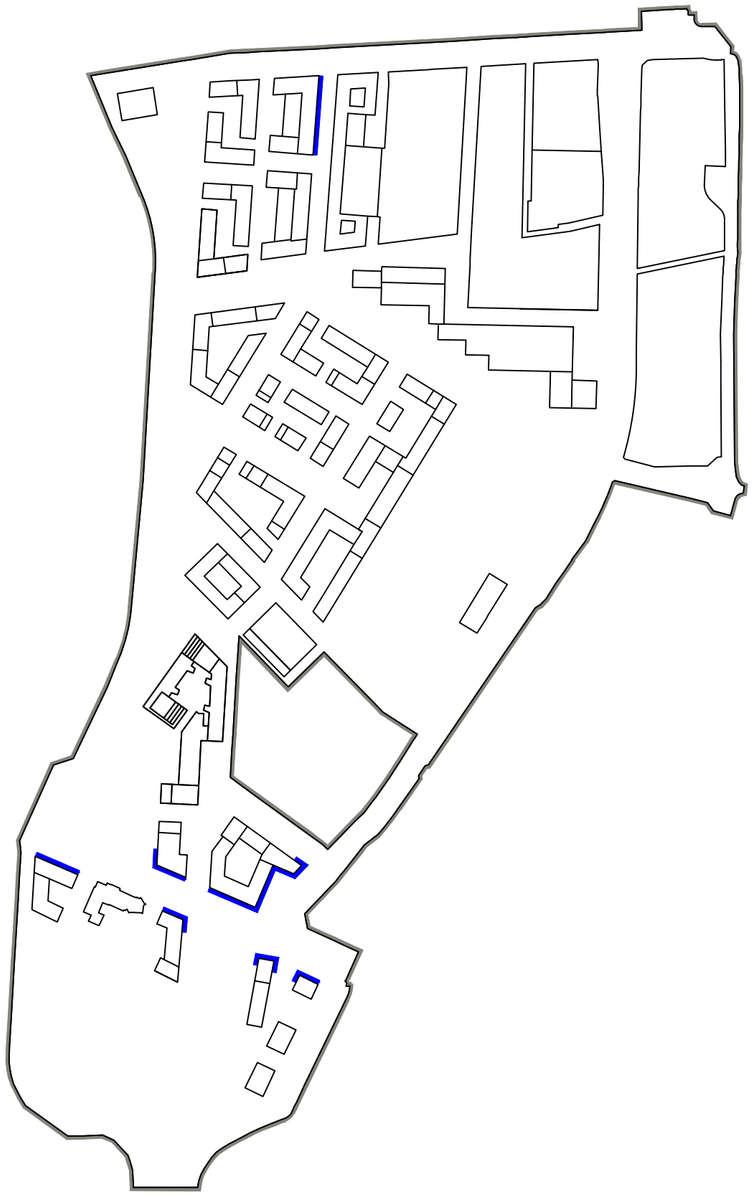
Bebauungsplan Wilhelmsburg 91

Nebenzeichnung: Gestaltung / Belichtung

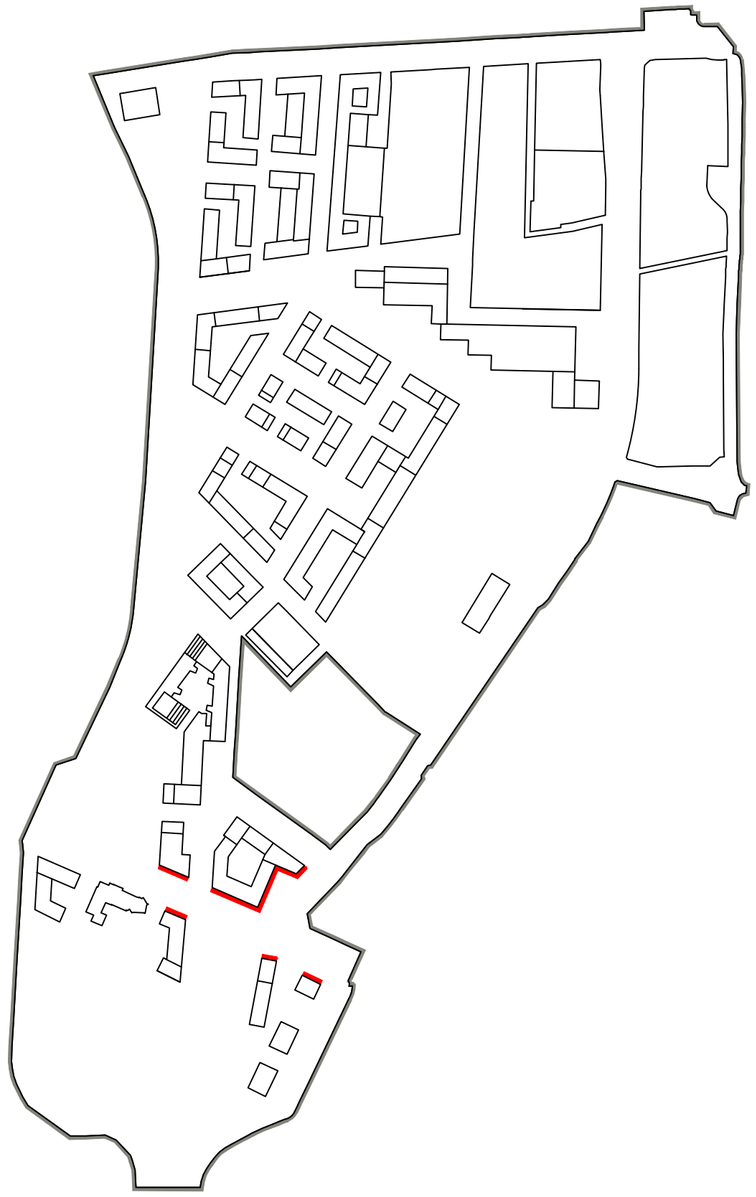
Maßstab 1 : 5.000

Bezirk Hamburg-Mitte

Ortsteil 137



Nebenzeichnung zur Verordnung § 2 Nummer 19
Mit (A) bezeichnete Abschnitte der Baukörper:
> 65 dB(A) tags, Außenbereichsklausel



Nebenzeichnung zur Verordnung § 2 Nummer 20
Mit (B) bezeichnete Abschnitte der Baukörper:
> 60 dB(A) nachts, Blockrandklausel

Nebenzeichnung zur Verordnung § 2 Nummer 21
Mit (C) bezeichnete Abschnitte der Baukörper:
> 69 dB(A) tags, Klausel Schutz gewerblicher Aufenthaltsräume

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

Bebauungsplan Wilhelmsburg 91

Nebenzeichnung: Lärmschutz **Maßstab 1 : 5.000**

Bezirk Hamburg-Mitte **Ortsteil 137**

Verordnung über den Bebauungsplan Wilhelmsburg 91

Vom 9. Dezember 2024

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443, 455), § 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), § 8 Absatz 1 Satz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 13. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 443), § 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, § 3 und § 4 Nummern 1 und 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wilhelmsburg 91 für den Geltungsbereich zwischen der Rathauswettern im Westen, der Rotenhäuser Straße im Norden, der Straße Rotenhäuser End im Nordosten, der Thielenstraße, Dratelnstraße und Neuenfelder Straße im Osten, der Straße Am Inselpark im Südosten sowie dem Wilhelmsburger Inselpark im Süden (Bezirk Hamburg-Mitte, Ortsteil 137) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Rathauswettern, über die Flurstücke 13048 und 13050 (Gert-Schwämmle-Weg), Rathauswettern, über das Flurstück 13700 (Rotenhäuser Straße), Nord- und Westgrenze des Flurstücks 13700 (Rotenhäuser Straße), West- und Nordgrenze des Flurstücks 13699, über die Flurstücke 13699, 4890, 13699 und 13574, Ostgrenze des Flurstücks 13574, Ostgrenze des Flurstücks 13576, Nordgrenze des Flurstücks 13580, über die Flurstücke 13580, 13583, 13579, 13583 und 13708, Ostgrenze des Flurstücks 11198 (Rotenhäuser End), Ost- und Südgrenze des Flurstücks 7049 (Thielenstraße), über die Flurstücke 7481, 7480, 7278 (Am Bahngraben), 12934 und 13386, Ostgrenzen der Flurstücke 12929 und 12967, Ost- und Nordgrenze des Flurstücks 12938 (Neuenfelder Straße), über das Flurstück 12938 (Neuenfelder Straße), Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 12990, Ostgrenzen der Flurstücke 12994 und 13005, über die Flurstücke 13005 und 13007, Südostgrenze des Flurstücks 5620 (Hauland), über die Flurstücke 5620 (Hauland), 7603 (Wilhelmsburger Reichsstraße alt) und 5621 (Kückenbracksweg), West- und Südgrenze des Flurstücks 5621 (Kückenbracksweg), Westgrenzen der Flurstücke 7754 (Wilhelmsburger Reichsstraße alt) und 11570 (Mengestraße), über das Flurstück 11570 (Mengestraße) der Gemarkung Wilhelmsburg. Innerhalb des vorgenannten Bereichs sind die Flurstücke 5895, 2063, 7185, 9842, 9840, 5920, 2067, 2066, 2062, 2061, 12406 und 12407 der Gemarkung Wilhelmsburg nicht Bestandteil des Plangebiets.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier 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 BauGB 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 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 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 allgemeinen Wohngebieten werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 Nummern 1 bis 5 der 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), für Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.
2. In den urbanen Gebieten werden Ausnahmen nach § 6a Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO für Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.
3. In den urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „2“ und „5“ sind zur Rotenhäuser Straße und zur Planstraße A beziehungsweise zur Mengestraße und zur Dratelnstraße im Erdgeschoss gelegene Wohnungen unzulässig.
4. In den urbanen Gebieten sind Bordelle und bordellartige Betriebe, Festhallen und Festsäle unzulässig.
5. In den urbanen Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden bis maximal 200 m² Geschossfläche.
6. Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilität und Gewerbe“ sind zulässig:

6.1 öffentliche Parkstände und private Stellplätze für den motorisierten Individualverkehr einschließlich Sharing-Angebote und Kurzzeitparken,

6.2 öffentliche und private Fahrradstellplätze einschließlich Sharing-Angebote,

6.3 nicht wesentlich störende Anlagen zum Umschlag und zur Lagerung von Kurier-, Express- und Paketsendungen sowie zur Recyclingsammlung,

6.4 den oben genannten Nutzungen zugeordnete, nicht wesentliche störende mobilitäts- und logistikbezogene Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe und

6.5 der Versorgung des Gebiets dienende Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften.

7. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten sind Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone, Treppenhausvorbauten, Erker und Sichtschutzwände um bis zu 2 m und durch zum Hauptgebäude zugehörige Terrassen um bis zu 4 m zulässig, wenn sie insgesamt nicht mehr als 40 vom Hundert (v. H.) der Breite der jeweiligen Außenwand in Anspruch nehmen und diese keine wesentliche Verschattung von Aufenthaltsräumen des Gebäudes bewirken. Von der Beschränkung der Breite ausgenommen sind Terrassen von Hausgruppen oder Doppelhäusern. Dort können Terrassen je Reihenhausscheibe oder Doppelhaushälfte in einer Breite von bis zu 5 m hergestellt werden. Balkone und Erker, die in den öffentlichen Straßenraum ragen, sind nur oberhalb einer lichten Höhe von 4,1 m, bezogen auf die Oberkante der unmittelbar angrenzenden Verkehrsfläche, zulässig. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten können zudem Überschreitungen der Baugrenzen durch Laubengänge einschließlich zugehöriger Außentreppen um bis zu 2 m zugelassen werden, wenn die Laubengänge eine zusammenhängende Länge von 40 m nicht überschreiten und ausreichende Belichtungsverhältnisse sichergestellt werden.
8. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten sowie für Kellergeschosse ist in den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „7“ und „9“ bis zu einer GRZ von 0,8 sowie in den allgemeinen Wohngebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „2“, „3“, „4“, „5“, „6“ und „8“, im urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „1“ und in dem Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ bis zu einer GRZ von 0,9 sowie in den urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „4“ und „5“ bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und ihre Zufahrten, für Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in dem Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „1“, im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ und im urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „3“ bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
9. In den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten und im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ sind Dach- und Technikaufbauten bis maximal 3 m Höhe zulässig, sofern sie um mindestens 2 m – gemessen von der Innenkante der Attika – zurückgesetzt errichtet werden. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Solaranlagen und Anlagen für die Energiegewinnung durch Wind sind zusammenzufassen und auf maximal 20 v. H. zusammenhängender Dachfläche eines Gebäudes begrenzt anzuordnen und einzuhausen oder durch eine allseitige Attika zu verdecken. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten ist bis zu 2 m zulässig.
10. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten sind Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Tiefgaragen zulässig.
11. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.
12. In den Gewerbegebieten werden Ausnahmen nach § 8 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nach § 8 Absatz 3 Nummer 3 BauNVO für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „2“ sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 8 Absatz 2 Nummer 4 BauNVO unzulässig.
13. In den Gewerbegebieten sind unzulässig:

13.1 Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemissionen das Wohnen in den angrenzenden Baugebieten wesentlich stören, wie regelhaft Lackierereien, Tischlereien, Brotfabriken, Fleischzerlegebetriebe, Räuchereien, kunststofferhitzende Betriebe oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann,

13.2 Anlagen/Betriebsbereiche 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 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, I Nr. 340 S. 1), die der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) in der Fassung vom 15. März 2017 (BGBl.

I S. 484, 3527), zuletzt geändert am 3. Juli 2024 (BGBl. I Nr. 225 S. 1, 10), unterliegen,

13.3 Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher vor Ort sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn v. H. der Geschossfläche des Betriebs und maximal 150 m² Geschossfläche beträgt,

13.4 Bordelle und bordellartige Betriebe,

13.5 Festhallen und Festsäle.

14. In den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

15. In den Industriegebieten werden Ausnahmen nach § 9 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und nach § 9 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen.

16. In den Industriegebieten sind unzulässig:

16.1 Anlagen und Betriebe, die hinsichtlich ihrer Luftschadstoff- und Geruchsemission erheblich belästigend sind, wie regelhaft Hüttenbetriebe, Großfeuerungsanlagen, Ölmühlen, Schlachthöfe, Großbrauereien, Müllverwertungsanlagen, Raffinerien oder in ihrer Wirkung vergleichbare Betriebe. Ausnahmen sind zulässig, wenn im Genehmigungsverfahren eine immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der Nachbarschaft nachgewiesen werden kann,

16.2 Anlagen/Betriebsbereiche im Sinne von § 3 Absatz 5a BImSchG, die der 12. BImSchV unterliegen,

16.3 Einzelhandelsbetriebe; ausgenommen hiervon sind Versandhandelsbetriebe ohne Verkauf an Endverbraucher vor Ort sowie Einzelhandelsbetriebe, die mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten zugelassen werden, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb stehen (Werksverkauf), wenn sie mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten handeln und die jeweilige Summe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht mehr als zehn v. H. der Geschossfläche des Betriebs und maximal 150 m² Geschossfläche beträgt,

16.4 Bordelle und bordellartige Betriebe,

16.5 Festhallen und Festsäle.

17. In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Dach- und Technikaufbauten bis maximal 4,5 m Höhe zulässig. Ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Aufbauten (wie zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) ist – mit Ausnahme der Gewerbe- und Industriegebietsteilflächen der Flurstücke 1632, 14180, 14181 und 8839 der Gemarkung Wilhelmsburg – bis zu 3 m zulässig.

18. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (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 Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

19. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz mit „(A)“ gekennzeichnet sind: für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie 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.

20. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz mit „(B)“ gekennzeichnet sind: Schlafräume sind zur verkehrslärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen 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 (verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

21. Im urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „5“ und in den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „2“ und „3“ gilt für die Abschnitte der Baukörper, die in der Nebenzeichnung zum Lärmschutz mit „(C)“ gekennzeichnet sind: gewerbliche Aufenthaltsräume – hier insbesondere Pausen- und Ruheräume – sind durch geeignete Grundrissgestaltung den verkehrslärmabgewandten 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.

22. In den mit „(D)“ bezeichneten Gebäuden sind an den sportlärmzugewandten Fassaden vor den zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen, verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten, verglaste Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen) vorzusehen. Soll die sportlärmzugewandte Gebäudeseite geschlossen ausgeführt werden, sind die Fenster von Aufenthaltsräumen zur sportlärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Die Aufenthaltsräume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können und Fenster mit einem Rohbaumaß der Fensteröffnungen von mindestens einem Achtel der Netto-Raumfläche des Raumes einschließlich der Netto-Raumfläche verglaster Vorbauten und Loggien haben.

23. Die Aufnahme einer Wohnnutzung in den mit „(ZZ)“ gekennzeichneten Teilbereichen der allgemeinen Wohngebiete mit den Ordnungsnummern „3“, „4“ und „5“ sowie im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungs-

nummer „6“ ist erst zulässig, wenn die mit „(D)“ bezeichnete Bebauung im allgemeinen Wohngebiet mit der Ordnungsnummer „3“ vorher oder zeitgleich im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die gesamte Länge fertig gestellt worden ist.

24. Die Aufnahme einer Wohnnutzung in dem mit „(Z)“ gekennzeichneten Teilbereich des allgemeinen Wohngebietes mit der Ordnungsnummer „3“ ist erst zulässig, wenn die mit „(E)“ bezeichnete Bebauung im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ vorher oder zeitgleich im geschlossenen Rohbau (einschließlich Fenstereinbau) über die gesamte Länge fertig gestellt sowie in dem mit „(Y)“ bezeichneten Abschnitt des Baukörpers eine geschlossene bauliche Abschirmung vor Lärm mit einer Mindesthöhe von 18 m über Normalhöhennull (NHN) realisiert worden ist. Die Maximalhöhe der mit „(Y)“ bezeichneten baulichen Abschirmung beträgt 23 m über NHN.

25. An der nach Osten ausgerichteten Fassade innerhalb des urbanen Gebiets mit der Ordnungsnummer „2“ ist die Anordnung von öffenbaren Fenstern für dem Wohnen dienende Aufenthaltsräume ausgeschlossen.

26. In den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ und im Industriegebiet mit der Ordnungsnummer „1“ – westlicher Teil – sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Abschnitt 5 weder am Tag (6 Uhr bis 22 Uhr) noch in der Nacht (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	LEK, Tag (6 bis 22 Uhr), dB(A)	LEK, Nacht (22 bis 6 Uhr), dB(A)
GE 1	56	53
GI 1-1	60	54
GI 1-2	58	55
GI 1-3	60	57
GE 3-1	55	47
GE 3-2	53	46

Einsichtnahmestelle der DIN 45691: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv, zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt; Bezugsquelle der DIN 45691: Beuth Verlag GmbH, Berlin.

27. Die im Industriegebiet mit der Ordnungsnummer „1“, Flurstücke 6803, 7119, 7206, 10459 und 13517 in der Gemarkung Wilhelmsburg, mit einer Mindesthöhe von 31 m über NHN festgesetzte bauliche Anlage (Schornstein), ist mit einem lichten Durchmesser von 0,5 m herzustellen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig, wenn die Ableitbedingungen insgesamt für die Umgebung gewahrt bleiben.

28. Im Industriegebiet mit der Ordnungsnummer „2“ 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 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 1 (Industriegebiete nach BauNVO), 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 (TA Lärm) vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.17 B5), nicht überschreitet. Einsichtnahmestelle der DIN 4150: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv, zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt; Bezugsquelle der DIN 4150: Beuth Verlag GmbH, 10787 Berlin.

29. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „(W)“ umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwege, für die Befahrbarkeit der Entsorgungsunternehmen und für die Erschließung der Flurstücke für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Polizei und des Rettungsdienstes hergestellt und unterhalten werden sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden. Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte mit der Bezeichnung „(X)“ umfassen die Befugnis der Hamburger Energiewerke, die bezeichneten Flächen als zugängliche Wege für die Erschließung ihrer Flurstücke herzustellen sowie die Befugnis unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.

30. Die festgesetzten Geh- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Wege hergestellt und unterhalten werden sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden.

31. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt:

31.1 Neu zu errichtende Gebäude sind für Beheizung und Warmwasserversorgung an ein Wärmenetz anzuschließen und über dieses zu versorgen.

31.2 Die im Wärmenetz verteilte Wärme muss aus erneuerbaren Energien oder nachweislich unvermeidbarer Abwärme stammen.

31.3 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot 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/m²a nicht übersteigt.

31.4 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot können zugelassen werden, wenn die Wärmeversorgungsanlagen eines Gebäudes dauerhaft einen erheblich niedrigeren CO_2-Ausstoß aufweisen oder in absehbarer Zeit aufweisen werden als das Wärmenetz, an das gemäß Nummer 31.1 anzuschließen ist.

31.5 Ausnahmen vom Anschluss- und Benutzungsgebot für die Warmwasserversorgung können zugelassen werden bei Nichtwohngebäuden in Gebäudenutzungszonen, in denen der Nutzenergiebedarf für Trinkwarmwasser höchstens 2,6 kWh/m²a beträgt.

31.6 Vom Anschluss- und Benutzungsgebot 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.

32. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten sind die Geh- und Fahrwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Feuerwehrzufahrten und aufstellflächen auf zu begrünenden Flächen sind in vegetationsfähigem Aufbau (zum Beispiel Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine) herzustellen.

33. In den allgemeinen Wohngebieten – mit Ausnahme der in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(H)“ bezeichneten Abschnitte der Baukörper –, in den urbanen Gebieten – mit Ausnahme des Gebäudes in den urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „4“ und „5“ mit einer zulässigen Gebäudehöhe von 12 m NHN –, im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ und in den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ sind die Dachflächen von Gebäuden mit zulässigen Gebäudehöhen von über 9 m NHN zu begrünen. Im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ und im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „1“ sind oberste Stell- beziehungsweise Parkplatzebenen mit einem begrünten Dach auszuführen. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

33.1 Dachflächen, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen – mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie – dienen, sowie Dachterrassen sind von der Begrünungspflicht ausgenommen, sofern die betreffenden Dachflächen zu mindestens 50 v. H. – bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche – begrünt werden. Geringfügige Unterschreitungen sind zulässig, wenn die entsprechende Menge durchwurzelbaren Substrats (120 Liter pro m² zu begrünende Dachfläche) erhalten bleibt.

33.2 Erforderliche Flächen für Sport- und Spielflächen im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ können vollständig von der Begrünung ausgenommen werden.

34. In den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten und in den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ sind nicht überbaute Tiefgaragenflächen und Dachflächen von Gebäuden mit zulässigen Gebäudehöhen bis maximal 9 m über NHN mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau – exklusive Drainageschicht – zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm ausgenommen werden. Im Bereich anzupflanzender Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum der Substrataufbau mindestens 1 m betragen.

35. In den allgemeinen Wohngebieten, in den urbanen Gebieten – mit Ausnahme der urbanen Gebiete mit den Ordnungsnummern „2“ und „3“ – und in den Gewerbegebieten – mit Ausnahme des Gewerbegebietes mit der Ordnungsnummer „1“ – sind mindestens 20 v. H. der Grundstücksfläche als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu begrünen. Nach § 2 Nummer 34 begrünte, nicht überbaute Tiefgaragenflächen und Dachflächen von Gebäuden mit zulässigen Gebäudehöhen bis maximal 9 m über NHN sind anrechenbar.

36. Das urbane Gebiet mit der Ordnungsnummer „2“, die Gewerbegebiete mit den Ordnungsnummern „1“ und „2“ sowie die Industriegebiete sind zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen – mit Ausnahme zu der Planstraße A – mit mindestens 1 m breiten Hecken einzugrünen. In den Bereichen notwendiger Grundstückszufahrten können die Heckenpflanzungen unterbrochen werden. Im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“ sind entlang der Grundstücksgrenze zur Planstraße A mindestens zehn Bäume zu pflanzen.

37. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

38. Für die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen ist je ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „1“ sind kleinkronige Laubbäume zulässig.

39. In den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten ist je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein kleinkroniger Baum oder je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum oder zwei kleinkronige Bäume zu pflanzen.

40. Für festgesetzte Baum- und Gehölzpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen. Für Gehölzpflanzungen sind mindestens zweifach verpflanzte Sträucher oder Heckenpflanzen, Pflanzengröße mindestens 100 cm, zu verwenden.

41. Für die zu erhaltenden Bäume und festgesetzten Anpflanzungen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Geländeaufhöhungen, Abgrabungen – ausgenommen notwendige Maßnahmen für die Oberflächenentwässerung – und Versiegelungsmaßnahmen unzulässig.

42. Garagenwände, Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; ausgenommen hiervon sind im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ Fassaden, die sich direkt auf den Grenzen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen befinden. Je 1 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

43. Im Plangebiet sind bauliche Maßnahmen vorzusehen, die Gasansammlungen unter den baulichen Anlagen und den befestigten Flächen beziehungsweise Gaseintritte in die baulichen Anlagen durch Bodengase verhindern.

44. Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich werden die außerhalb des Plangebiets liegenden Flurstücke Nummer 799 der Gemarkung Moorwerder, Flurstück 5511 der Gemarkung Wilhelmsburg, Flurstück 55 der Gemarkung Ost Krauel sowie die Flurstücke 1800 (anteilig) und 2872 der Gemarkung Fischbek den allgemeinen Wohngebieten, den urbanen Gebieten mit den Ordnungsnummern „1“, „3“, „4“ und „5“, dem Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“, den neu festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung zugeordnet.

45. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur und maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig. Abweichend hiervon ist für die Spielfelder und Laufbahnen in der Fläche für Sport- und Spielanlagen (FHH) eine Beleuchtung mit maximal 4000 Kelvin zulässig.

46. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in das Oberflächenentwässerungssystem einzuleiten, sofern es nicht versickert, verdunstet, gesammelt oder genutzt wird.

47. Die Ufer der Gewässer sind naturnah herzurichten, soweit Belange der Gewässertechnik dem nicht entgegenstehen.

48. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

49. Das Dach- und Oberflächenwasser der allgemeinen Wohngebiete mit den Ordnungsnummern „7“, „8“ und „9“ ist gedrosselt in die Gewässerbiotope der südlich beziehungsweise westlich gelegenen öffentlichen Parkanlagen (FHH) einzuleiten.

50. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme sind für den Star und die Sumpfmeise insgesamt zehn Nistkästen für Höhlenbrüter an verbleibenden Großbäumen im Bereich der Parkanlage (FHH) südlich der Mengestraße (Flurstück 7737 der Gemarkung Wilhelmsburg) anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

51. Gläserne Balkonbrüstungen sind durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar zu machen. Dies gilt auch für übrige Glasflächen und an Gebäuden, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 Quadratmeter vorgesehen sind. Satz 2 gilt nicht für Glasflächen bis 10 Meter Geländeoberkante, 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.

52. Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind Gebäudeabriss- und -umbauarbeiten sowie Vegetationsräumungs- und Rodungsarbeiten zwischen dem 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen. Außerhalb dieser Zeitspanne sind derartige Arbeiten nur zulässig, wenn im Vorwege durch eine Überprüfung aktuelle Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen ausgeschlossen werden.

53. Für den mit „(V)“ bezeichneten Abschnitt innerhalb des Industriegebietes mit der Ordnungsnummer „1“ gilt: bauliche Anlagen sind auf der Grundstücksgrenze zu errichten.

54. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport und Soziales“ sind Anlagen für die Versorgung mit Elektrizität (Netzstation) zulässig.

§ 3

Es gelten nachstehende gestalterische Anforderungen:

1. In den allgemeinen Wohngebieten, urbanen Gebieten, den Gewerbegebieten mit den Ordnungsnummern „1“ und „3“ und im Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“ sind die Dachflächen der Gebäude als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 20 Grad auszuführen. 75 v. H. der Dachflächen der Gebäude in den in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(H)“ bezeichneten Flächen sind mit einer Neigung von 20 bis 50 Grad auszuführen.

2. Für die in der Nebenzeichnung zur Gestaltung gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zur Farbgestaltung:

2.1. Für die mit „(I)“ bezeichneten Fassaden sind dunkelrote Rottöne der NCS-Farben (Natural Color System) S5030-R, S4040-R des Index 2050 zulässig.

2.2. Für die mit „(J)“ bezeichneten Fassaden sind mittlere Rottöne der NCS-Farben S4050-Y70R, S2060-Y90R, S2050-Y90R des Index 2050 zulässig.

2.3. Für die mit „(K)“ bezeichneten Fassaden sind orange-rote Farbtöne der NCS-Farben S3050-Y80R, S2060-Y70R, S2050-Y60R, S1050-Y70R des Index 2050 zulässig.

2.4. Für die mit „(L)“ bezeichneten Fassaden sind Rottöne der NCS-Farben S5030-R, S4040-R, S4050-Y70R, S2060-Y90R, S2050-Y90R, S3050-Y80R, S2060-Y70R, S2050-Y60R, S1050-Y70R des Index 2050 mit Zusatzelementen Holz: naturbelassen und Beton: Sichtbeton der NCS-Farbe S2002-B des Index 2050 zulässig.

2.5. Für die mit „(M)“ bezeichneten Fassaden sind nur helle Farben der NCS-Farben S2002-Y20R, S0603-G40Y, S0603-R60B des Index 2050, mit roten Akzenten der NCS-Farben S4040-R, S2060-Y70R des Index 2050 mit einem Anteil von mindestens 10 v. H. und maximal 50 v. H. zulässig.

Einsichtnahmestelle der NCS-Farbpalette: Freie und Hansestadt Hamburg, Staatsarchiv; zur kostenfreien Einsicht für jedermann niedergelegt.

3. Für die in der Nebenzeichnung zur Gestaltung gekennzeichneten Gebäudefassaden gelten folgende Regeln zu den Fassadenmaterialien:

3.1. Für die mit „(AA)“ bezeichneten Fassaden sind mindestens 80 v. H. Beton zulässig.

3.2. Für die mit „(AB)“ bezeichneten Fassaden sind mindestens 20 v. H. und maximal 40 v. H. Beton zulässig.

3.3. Für die mit „(AC)“ bezeichneten Fassaden sind mindestens 80 v. H. Holz zulässig.

3.4. Für die mit „(AD)“ bezeichneten Fassaden sind mindestens 30 v. H. und maximal 80 v. H. Holz zulässig.

3.5. Für die mit „(AE)“ bezeichneten Fassaden sind mindestens 30 v. H. und maximal 60 v. H. Holz zulässig.

3.6. Für die mit „(AF)“ bezeichneten Fassaden sind mindestens 20 v. H. und maximal 50 v. H. Holz zulässig.

3.7 Für alle sonstigen Fassadenflächen in den allgemeinen Wohngebieten und in den urbanen Gebieten sind als Materialien Vollklinker oder Vollziegel zulässig.

4. Ausnahmen von den Festsetzungen in § 3 Nummern 2 bis 3.7 sind zulässig, wenn Gebäude oder deren Fassaden aus Holz oder anderen nachwachsenden Baustoffen mit geringem Ausstoß von Treibhausgasen oder monolithisch (Lehm, Mauerwerk, Dämmbeton) hergestellt werden oder ein kreislaufwirtschaftliches Bauvorhaben umgesetzt wird.

5. In den in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(N)“ bezeichneten Flächen ist ein Gebäudesockel in einer Höhe von mindestens 4,1 m über der nächst angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche auszubilden.

6. In den in der Nebenzeichnung mit „(O)“ bezeichneten Flächen ist ein Gebäudesockel in einer Höhe von mindestens 3 m über der nächst angrenzenden öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche auszubilden.

7. Im Plangebiet sind – mit Ausnahme der Industriegebiete, des Gewerbegebietes mit der Ordnungsnummer „2“, des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Mobilität und Gewerbe“, der Flächen für Sport und Spielanlagen und der Gemeinbedarfsflächen – oberirdische Flächen für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen unzulässig.

8. Für die in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(P)“ bezeichneten Fassaden sind ausschließlich Loggien zuläs-

sig und Balkone unzulässig. Für die mit „(Q)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien und Balkone erst ab dem zweiten Obergeschoss und mit einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Für die mit „(R)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien unzulässig und Balkone mit einer Tiefe von maximal 2 m zulässig. Für die mit „(S)“ bezeichneten Fassaden sind Loggien zulässig und Balkone mit einer Tiefe von maximal 1,5 m zulässig.

9. Für die in der Nebenzeichnung zur Gestaltung mit „(T)“ bezeichneten Fassaden ist eine immergrüne Fassadenbegrünung in unmittelbarer Nähe zu Fenstern unzulässig. In den mit „(U)“ bezeichneten Innenhöfen und Flächen zwischen den Gebäuden ist das Anpflanzen von großkronigen immergrünen Bäumen unzulässig. Jede zu den vorgenannten Innenhöfen und Flächen zugewandte Wohnung muss mindestens einen Wohn-/Aufenthaltsraum mit einer bodentiefen und mindestens 2 m breiten Fensteröffnung (Rohbaumaß) aufweisen.

10. Im Plangebiet – mit Ausnahme der Industriegebiete – sind außenliegende Fluchttreppen unzulässig.

11. Die Traufkanten benachbarter Gebäude sind bei gleicher Anzahl der Voll- oder Staffelgeschosse in der Höhe anzugleichen.

12. In den Industriegebieten und in dem Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „2“ sind – mit Ausnahme von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der Unterbringung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen dienen – straßenseitig zur Dratelnstraße und zur Rotenhäuser Straße, die von außen sichtbaren Teile der Fassade in den Farben Alu Natur, Silber und in mattiertem Industrieglas auszuführen. Die Fassadenansichten von Gebäuden und Gebäudeteilen, die der Unterbringung von Büro- und Verwaltungseinrichtungen dienen, sind mit roten Vollklinkern oder Vollziegeln zu verblenden. Spiegelnde Oberflächen sind unzulässig. Es ist durch Architekturelemente eine vertikale Gliederung der Fassaden vorzunehmen.

13. In den urbanen Gebieten sind Werbeanlagen nur an Gebäuden an der Stätte der Leistung bis zur unteren Dachkante des Gebäudes zulässig.

14. In den Gewerbegebieten und in den Industriegebieten sind Großwerbetafeln von mehr als 10 m² sowie Werbeanlagen oberhalb der unteren Dachkante der Gebäude unzulässig.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 9. Dezember 2024.

Das Bezirksamt Hamburg-Mitte

Verordnung zur Nicht-Festsetzung des Grundsteuermessbetrages bei Kleinbeträgen (Hamburgische Grundsteuer-Kleinbetragsverordnung)

Vom 7. Januar 2025

Auf Grund von § 7 Absatz 1 Satz 5 des Hamburgischen Grundsteuergesetzes vom 24. August 2021 (HmbGVBl. S. 600), zuletzt geändert am 19. Dezember 2024 (HmbGVBl. S. 720, 721), wird verordnet:

§ 1

Die Festsetzung des Grundsteuermessbetrages unterbleibt, wenn dieser zwei Euro voraussichtlich nicht übersteigt.

§ 2

Diese Verordnung tritt mit Wirkung vom 1. Januar 2025 in Kraft.

Gegeben in der Versammlung des Senats,

Hamburg, den 7. Januar 2025.

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Hamburg, den 09.12.2024

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

für den Bebauungsplan Wilhelmsburg 91 - Wilhelmsburger Rathausviertel, nordwestlich Dratelnstraße -

Vorbemerkung

Die Zusammenfassende Erklärung stellt die Art und Weise dar, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und der Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Mit dem Bebauungsplan werden im Plangebiet westlich und nordöstlich der Dratelnstraße sowie südlich der Mengestraße und Neuenfelder Straße die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von Flächen für Wohnen, Arbeiten, Freizeit- und Sporteinrichtungen und Mobility Hubs geschaffen und die gewerblichen und industriellen Nutzungen im nördlichen Plangebiet gesichert. Festgesetzt werden im Wesentlichen Allgemeine Wohngebiete, Urbane Gebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete, Sondergebiet „Mobilität und Gewerbe“, Flächen für den Gemeinbedarf „Sport und Soziales“ bzw. „Öffentliche Verwaltung“, Fläche für Sport- und Spielanlagen, Straßenverkehrsflächen – teilweise besonderer Zweckbestimmung – sowie Grünflächen und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Kampfmittel, Verkehr, Luft / Geruch, Lärm, Entwässerung, Natur und Landschaft, Störfallbetriebe, Verschattung / Licht, Erschütterung und Energie vor.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch wird es nach der Umsetzung des Bebauungsplans zu Beeinträchtigungen durch Verschattung, Lärmemissionen und künstliche Lichtquellen kommen. Wesentliche Bestandsflächen mit Bedeutung für das Wohnen sind von der Planung nicht betroffen. Hinsichtlich Freizeit und Erholung wird das Gebiet ausgehend von bestehenden Grünflächen im Plangebiet und Umfeld sowie durch einen Radschnellweg und weitere Wegeverbindungen neu strukturiert. Bestehende Parkanlagen werden aufgewertet und erweitert, und ein neuer Spielplatz wird geschaffen. Zur Vermeidung erheblicher Lärmbelastungen sind bauliche Schutzmaßnahmen, z.B. durch besondere Fensterkonstruktionen, festgesetzt. Außerdem ist das Plangebiet städtebaulich so strukturiert, dass eine verträgliche Nachbarschaft von bestehendem und neuem Wohnen, Gewerbe / Industrie, Sport und Verkehr ermöglicht wird. Zu der neuen Wohnnutzung schirmt ein Gebäuderiegel Sportlärm sowie Lichtemissionen der Flutlichtanlage von den neustrukturierten Sportanlagen ab. Die obersten Stell- bzw. Parkplatzebenen werden überdacht. Ein weiterer als Lärmschutzriegel ausgebildeter Gebäudekomplex schirmt die Industrie- und Gewerbegebiete ab. Im Westen sind Teilflächen der industriellen Nutzung bezüglich ihrer Lärmentwicklung „gedeckelt“.

Die Luftqualität im Plangebiet wird durch den Straßenverkehr nach realisierter Bebauung verändert; die maßgeblichen Grenzwerte werden eingehalten. In den Industriegebieten sind Anlagen und Betriebe nicht zulässig, wenn ihre Luftschadstoff- und Geruchsemissionen für die Nachbarschaft zu einer erheblichen Belästigung führen. Die vorgesehene Durchgrünung des Plangebietes trägt außerdem zu einer Filterung und Bindung von Luftschadstoffen, Stäuben und Gerüchen bei.

Die Entfernung von Gehölzbeständen und die Versiegelung für die Bebauung und die Verkehrsflächen können zu Veränderungen des lokalen Klimas führen. Klimaschutzrelevante Auswirkungen können außerdem im Zusammenhang mit dem Bau und dem Betrieb zukünftiger Nutzungen entstehen. Mit Dachbegrünung, Fassadenbegrünung, Baumanpflanzungen und Heckenpflanzungen werden die negativen Auswirkungen deutlich gemindert. Außerdem werden Grünflächen und begrünte Flächen für die Regelung des Wasserabflusses ergänzt, die sich auch durch die Baugebiete ziehen.

Für das Plangebiet galten verschiedene Bebauungspläne/Baustufenpläne und bebauungsplanersetzende Feststellungsverfahren. Nach neuem Bauplanungsrecht verschiebt sich die Nutzbarkeit des Plangebietes zugunsten von Bauland- bzw. Verkehrsflächen. Mit dem verdichteten Wohnungsbau im Plangebiet wird der Flächenverbrauch reduziert und die Flächenwirtschaftlichkeit erhöht.

Die Realisierung der vorgesehenen Bebauung und Verkehrsflächen führt zu einem Verlust von offener Bodenfläche. Durch Dachbegrünungen und Begrünungsmaßnahmen kann der Eingriff vor Ort gemindert, aber nur in Teilen ausgeglichen werden. Zur Kompensation wird auf externen Maßnahmenflächen die Bodennutzung extensiviert. Auf Grund der zu erwartenden Bodengasbildung durch natürliche Weichschichten unter bebauten und versiegelten Flächen sind Gassicherungsmaßnahmen vorzusehen. Das gesamte Plangebiet wird im Bebauungsplan aufgrund von Bodenbelastungen und der zu erwartenden Bodengasbildung als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

Bezogen auf das Schutzgut Wasser wird die bereits eingeschränkte Grundwasserneubildungsrate im Plangebiet durch die Bebauung zusätzlich reduziert. Gleichzeitig wird sich der oberirdische Abfluss erhöhen. Teilweise werden vorhandene Gewässer verlegt, überbaut oder verrohrt. Zur Sicherstellung der Oberflächenentwässerung wird ein offenes System aus vorhandenen Gewässern und zusätzlichen Gräben und Mulden geschaffen. Gewässerbaumaßnahmen sollen weitmöglich naturnah ausgeführt werden. Zur Minderung des Oberflächenabflusses sind ein Mindestanteil an Vegetationsflächen und eine Dachbegrünung festgesetzt.

Durch die Realisierung der neuen Baugebiete werden Teile der Grün- und Sportflächen verloren gehen und damit auch Lebensräume von Tieren und Pflanzen. Mit der Realisierung der Planungen ist ein umfangreicher Verlust von Gehölzflächen und Bäumen im Plangebiet verbunden. Dem Ausgleich dienen großflächige Waldaufwertungsmaßnahmen in Fischbek, Gehölzmaßnahmen in der Gemarkung Wilhelmsburg bzw. Moorwerder sowie Baumersatzpflanzungen im Plangebiet. Für den Arten- und Biotopschutz wird es zu einer Verschlechterung kommen.
Gesetzlich geschützte Röhrichtflächen werden ganz oder teilweise überbaut und damit zerstört oder aufgrund der zu erwartenden intensiveren Erholungs- und Freizeitnutzung beeinträchtigt. Für die Zerstörung der gesetzlich geschützten Biotope hat die zuständige Fachbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach § 30 Absatz 3 BNatSchG in Aussicht gestellt. Die im Plangebiet erfassten gesetzlich geschützten Biotope sind nachrichtlich in das Planbild übernommen.
Durch die neue Bebauung gehen Fortpflanzungsstätten insbesondere von Brutvögeln verloren. Zu großen Teilen ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Populationen sich wieder im Gebiet ansiedeln können oder auf Flächen im Umfeld ausweichen können und die ökologische Funktion ihrer Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Hierfür sind im Plangebiet Begrünungen mit heimischen Pflanzenarten als Lebensraum und

Nahrungsquelle vorzusehen und für den Mäusebussard der Altbaumbestand in den zentralen Bereichen der Auffahrtsohren der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße zu erhalten. Bezogen auf den Artenschutz wird für die Vogelarten Dorngrasmücke, Fitis, Gelbspötter, Nachtigall, Sumpfrohrsänger und Teichrohrsänger der Verbotstatbestand nach § 44 Absatz 1 Nummer 3 Bundesnaturschutzgesetz erfüllt, da sie ihre naturnahen Lebensräume verlieren werden und ein Ausweichen für die Arten unwahrscheinlich ist. Gemäß Artenschutzfachbeitrag sind durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine deutlich/erheblich negativen Auswirkungen auf den Erhaltungszustand der Arten zu erwarten, wodurch die ökologischen Voraussetzungen für die Ausnahmeregelung nach § 45 Absatz 7 BNatSchG als erfüllt angesehen werden. Eine Ausnahmegenehmigung wurde seitens der zuständigen Fachbehörde in Aussicht gestellt. Die Planungen sind jedoch Teil umfangreicher Nutzungsänderungen in Wilhelmsburg, die sich in der Summe zumindest teilweise negativ auf den Erhaltungszustand der Population ausgewirkt haben. In Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde werden daher als Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes im Wilhelmsburger Osten und in Ost-Krauel neue Lebensräume für die Arten geschaffen. Für die Arten Star und Sumpfmeise wurden als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Wilhelmsburger Rathauspark insgesamt zehn Nistkästen für Höhlenbrüter angebracht. Außerdem sind eine für den Schutz wildlebender Tiere optimierte Außenbeleuchtung vorzusehen, bei Glasflächen an den neuen Gebäuden Maßnahmen gegen Vogelschlag zu treffen und zum Schutz von Vögeln, Fledermäusen und den potenziell vorkommenden Nachtkerzenschwärmer Zeitfenster für Vegetationsentfernung, Gebäudeabriss und -umbau zu beachten.
Mit der Umsetzung des Bebauungsplans sind erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen verbunden. Im Plangebiet kann der Eingriff durch Festsetzung von Mindestbegrünungsanteilen sowie vielfältigen Begrünungsmaßnahmen gemindert, jedoch nicht ausgeglichen werden. Daher werden externe Maßnahmenflächen zugeordnet. In der Gemarkung Ost-Krauel wurden als Ausgleich für die überplanten, gesetzlich geschützten Biotope und zugleich als Lebensraum für den Teichrohrsänger neue Röhrichtflächen entwickelt. In der Gemarkung Wilhelmsburg bzw. Moorwerder wird ein multifunktionaler Lebensraum aus Gehölzpflanzungen, einer Sukzessionsfläche mit Baumpflanzungen bzw. Gras- und Staudenfluren geschaffen, und in der Gemarkung Fischbek sind naturnahe Waldentwicklungsmaßnahmen umgesetzt.

Das Landschafts- und Stadtbild wird sich gegenüber dem Bestand verändern. Die räumliche Barriere der Wilhelmsburger Reichsstraße wird nach dem Rückbau entfallen und eine großräumigere Quartiersentwicklung erlauben. Das bisher differenzierte und kontrastreiche Bild mit naturnahen Relikten wird stärker bestimmt durch die neue dichte und mehrgeschossige Bebauung mit urbanem Charakter. Für drei Einzelbäume ist eine Erhaltung festgesetzt. Die zusätzlichen Grünflächen, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und Maßnahmen zur Durch- und Begrünung erfüllen wesentliche Funktionen zur Einbindung der Bebauung in das Umfeld und können die negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern. Es ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaft- und Stadtbildes auszugehen. Das Landschaftsbild wird im Plangebiet entsprechend den planerischen Vorgaben neugestaltet. Auf den zugeordneten Ausgleichsflächen werden Maßnahmen umgesetzt, die ebenfalls landschaftsbildwirksam sind.

Hinsichtlich des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter kommt es durch die zusätzliche Bebauung beidseitig des solitärstehenden, denkmalgeschützten Wilhelmsburger Rathauses zu Veränderungen des bislang grünbetonten Umfeldes. Der Denkmalschutz ist nachrichtlich

als Einzelanlage in das Planbild übernommen. Durch eng um die angrenzend geplanten Gebäude gelegte Baugrenzen wird der Umgebungsschutz beachtet, um erhebliche Beeinträchtigungen des Denkmals zu vermeiden. Nachrichtlich ist zudem der Bereich des Baudenkmals und der Außenanlage Bürgerhaus Wilhelmsburg als Ensemble in das Planbild übernommen. In dem Bereich wird ergänzend zu den Ursula-Falke-Terrassen ein neuer Fußgänger- und Radfahrerbereich am Ostufer des Bürgerhaus-Sees gestaltet. Für ein Bodendenkmal (Wurt) ist ein Suchraum Archäologische Vorbehaltsfläche im Planbild gekennzeichnet.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung sind insbesondere folgende Hinweise und Anregungen eingegangen, die im Rahmen der Abwägung geprüft und wie nachfolgend kurz erläutert berücksichtigt wurden:

Für bestehende Gewerbe- und Industriegebiete wurde der Entwicklungsspielraum nach bisherigem und neuem Planungsrecht geprüft und festgestellt, dass die Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe deutlich größere Spielräume eröffnet und zur Kompensation des Flächenverlustes durch die neuen Gebietsabgrenzungen beitragen kann.
Die Stellungnahmen zu einem Sondergebiet „Nahversorgung und Wohnen“ mussten nicht mehr berücksichtigt werden, da das Sondergebiet im laufenden Verfahren aus dem Geltungsbereich genommen worden ist.
Die kritisierten Regelungen zu Einzelhandelsbetrieben wurden angepasst, indem der Versorgung des Gebietes dienende Läden in Allgemeinen Wohngebieten nicht mehr ausgeschlossen wurden und die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in den Urbanen Gebieten, den Gewerbegebieten und Industriegebieten neu gefasst wurde. Konkretisiert wurde der Ausschluss von nicht störenden Handwerksbetrieben in verschiedenen Allgemeinen Wohngebieten.

Im Bebauungsplan wurden aufgrund von Hinweisen Straßenbreiten, die Wohngebietserschließung über den Elsa-Bromeis-Kanal und die Funktionalität für die Feuerwehr angepasst und geplante Straßenhöhen gestrichen und Vermaßungen geprüft. Hinweisen zu den Rahmenvorgaben Mobilität wurde insofern gefolgt, dass die Unterlage fortgeschrieben wurde und die Begründung hierzu redaktionell geändert und ergänzt wurde. Zudem wurden Hinweise zum Linienbusverkehr in der Begründung ergänzt.

Nicht gefolgt wurde der Anregung, den Radschnellweg als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festzusetzen, da die Anlage von Wegen innerhalb von öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) zulässig ist.

In der Begründung wurde zum Mobility Hub im Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „1“ ergänzt, dass die Verpflichtung dazu auch an einem anderen Ort erfüllt werden kann.

Den Hinweisen zu der Festsetzung für Beheizung und Warmwasserversorgung wurde gefolgt, die Festsetzung wurde gemäß dem derzeit gültigen HmbKliSchG geändert.

Es wurde angeregt, die vorhandenen Richtfunkstrecken bei der Bebauungsplanung zu berücksichtigen. Der Anregung wurde nicht gefolgt, da vor dem Hintergrund der Schaffung von

dringend benötigtem Wohnraum es für hinnehmbar erachtet wurde, die Richtfunktrassen umzulegen.

Der Anregung, sämtliche Netzstationen und Leitungen in das Planbild zu übernehmen, wurde nicht gefolgt, da sie sich im Bestand und auch künftig überwiegend in Parkanlagen befinden und entsprechend grundbuchrechtlich abgesichert sein müssten. In der Begründung wurde jedoch ergänzt, dass die Erhaltung und die Sicherung der Anlagen für die Versorgung des Gebietes notwendig sind und in Teilen bei der Umsetzung des Bebauungsplans ein Alternativstandort erforderlich ist. Zur Klarstellung wurde in der Verordnung und Begründung ergänzt, dass innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sport und Soziales“ die Anlage und der Betrieb einer Netzstation zulässig ist.
Gefolgt wurde der Anregung, eine unterirdische Abwasserleitung südlich eines Teilabschnittes der Mengestraße/Neuenfelder Straße im Planbild zu kennzeichnen. Außerdem wurde die Festsetzung mit einem Ausschluss von oberirdischen Flächen für die Abfallbeseitigung sowie für Ablagerungen angepasst, indem für verschiedene Baugebiete und Flächen Ausnahmen festgesetzt wurden.

Die Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung in den Gewerbe- und Industriegebieten wurden angepasst, um zu gewährleisten, dass durch die Summe der Schallabstrahlung aller vorhandenen und zukünftig industriell / gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden. Zu den neuen Wohnnutzungen wurde eine zwingende Abschirmung mit einer Mindestgebäudehöhe festgesetzt. Das Schallgutachten wurde nach Hinweisen zu den berücksichtigten Emissionspegeln für Teilflächen im Hafen überarbeitet.
Aufgrund von Anmerkungen wurde u.a. eine Festsetzung zum Lärmschutz gewerblicher Aufenthaltsräume angepasst sowie zum Lärmschutz für Wohnnutzungen eine geschlossene Bauweise und eine zwingende Gebäudehöhe festgesetzt.
Bezüglich des Sportlärms wurde empfohlen, eine zwingende Abschirmung mit einer Mindestgebäudehöhe für zwei Urbane Gebiete zu prüfen. Der Stellungnahme wurde nicht gefolgt, da die Schalltechnische Untersuchung hierzu keine Schallimmissionskonflikte mit dem Sportlärm ermittelt hatte.
Auf die Lärm- und Erschütterungseinwirkungen durch den Bahnbetrieb wurde hingewiesen, diesen wurde durch Schutzfestsetzungen im Bebauungsplan begegnet.

Zur Einschränkung von Luftschadstoff- und Geruchsemissionen wurde der Anregung zur Ergänzung unzulässiger Anlagen in den Gewerbegebieten gefolgt.
Das Geruchsminderungskonzept hat in der Abwägung als Einzelfallentscheidung Eingang gefunden.
Der Stellungnahme zur Luftreinhaltung wurde nicht gefolgt, da die besagte Luftqualitätsrichtlinie zum Zeitpunkt der Feststellung noch nicht in Kraft getreten war. Angesichts des weit fortgeschrittenen Verfahrensverlaufs und der bereits stattgefundenen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde nach Rücksprache mit den Fachbehörden entschieden, dass in diesem Bebauungsplanverfahren und dem diesem zugrunde liegenden Luftschadstoffgutachten keine Anpassung hinsichtlich der sich ankündigenden neuen Richtlinie erfolgt.

Der Abstandsflächenplan wurde aktualisiert und überprüft. Kritische Bereiche wurden im Bebauungsplan angepasst. Die Begründung wurde zu dem Thema Verschattung insofern

ergänzt, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens hierzu ein Nachweis zu erbringen ist.

Die vorwiegende Ansiedlung von Kitas in den Erdgeschosszonen der Urbanen Gebiete wurde aufgrund einer Anregung in der Begründung gestrichen, da sie zu den hinsichtlich Verkehrslärmimmissionen und unzureichender Belichtung sensiblen Nutzungen zählen.

Nach Hinweisen wurden die Ausführungen zu einem Störfallbetrieb in der Begründung gestrichen, da dieser nach der Standortaufgabe für das Plangebiet nicht mehr relevant war.

Die Ausführungen zur Altlastsituation und gasbildenden Weichschichten, Bodengasen im Plangebiet einschließlich besonderer Bodenschutzbestimmungen wurden in die Begründung bzw. in den Umweltbericht übernommen. Das gesamte Plangebiet wurde aufgrund des Gaspotenzials sowie der bereichsweisen Bodenbelastungen als im Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigte Fläche gekennzeichnet, und die Festsetzung zum Schutz vor Bodengasen wurde entsprechend der Stellungnahme geändert.

Aufgrund von Hinweisen zum Planbild wurde die Denkmalschutz-Darstellung zum Rathaus Wilhelmsburg auf das Gebäude begrenzt. Hinweisen zum Umgebungsschutz des denkmalgeschützten Rathauses Wilhelmsburg wurde nicht gefolgt, da sich gegenüber dem Entwurf zur Grobabstimmung die geplante Bebauung in Höhe und Ausrichtung nun stark am Denkmal orientiert.

Auf einen Hinweis wurde das Denkmalensemble des Bürgerhauses Wilhelmsburg im Planbild nachrichtlich übernommen und die Begründung entsprechend ergänzt.

Eine Festsetzung für die Anpflanzung von Einzelbäumen wurde aufgrund einer Anmerkung konkretisiert. Die Zuordnung von externen Maßnahmenflächen wurde geändert, und Vorgaben zu Ersatzbaumpflanzungen wurden stattdessen in der Begründung ausgeführt.

Verschiedene Hinweise sind zu der Festsetzung zur gedrosselten Einleitung von Dach- und Oberflächenwasser in Gewässerbiotope eingegangen. Die Festsetzung wurde daraufhin gekürzt und die weitergehenden Inhalte aus der bisherigen Festsetzung und den Stellungnahmen in der Begründung ausgeführt.

Aufgrund von Hinweisen wurde die Festsetzung zur Eingrünung der Gewerbe- und Industriegebiete insoweit geändert, dass die Pflanzungen reduziert und außerhalb der Baugrenzen umsetzbar sind.
Nicht geteilt wurde die Kritik, dass die festgesetzten 12 m² Vegetation für Baumstandorte sehr groß sei, da gerade in der verdichteten Bebauung Bäume einen ausreichenden Wurzelraum brauchen, um sich entwickeln zu können und die gewünschte Funktion im Gebiet erfüllen zu können.
Angeregt wurde, die Substratmächtigkeit für eine Begrünung auf Tiefgaragen auf 0,6 m exklusive Dränschicht zu erhöhen. Die Festsetzung wurde entsprechend geändert.
Für Dachbegrünungen wurde angeregt, die Verwendung gebietseigener Pflanzenarten festzusetzen. Der Stellungnahme wurde in der Weise gefolgt, dass die Verwendung als Empfehlung in die Begründung aufgenommen wurde.

Zur Kenntnis genommen wurde der Hinweis, dass mittlerweile ein abgestimmtes Ausgleichskonzept für den Umbau der Dratelnstraße vorliegt.

Den Anregungen zur Festsetzung einer insektenfreundlichen Beleuchtung wurde insofern gefolgt, dass die Festsetzung umformuliert wurde und weitere Ausführungen in die Begründung aufgenommen wurden.
Für die nachfolgenden Genehmigungsverfahren wurden Hinweise zu Besatzkontrollen von zu fällenden Großbäumen sowie Umsiedlungsmaßnahmen für Großmuscheln und Amphibien zur Kenntnis genommen und in den Umweltbericht und für Baumfällungen die Begründung aufgenommen.
Hinweise zu Maßnahmen für die Vogelarten Star und Fitis wurden – aufgrund des längeren Verfahrens – auf Basis erneuter Erfassungen berücksichtigt, wodurch zusätzliche artenschutzrechtliche Maßnahmen erforderlich wurden.

Den Hinweisen zur Eingriffsregelung, zum Artenschutz und geplanten Ausgleichsmaßnahmen wurden teilweise gefolgt. Die Bilanzierung erfolgte mit Ausnahme von Teilflächen, die bereits in anderen Verfahren bilanziert wurden, auf Basis der gültigen Rechtsgrundlage gemäß § 1a Absatz 3 Satz 6 BauGB. Bezogen auf den Realbestand wurden für die durch die Umsetzung des Bebauungsplans absehbaren Eingriffe in gesetzlich geschützte Biotope externe Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet. Ebenso wurde für Gehölzverluste, die nicht über die Eingriffsregelung nach SRM flächig bewertet und als ausgeglichen erfasst wurden, dargelegt, dass in nachfolgenden Genehmigungsverfahren die Baumschutzverordnung anzuwenden ist und für entstehende Ersatzbedarfe ein Ersatz festzulegen ist. Die Karte mit den voraussichtlichen Einzelbaum-Verlusten des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags wurde überarbeitet. Die Bilanzwerte der Bestandsbilanzierung der früheren isg 2013-Stellplatzanlage wurden überprüft. Die Bewertung der linearen Böschungsgehölze der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße wurde aufgrund der Vorbelastungen beibehalten.

Für den verbleibenden naturschutzfachlich erforderlichen Ausgleich wurde die Zuordnung von Maßnahmenflächen im angrenzenden Nachbarbezirk für angemessen gehalten. Die Hinweise zur Ausgleichsfläche Kirchdorfer Wiesen wurden zur Kenntnis genommen; die Fläche konnte im weiteren Verfahren aufgrund ihrer Entwicklung nicht mehr als Ausgleichsfläche herangezogen werden.
Die ergänzende Fledermauskartierung wurde bereitgestellt. Eine Untersuchung des Fischotters wurde aufgrund der Habitat Ausprägung des Plangebietes und der fehlenden Bedeutung für den Habitatverbund oder als Wanderkorridor der Art nicht erforderlich gehalten. Die Angaben zur Roten Liste der Brutvögel und der Amphibien für Hamburg wurden aktualisiert. Aufgrund erneuter faunistischer Untersuchungen während des längeren Verfahrens wurde der Artenschutzfachbeitrag überarbeitet. Daraufhin wurden weitere artenschutzfachliche Maßnahmen sowie die Ausnahme für sechs Brutvogelarten erforderlich.

Hinweisen zum unterirdischen Parken wurde nicht gefolgt, da in dem Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „4“ unterirdische Stellplätze zulässig sind.
Der Anregung, die Baugrenzen im Urbanen Gebiet mit der Ordnungsnummer „4“ für außenliegende Treppenhäuser zu vergrößern, wurde nicht gefolgt, da dies aufgrund der dadurch verursachten weiteren Verschattung der dahinterliegenden Wohnungen nicht möglich ist.
Dagegen wurde in der Verordnung für das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Mobilität und Gewerbe“ die Zweckbestimmung Kurzzeitparken ergänzt.

Aufgrund einer Anregung wurde in der Festsetzung zur Gestaltung gekennzeichneter Gebäudefassaden eine Ausnahme für kreislaufwirtschaftliches Bauen ergänzt.

Eine Stellungnahme zum Thema Gerüche wurde zur Kenntnis genommen, da ein Geruchsminderungskonzept auf Basis umfangreicher Untersuchungen erstellt wurde und die Thematik in der Begründung ausführlich dargestellt wurde. Zusammenfassend können prognostisch im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Den Stellungnahmen zum Gewerbegebiet mit der Ordnungsnummer „3“, Einzelhandel und Erschließung (Medien) wurde insofern teilweise gefolgt, dass das geplante Quartierssporthaus als mögliche Bebauung in dem Gewerbegebiet in die Begründung aufgenommen wurde. Im Gewerbegebiet regeln Lärmschutzfestsetzungen eine Gewerbenutzung, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten.

Der Ausschluss von Einzelhandel in den Gewerbegebieten erfolgte aus städtebaulichen Gründen auf Basis des Hamburger Leitfadens Einzelhandel und des Bezirklichen Nahversorgungskonzeptes und einer Verträglichkeitsprüfung. Das Nahversorgungszentrum Dratelnstraße wird in einem separaten Bebauungsplanverfahren zur Versorgung des Gebietes gesichert und weiterentwickelt.
Mit Blick auf die Nähe zwischen Wohnen und Gewerbe wurden lediglich Anlagen und Betriebe ausgeschlossen, die durch Luft- und Geruchsemissionen das Wohnen stören könnten. Ein Ausschluss von Wohnnutzungen in den Erdgeschosszonen der Urbanen Gebiete wurde aufgrund der Lärm- und Belichtungssituationen für erforderlich gehalten, während kleinteiliger Einzelhandel den Eingangsbereich des Quartiers beleben sollen.

Bzgl. der Stellungnahme einer Grundstückseigentümerin in den Baugebieten MU1, MU2 und GE1 sowie der Planstraße A wurden die Nichtnachvollziehbarkeit des Ausschlusses von Einzelhandel, Festhallen und Festsälen sowie das in wirtschaftlicher Hinsicht als risikobehaftet angesehene Errichten eines Mobility Hubs sowie die tiefe des Detaillierungsgrads der Festsetzungen des Bebauungsplans erörtert.
An der Planung wurde festgehalten, weil die Steuerung der Zulässigkeit von Einzelhandel in den Gewerbegebieten und in den Urbanen Gebieten durch den Hamburger Leitfaden für den Einzelhandel, das Bezirkliche Nahversorgungskonzept und ein erstelltes Einzelhandelsgutachten zum sogenannten Nahversorgungszentrum Dratelnstraße abgestimmt vorliegt. Als zentraler Standort dafür ist weiterhin das Nahversorgungszentrum vorgesehen.
Ähnlich wie die Erforderlichkeit des Ausschlusses von Einzelhandel, ist auch die Freihaltung und somit der Ausschluss von Festhallen und Festsälen der Flächen für Gewerbe im engeren Sinne das Ziel der Planung.
Eine Verpflichtung zur Umsetzung des Mobility Hubs geht aus dem Bebauungsplan nicht hervor. In den Baugebieten sind Tiefgaragen zulässig und können die Stellplätze auf den Baufeldern selbst nachgewiesen werden.
Der wesentliche Hintergrund für die Detailliertheit der Festsetzungen im Bebauungsplan ist die Zielsetzung, den Gestaltungsleitfaden im Sinne der Steuerung möglichst verbindlich vorzugeben.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Standort für das "Wilhelmsburger Rathausviertel" als Kern der „Mitte Wilhelmsburg“ ergibt sich aus Zielvorstellungen und Programmen auf gesamtstädtischer Ebene, darunter auch die Nutzung der Flächenpotenziale durch die Verlagerung der Wilhelmsburger Reichsstraße und der nicht möglich gewordenen Vermarktung der Industriegebiete nördlich der Neuenfelder Wettern. Die Senatsdrucksache zum Leitbild „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“ stellt die Entwicklung der Achse Hamburg-Zentrum – HafenCity – Wilhelmsburg – Harburg bereits als ein wesentliches Ziel der künftigen Stadtentwicklung heraus. Hieraus entwickelte sich das Rahmenkonzept zum „Hamburgs Sprung über die Elbe – Zukunftsbild 2013+“ und der städtebaulich-freiraumplanerische Wettbewerb „Wohnen für alle mitten in Wilhelmsburg“, dessen wesentlicher Bestandteil das Plangebiet ist. Grundsätzliche Standort- und Planungsalternativen scheiden insofern aus.
Planungsalternativen wurden unter Einbeziehung der Öffentlichkeit im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens aufgezeigt und diskutiert. Der Siegerentwurf wurde in einem mehrstufigen Bearbeitungsprozess zum Funktionsplan für den Bebauungsplan weiterentwickelt. Eine fingerartige Bebauung auf der ehemaligen Wilhelmsburger Reichsstraße in Richtung Süden wurde im Verlauf der Variantendiskussion gestrichen, um eine mögliche Beeinträchtigung der Inselparkentwicklung auszuschließen. Dafür wurde eine Bebauung westlich des Rathauses an der Mengestraße aus städtebaulichen Gründen bevorzugt. Statt eines zu einem früheren Planungsstand vorgesehenen XII-geschossigen Hochpunktes wird hierdurch das denkmalgeschützte Rathaus von zwei Gebäuden eingefasst, die das Rathaus nicht überragen.

[redacted] (Abteilungsleiter Bebauungsplanung)