



## Verordnung über den Bebauungsplan Fuhlsbüttel 23/Langenhorn 83

Vom 18. 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 und § 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), § 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 Nummer 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 24. September 2024 (HmbGVBl. S. 490), wird verordnet:

### § 1

(1) Der Bebauungsplan Fuhlsbüttel 23/Langenhorn 83 für den Geltungsbereich zwischen Flughafenstraße und Ohkamp (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteile 431, 432) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Flughafenstraße – Ohkamp – Südost-, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2236, über das Flurstück 3 der Gemarkung Fuhlsbüttel, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 5555 der Gemarkung Langenhorn.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung können beim örtlich zuständigen Bezirksamt während der Dienststunden kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt vorhanden sind, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.
2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 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 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 Ver-

hältnis 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 Bekanntmachung des Bebauungsplans schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Satz 1 gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Absatz 2a des Baugesetzbuchs beachtlich sind.

### § 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Im Kerngebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nach § 7 Absatz 2 Nummer 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551) sowie sonstige Wohnungen gemäß § 7 Absatz 2 Nummer 7 BauNVO, unzulässig. Ausnahmen nach § 7 Absatz 3 Nummer 2 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe gemäß § 11 Absatz 3 BauNVO, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sowie Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für sonstige Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
3. Im Kerngebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitschriften.

4. Im allgemeinen Wohngebiet werden Ausnahmen nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.
5. Im Kerngebiet und im allgemeinen Wohngebiet sind über dem obersten Vollgeschoss weitere Geschosse unzulässig. Technische Aufbauten (zum Beispiel Haustechnik, Fahrstuhlüberfahrten, Solaranlagen) sind bis zu einer Höhe von 1,7 m zulässig, ausnahmsweise sind für Rettungswege erforderliche Dachausstiege bis zu einer Höhe von 2,9 m oberhalb der betreffenden Dachfläche zulässig.
6. Im allgemeinen Wohngebiet sind an den nach innen gerichteten Gebäudeseiten Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m in einer maximalen Länge von je 7 m außerhalb der Baugrenzen zulässig.
7. Tiefgaragen sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch in den Flächen für die Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.
8. In dem allgemeinen Wohngebiet sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
9. Die Dachflächen sind als Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 Grad herzustellen und im allgemeinen Wohngebiet zu mindestens 70 vom Hundert (v.H.), im Kerngebiet zu mindestens 80 v.H. mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen.
10. Das auf der Kerngebietsfläche festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Grundstücksberechtigten des allgemeinen Wohngebietes, die private Fläche zu begehen und zu befahren. Weiterhin umfasst es die Befugnis für die Entsorgungsträger, die Fläche zu befahren.
11. Nicht überbaute Flächen auf Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Soweit Baumpflanzungen vorgenommen werden, muss auf einer Fläche von 12 m<sup>2</sup> je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen.
12. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen.
13. Auf der Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter eines mehrschichtigen und strukturreichen Gehölz- und Baumbestands erhalten bleibt. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich vorhandener Bäume sind unzulässig.
14. Für festgesetzte Baum-, Strauch- und Heckenanpflanzungen sind einheimische standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Für die Flächen zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind für die Sträucher mindestens 70 v.H. einheimische Gehölze zu verwenden. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Je Baum ist eine durchwurzelbare Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzusehen. Als Strauch- und Heckenpflanzen sind mindestens zweimal verpflanzte Gehölze, Höhe 100 bis 150 cm, zu verwenden.
15. Ebenerdige Standplätze für Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden und Gebäudeüberdachungen sind mit Sträuchern oder Hecken einzugrünen.
16. Auf den privaten Grundstücksflächen sind Geh- und Fahrwege, ebenerdige Stellplätze und Terrassen sowie Feuerwehrzufahrten und -aufstellflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
17. Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Sollte im Einzelfall eine Versickerung nicht möglich sein, kann eine Einleitung des nicht versickerbaren Niederschlagswassers in den Raakmoorgraben nach Maßgabe der zuständigen Stelle zugelassen werden.
18. Bauliche und technische Maßnahmen, wie Drainagen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.
19. Im allgemeinen Wohngebiet sind jeweils drei, im Kerngebiet jeweils zwei Nisthilfen für den Star sowie Fledermausspaltkästen dauerhaft und fachgerecht anzubringen und zu unterhalten.

## § 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 18. Dezember 2024.

**Das Bezirksamt Hamburg-Nord**