

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Rotherbaum 37

Festsetzungen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Kerngebiet
GR 8.550	Grundfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß
GF 50.660	Geschossfläche in Quadratmetern, als Höchstmaß
z.B. VI	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
z.B. GH 36,37	Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNN), als Höchstmaß
z.B. LH 4,0	Lichte Höhe in Metern, als Mindestmaß
	Baulinie
	Baugrenze
	Unterirdische Baugrenze
	Überdachter Durchgang
	Ausschluss von Nebenanlagen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenbegrenzungslinie
	Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen
	Sonstige Abgrenzung
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
	Erhaltung von Einzelbäumen
z.B. (A)	Besondere Festsetzung (siehe § 2 der Verordnung)

Nachrichtliche Übernahmen

	Denkmalschutz, Einzelanlage
--	-----------------------------

Kennzeichnungen

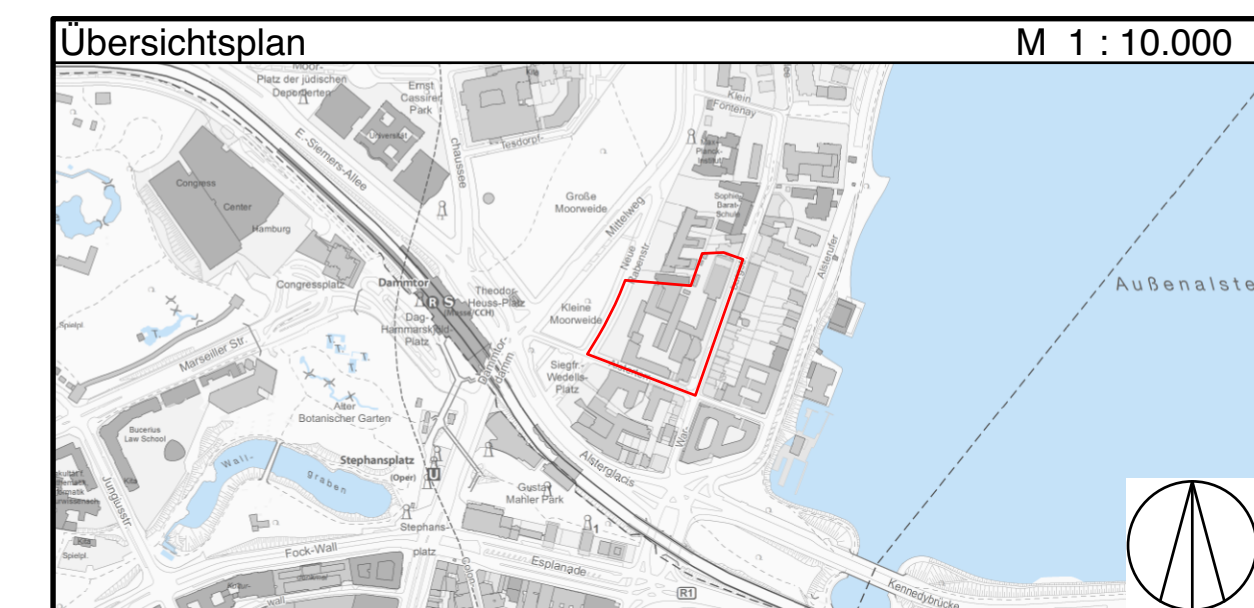
	Grenze des Vorhaben- und Erschließungsplans
	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Geländehöhen in Metern über Normalhöhennull (üNN)

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).

Längen in Metern und Höhenangaben in Metern über Normalhöhennull (üNN)
Der Kartenausschnitt (ALKIS) entspricht für den Geltungsbereich des Bebauungsplans dem Stand vom Januar 2025

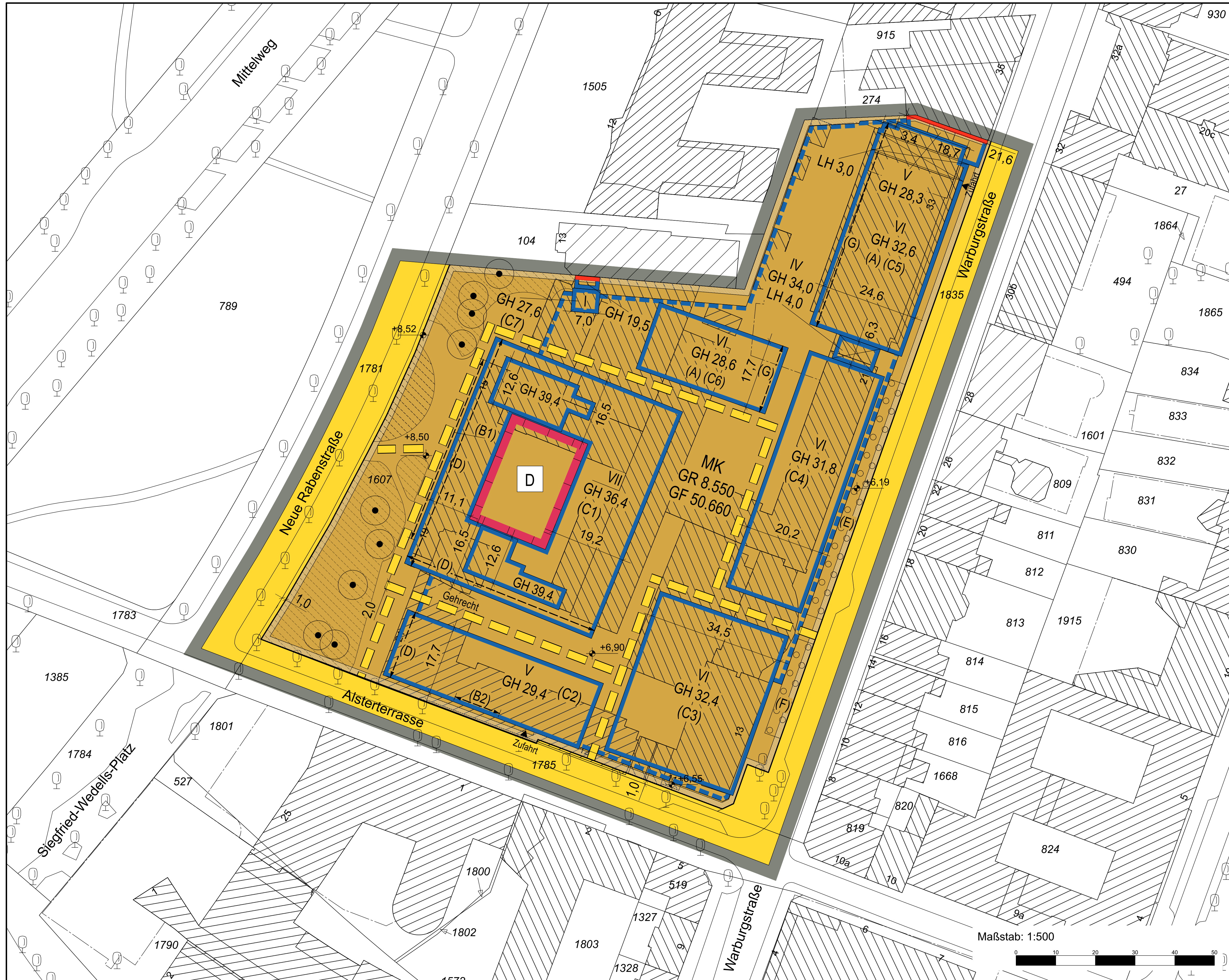
Bestandteil des Bebauungsplanes ist ein Vorhaben- und Erschließungsplan. Zum Bebauungsplan existiert ein Durchführungsvertrag



FREIE UND HANSESTADT HAMBURG

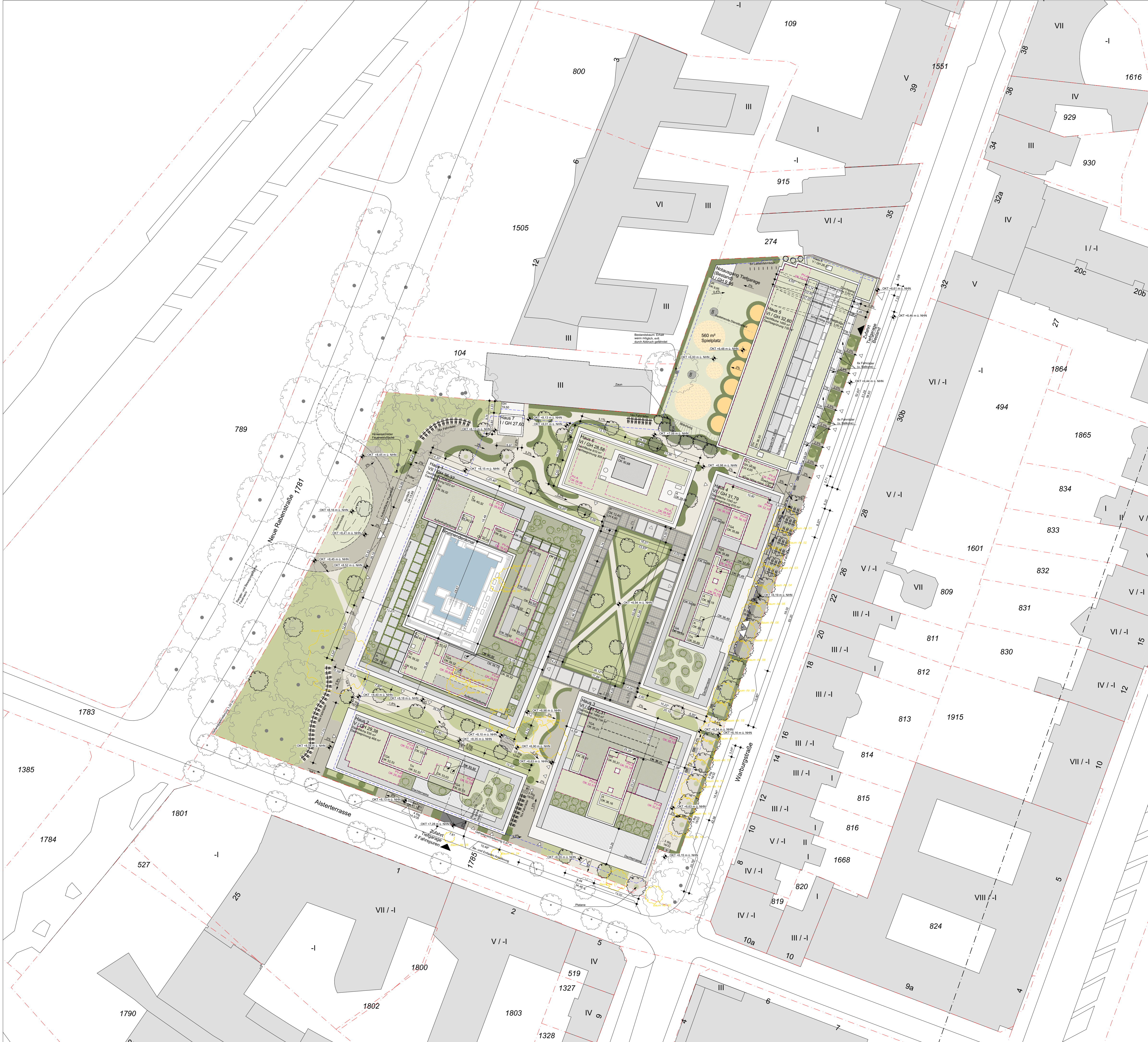
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Rotherbaum 37**

Maßstab 1 : 500 (im Original)
Bezirk Eimsbüttel Ortsteil 312



Maßstab: 1:500





Legende

Grundstücksgrenze

unterirdische Baugrenze

künftige Realteilung

PV-Anlage

Schleppkurven / Aufstellflächen Feuerwehr

Zugang Gebäude

Zufahrt Tiefgarage

Stellplatz-Fahrrad

Bestandsbäume

Baum-Neupflanzung

Strauch-Neupflanzung

Baumfällung

Gebäude

Wassergebundene Wegedecke

Extensives Dachbegrünung bzw. Rasen

Intensives Dachbegrünung

Pflanzung

Hecken

Fallschutz- oder Sandfläche

Pergola

Dachterrasse

begehbarer Befahrungsanlage

Natursteinpflaster

Natursteinplatten

Klinker

Asphalt

Aufenthaltsräume (Dachgeschoss)

1234

Flurstücknummer

IV

Geschosszahl

GH

Gebäudehöhe

z.B. 32.6

Gebäudehöhe bezogen auf NNN

LH

Lichte Höhe

OK

Oberkante bezogen auf NNN

OKT

Oberkante Terrain bezogen auf NNN

A

Aufzugsüberfahren

TH

Treppenhäuser inkl. Aufzugsvorräume

TGA

TGA-Aufstellfläche

GR

Entlüftungsgitter TGA

FA

Funkantenne

↗

Gefälle

Oberflächen

Gebäude

Wassergebundene Wegedecke

Extensives Dachbegrünung bzw. Rasen

Intensives Dachbegrünung

Pflanzung

Hecken

Fallschutz- oder Sandfläche

P

Pergola

Dachterrasse

begehbarer Befahrungsanlage

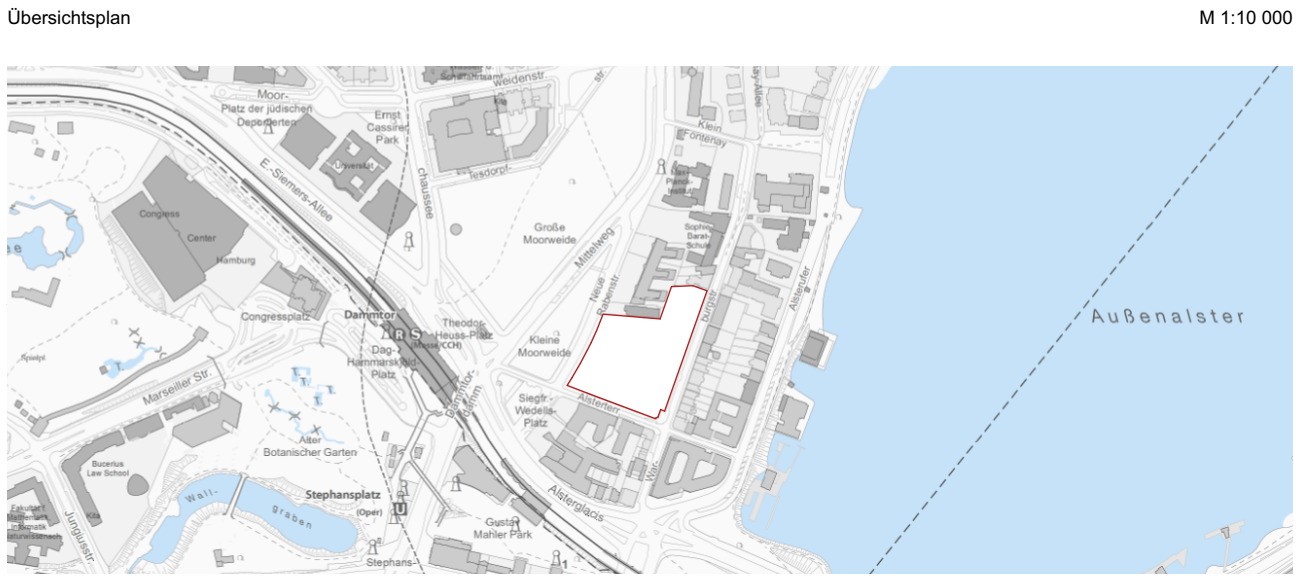
Natursteinpflaster

Natursteinplatten

Klinker

Asphalt

Aufenthaltsräume (Dachgeschoss)



Projekt
Signal Iduna Quartier

±0,00 = 6,30 m ü. NNN

Bauherr
HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH
vertreten durch die HANSAINVEST Real Assets GmbH
Kapstadtstr. 8
22297 Hamburg

Projektsteuerung
Witte Projektmanagement GmbH NL Hamburg

Große Elbstraße 61/63
22167 Hamburg

Nutzerprojektmanagement
sh+ GmbH NL Hamburg

Willy-Brandt-Straße 55
20457 Hamburg

Planverfasser
David Chipperfield Architects

Gesellschaft von Architekten mbH
Joachimstraße 11, 10119 Berlin
T + 49 30 280 170 - 0 F + 49 30 280 170 - 15
www.davidchipperfield.com

Leistungsphase				
Vorplanung				
Beauftragter	Erstellungsdatum	Geschiedrnt	Geprüft durch	Format
DCA	01.04.22	MRo/FVe	ALe	DIN A1

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG



Vorhaben- und Erschließungsplan
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
Rotherbaum 37

Bezugsplannummer		Bezugsdatum	
Planbezeichnung		Indexdatum	
DAM_BX_BPL_LP_XX_0001_2_26_V		05.09.24	
Projekt_Bauktl_Fachdisziplin_Planart_Vorplanung_Plannummer_LPH_Index_Status			

HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 37		FREITAG, DEN 7. NOVEMBER	2025
Tag	I n h a l t		Seite
27. 10. 2025	Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rotherbaum 37		591
29. 10. 2025	Zweite Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Wandsbek 56		594
4. 11. 2025	Gesetz für besseren Klimaschutz (Klimaschutzverbesserungsgesetz)		597
	754-1		
Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg.			

Verordnung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Rotherbaum 37 Vom 27. Oktober 2025

Auf Grund von § 10 in Verbindung mit § 12 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), § 81 Absatz 2a der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 5. März 2025 (HmbGVBl. S. 270), § 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), sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan Rotherbaum 37 für den Geltungsbereich östlich Neue Rabenstraße, nördlich Alsterterrasse sowie westlich Warburgstraße (Bezirk Eimsbüttel, Ortsteil 312) wird festgestellt. Das Gebiet wird wie folgt begrenzt: Neue Rabenstraße im Westen bis zur Straßenmitte, Nord- und Westgrenze des Flurstücks 1607 der Gemarkung Rotherbaum, Warburgstraße im Osten bis zur Straßenmitte, Alsterterrasse im Süden bis zur Straßenmitte.

(2) Das maßgebliche Stück des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan 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. Wird diese Verordnung nach § 12 Absatz 6 BauGB aufgehoben, weil das mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugelassene Vorhaben nicht innerhalb der darin nach § 12 Absatz 1 Satz 1 BauGB bestimmten Frist durchgeführt wurde, oder weil der Träger des Vorhabens ohne Zustimmung nach § 12 Absatz 5 Satz 1 BauGB gewechselt hat und Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb der genannten Frist gefährdet ist, können vom Vorhabenträger keine Ansprüche bei Aufhebung des Plans geltend gemacht werden. Wird diese Verordnung aus anderen als den in Satz 1 genannten Gründen aufgehoben, kann unter den in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Voraussetzungen Entschädigung verlangt werden. Der Entschädigungsberechtigte kann die Fälligkeit des Anspruchs dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruchs herbeigeführt wird.
3. Unbeachtlich werden
 - a) eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummern 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
 - b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des vorhabenbezogenen 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 vorhabenbezogenen 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 BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In dem Kerngebiet sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
2. In den mit „(A)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Wohnungen zulässig.
3. In dem Kerngebiet sind das Gebiet versorgende Läden mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, pharmazeutische Artikel (Apotheke), Schnittblumen, Zeitungen, Zeitschriften) zulässig. Großflächige Einzelhandels- und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 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), mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kosmetik, Parfümerie, Pharmazeutische Artikel (Apotheke), Medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren), Schnittblumen, Zoologischer Bedarf, Zeitungen, Zeitschriften, Bücher, Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf, Spielwaren, Künstler- und Bastelbedarf, Bekleidung aller Art, Schuhe, Lederwaren, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Optik- und Fotoartikel, Uhren und Schmuck, Musikinstrumente und Musikalien, Babyausstattung, Hobby- und Freizeitbedarf, Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote), Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf, Telekommunikationsartikel, Computer einschließlich Zubehör und Software, Elektrokleingeräte und Unterhaltungselektronik, Leuchten, Lampen, Elektrogroßgeräte (weiße Ware), Haushaltswaren, Hausrat, Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad), Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen, Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen), Fahrräder einschließlich Zubehör gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ in der Fassung vom 12. September 2019 sind unzulässig.
4. In dem Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nach § 7 Absatz 2 Nummern 2 und 5 BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
5. In dem Kerngebiet ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundfläche (GR) durch unterirdische Bauten, Tiefgaragen und ihre Zufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Fahrradabstellplätze sowie Zuwegungen bis zu einer zusätzlichen GR von höchstens 6420 m² zulässig.
6. An dem mit „(B1)“ bezeichneten Fassadenabschnitt ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zwischen dem zweiten und dritten Vollgeschoss durch ein Vordach mit einer Tiefe von maximal 2,5 m zulässig. An dem mit „(B2)“ bezeichneten Fassadenabschnitt ist eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenze zwischen dem ersten und zweiten Vollgeschoss durch ein Vordach mit einer Tiefe von maximal 1,3 m und einer Breite von maximal 2 m im Bereich des gekennzeichneten Fassadenabschnittes zulässig. Gründungsmaßnahmen zur Absicherung der Vordächer sind unzulässig.
7. In dem Kerngebiet sind Stellplätze nur in unterirdischen Bauten zulässig.
8. Oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe des höchsten Vollgeschosses sind Absturzsicherungen (Brüstungen oder andere Sicherungseinrichtungen), Dach- und Technikaufbauten (zum Beispiel Treppenräume, Fahrstuhlüberfahrten, Zu- und Abluftanlagen) sowie Pergolen und Rankgerüste bis zu folgender Höhe zulässig:
 - 8.1 in der mit „(C1)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 3,95 m,
 - 8.2 in der mit „(C2)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 3,95 m,
 - 8.3 in der mit „(C3)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 4,0 m,
 - 8.4 in der mit „(C4)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 4,7 m,
 - 8.5 in der mit „(C5)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 3,7 m,
 - 8.6 sowie in der mit „(C6)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche bis maximal 2,1 m.
 In der mit „(C7)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist keine weitere Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig. Dach- und Technikaufbauten müssen mindestens 2 m hinter den Gebäudeaußenkanten des obersten Vollgeschosses zurückbleiben. Technische

- Aufbauten sind gruppiert anzuordnen und durch Verkleidungen gestalterisch zusammenzufassen. Ausgenommen von den Sätzen 3 und 4 sind Absturzsicherungen (Brüstungen oder andere Sicherungseinrichtungen) sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie.
9. Für Werbeanlagen in dem Kerngebiet gilt:
- 9.1 Werbeanlagen mit einer Fläche von mehr als 2 m² und oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind unzulässig.
- 9.2 Von Nummer 9.1 abweichend kann an dem mit „(B1)“ bezeichneten Fassadenabschnitt eine Werbeanlage im Bereich des dritten Vollgeschosses mit einer Fläche von maximal 17 m² zugelassen werden.
- 9.3 Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben und blendfrei ausgeführt werden.
- 9.4 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
10. Auf den Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen ist, mit Ausnahme einer Werbestele, die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig.
11. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, einen allgemein zugänglichen Weg herzustellen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden.
12. An den mit „(D)“ gekennzeichneten Gebäudeseiten sind die Wohn- und Schlafräume durch Anordnung der Baukörper oder geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. 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.
13. Auf der mit „(E)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens neun und auf der mit „(F)“ bezeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mindestens drei standortgerechte Laubbäume anzupflanzen.
14. Für die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume und für Ersatzpflanzungen von Bäumen gelten folgende Vorschriften:
- 14.1 Es sind standortgerechte Laubgehölzarten zu verwenden.
- 14.2 Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, aufweisen.
- 14.3 Für anzupflanzende Bäume sind Baumgruben mit gut durchwurzelbarem Baumsupstrat in einem Volumen von mindestens 12 m³ herzustellen.
- 14.4 Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Sofern von diesen 12 m² zwingend Teilbereiche befestigt werden müssen, sind Tiefen- und Grabenbelüftung einzubauen sowie eine mindestens 14 m³ große durchwurzelbare Baumgrube mit überbaubarem Baumgrubensupstrat herzustellen.
- 14.5 Für zu pflanzende und zu erhaltende Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind der Charakter und der Umfang der jeweiligen Gehölzpflanzung zu erhalten.
- 14.6 Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronen- und Wurzelbereich nur ausnahmsweise zulässig.
15. Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. In der mit „(C5)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche ist ausnahmsweise eine Substrataufbau von mindestens 8 cm zulässig. Von einer Begrünung kann nur in den Bereichen abgesehen werden, die als Dachterrassen oder der Belichtung, Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen, mit Ausnahme von Sonnenkollektoren oder Anlagen für Photovoltaik, dienen. Es sind mindestens 50 vom Hundert (v.H.) der Dachflächen, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Die Dächer sind als Retentionsgründächer zum Rückhalt von Niederschlagswasser mit einem Retentionsvolumen von mindestens 25 Litern pro m² Retentionsdach auszuführen. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist die mit „(C7)“ bezeichnete überbaubare Grundstücksfläche.
16. In dem Kerngebiet sind zu begrünende Flächen auf Tiefgaragen und anderen unterirdischen Gebäudeteilen mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Flächen auf bestehenden Tiefgaragen kann der Substrataufbau ausnahmsweise reduziert werden, sofern statische Einschränkungen zur Aufnahme der Lasten bestehen. Für Großstrauch- und Heckenpflanzungen muss die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 80 cm betragen. Für anzupflanzende Bäume muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen. An Standorten von klein- und mittelkronigen Bäumen kann im Ausnahmefall ein auf 80 cm Schichtstärke reduzierter, durchwurzelbarer Substrataufbau zulässig sein, wenn durch eine größere Baumgrube insgesamt ebenfalls ein Substratvolumen von 12 m³ erreicht werden kann. Ausgenommen von der Begrünungsverpflichtung sind notwendige Zuwegungen zu den Gebäuden, Feuerwehruzufahrten, Feuerwehraufstellflächen, Fahrradstellplätze und notwendige Flächen für die Be- und Entlüftung der unterirdischen Bauten. Der Aufbau der begrünten Tiefgaragenflächen ist so auszubilden, dass anfallendes Niederschlagswasser vor Ableitung in einer Retentionsschicht zurückgehalten wird.
17. Die Fassaden innerhalb der mit „(C7)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche, entlang der mit „(G)“ bezeichneten Gebäudeseiten, Fassaden von Technikgeschossen sowie technischen und sonstigen Aufbauten sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge der zu begrünenden Fassade ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pergolen auf den Dächern sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 10 m Pergolenlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Pergolen im Innenhof sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 6 m Pergolenlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
18. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur bis 3000 Kelvin zulässig. Die Leucht-

- gehäuse 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.
19. Gläserne Brüstungen beziehungsweise Dacheinfassungen und, sofern der verglaste Anteil einer Fassade eines Gebäudes mehr als 75 v.H. beträgt oder die Glasscheiben größer als 6 m² sind, auch Fenster und Fassadenteile aus Glas sind durch wirksame Maßnahmen so auszubilden, dass sie für Vögel wahrnehmbar sind. Satz 1 gilt nicht für Schaufenster im Erdgeschoss.
20. In der mit „(C5)“ bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche sind unterhalb der westlichen Dachkante des Gebäudes vier Nistkästen für Mauersegler in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu erhalten.
21. In dem Kerngebiet sind einzeln an den neu zu errichtenden Gebäuden zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter wie beispielsweise Hausrotschwänze in fachlich geeigneter Weise anzubringen oder zu integrieren und zu erhalten. Die Nistkästen müssen mindestens einen Abstand von 20 m zueinander haben.
22. Innerhalb der Flächen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind im Baumbestand insgesamt zwei Nistkästen für Höhlen- und Nischenbrüter wie beispielsweise Stare in fachlich geeigneter Weise anzubringen und zu erhalten.
23. In dem Kerngebiet sind Feuerwehraufstellflächen und Gehwege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 27. Oktober 2025.

Das Bezirksamt Eimsbüttel