

Bebauungsplan Othmarschen 47



Festsetzungen

-  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
-  Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter
-  Zuordnung zusammengehöriger Flächen
-  Straßenverkehrsfläche
-  Straßenbegrenzungslinie
-  Grünfläche
-  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen
-  Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Nachrichtliche Übernahmen

-  Unterirdische planfestgestellte Bundesfernstraße
-  Denkmalschutz Ensemble

Kennzeichnungen

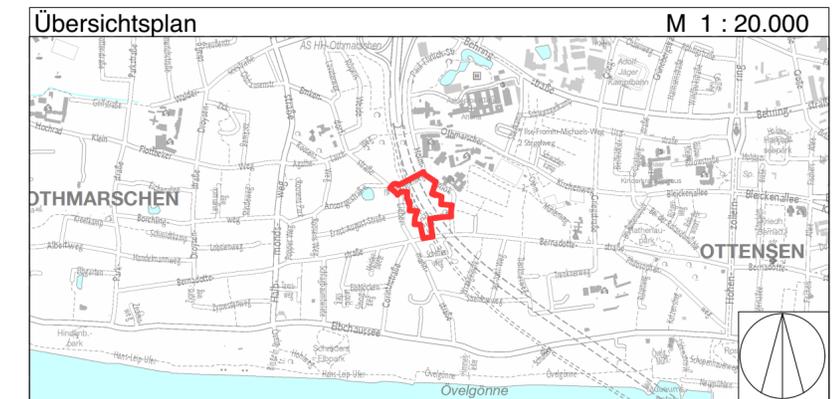
-  Vorhandene unterirdisches öffentliche Beleuchtungskabel (B) / Informationskabel (I) / Mittelspannungskabel (M) / Niederspannungskabel (N)
-  Vorhandene Gebäude

Hinweise

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

Längenmaße und Höhenangaben in Metern

Der Kartenausschnitt (Digitale Stadtgrundkarte) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom November 2023



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Bebauungsplan Othmarschen 47

Maßstab 1 : 1000 (im Original)

Bezirk Altona

Ortsteil 219



HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

| HmbGVBl. Nr. 32 | | DIENSTAG, DEN 30. SEPTEMBER | 2025 |
|-----------------|---|-----------------------------|------|
| Tag | Inhalt | Seite | |
| 23. 9. 2025 | Verordnung über den Bebauungsplan Othmarschen 47 791-1-20 | 525 | |
| 23. 9. 2025 | Zweite Verordnung zur Änderung von Rechtsverordnungen aus Anlass der Neustrukturierung der Behörden 2025 100-2-1, 2030-1-5, 2030-1-11, 2030-1-16, 210-4-2, 223-1-10, 223-1-38, 2331-1-1, 411-11, 7103-1-1, 860-15-1, 806-22-5, 806-23-1, 860-13, 204-1-3 | 526 | |

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

Verordnung

über den Bebauungsplan Othmarschen 47

Vom 23. September 2025

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189 S. 1, 9), 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 23. Mai 2025 (HmbGVBl. S. 351), § 4 Absatz 3 Satz 1 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) 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 (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22), und § 10 Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 HmbBNatSchAG in Verbindung mit § 26 BNatSchG wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Othmarschen 47 für den Geltungsbereich südlich des Hirtenwegs, westlich der Straße Holmbrook, nördlich der Bernadottestraße und östlich der Liebermannstraße (Bezirk Altona, Ortsteil 219) wird festgestellt.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Nordgrenze des Flurstücks 3314 (Hirtenweg), über das Flurstück 3312 (Holmbrook), West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2166, über das Flurstück 3312 (Holmbrook), Südgrenze des Flurstücks 2166, Ostgrenze des Flurstücks 2629, über das Flurstück 984 (Bernadottestraße), Westgrenze des Flurstücks 2629, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2166, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1947, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 1112, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2211, West- und Südgrenze des Flurstücks 2920 und über das Flurstück 3282 (Liebermannstraße) der Gemarkung Othmarschen (Bezirk Altona, Ortsteil 219).

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 BauGB werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt und ergänzend für jedermann zugänglich in das Internet eingestellt.

(3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

- 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 Kostenersatz erworben werden.
- Wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann eine entschädigungsberechtigte Person Entschädigung verlangen. Sie kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass sie 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 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 örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. Auf den privaten Grünflächen sind Einfriedungen mit standortgerechten Hecken in einem Pflanzabstand von 0,3 m zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
2. Auf der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsstandplätze für Abfallbehälter sind befestigte Flächen mit hellen Belegen zu versehen und in wasser- und

luftdurchlässigem Aufbau und mit einem Grünanteil von mindestens 30 vom Hundert herzustellen.

3. Auf den privaten Grünflächen sind Außenleuchten zum Schutz von wild lebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 Grad Celsius nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.
4. Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Strauchpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.
5. Zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft wird den privaten Grünflächen eine 2100 m² große mit „Z“ bezeichnete Teilfläche des Flurstücks 6288 der Gemarkung Rissen außerhalb des Bebauungsplangebiets zugeordnet.

§ 3

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 19. Dezember 2023 (HmbGVBl. S. 438), aufgehoben.

§ 4

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Gegeben in der Versammlung des Senats,
Hamburg, den 23. September 2025.

Zusammenfassende Erklärung (Umwelterklärung) gemäß § 10a BauGB
für den Bebauungsplan Othmarschen 47 „Holmbrook“

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

Im Plangebiet sollen ca. 20 Dauerkleingartenparzellen für die entfallenden Kleingärten am neuen Grundschulstandort am Schwengelkamp geschaffen werden. Gleichzeitig soll die Durchgängigkeit des Grünzuges für die Öffentlichkeit von der Bernadottestraße bis zum Othmarscher Kirchenweg erhalten und gestärkt werden. Die Kleingartenanlage wird als Kleingartenpark gestaltet, sodass die Grünfläche weiterhin für die Öffentlichkeit nutzbar ist. Die vorhandene Durchwegung sowie ein Großteil des Baumbestands bleiben in der jetzigen Form erhalten.

Es liegen Umweltuntersuchungen zu den Themen Landschaft, Artenschutz und Boden vor.

Durch die Sicherung der öffentlichen Grünanlage und den darin integrierten Dauerkleingärten ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft, Klima, Fläche, Landschaft und Stadtbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter auszugehen.

Für das Schutzgut Wasser sind keine erheblichen Auswirkungen anzunehmen. Zum Schutz der Wasserhaushaltsfunktion dient die Festsetzung zur Begrenzung der versiegelten Flächen von Stell- und Standplätzen.

Durch die Neuversiegelung in Form von Lauben und Erschließungsflächen auf den privaten Grünflächen für Dauerkleingärten ist für die Schutzgüter Boden sowie Tiere und Pflanzen von einem erheblichen Eingriff auszugehen. Daher sind im Plangebiet Minderungsmaßnahmen zum Schutz der Bodenfunktionen zur Begrenzung der versiegelten Flächen von Stell- und Standplätzen getroffen worden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Vogelarten und Fledermäusen wurden Regelungen zu Außenleuchten zum Schutz von wildlebend Tierarten festgesetzt. Darüber hinaus ist zur Kompensation der unvermeidbaren Beeinträchtigungen eine externe Ausgleichsmaßnahme in Rissen zur Entwicklung von extensiv, genutztem, artenreichen Grünland festgesetzt.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Behördenbeteiligung ergab insbesondere Hinweise und Anregungen in Bezug auf die Konkretisierung der Grünflächen und deren dazugehörige textliche Festsetzungen und konnten in weiten Teilen berücksichtigt werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde eine Untersuchung der Bodenschadstoffbelastung und Festsetzungen zur Bodenqualität für die Kleingärten gefordert sowie Vorsorgemaßnahmen bei Starkregenereignissen. Zudem wird die Ausgleichsfläche in Rissen für zu weit weg vom Plangebiet errichtet.

Die Hinweise aus der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden nicht berücksichtigt. Nach § 9 Abs. 1 BauGB besteht keine Rechtsgrundlage, um in einem Bebauungsplan eine bestimmte Beschaffenheit und Qualität des Bodens, die für eine kleingärtnerische Nutzung geeignet sind, festzusetzen. Eine Untersuchung der Nähr- und Schadstoffe des Oberbodens erfolgt daher ebenfalls erst im nachgelagerten Genehmigungs- und Bauprozess. Die vorhandene Senke für die Starkregenretention bleibt durch die Planungen unberührt. Mit der Kompensationsmaßnahme in Rissen werden die verlorengehenden Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt. Eine vollständige Kompensation für den Ausgleichsbedarf kann mit der Maßnahme sichergestellt werden.

3. Aufstellung des Bebauungsplans nach Abwägung mit anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Der Standort eignet sich aufgrund seiner Größe sowie seiner bisherigen Nutzung als öffentliche Grünfläche mit integrierter temporärer Unterkunft für Asylbegehrende für die Entwicklung einer öffentlichen Parkanlage mit integriertem Kleingartenpark für ca. 20 Parzellen. Die Kleingärten sollen von einem anderen Standort in räumlicher Nähe verlagert werden, um Flächen für einen neuen Schulstandort bereitstellen zu können. Im näheren Umfeld steht kurzfristig keine weitere geeignete Fläche in entsprechender Größe für die Entwicklung von 20 Kleingartenparzellen zur Verfügung.