ENTWURF

V e r o r d n u n g

über den Bebauungsplan-Entwurf Lohbrügge 94

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) zuletzt geändert am zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55)) in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 18. November 2025 (HmbGVBl. S. 679), § 85 Absatz 7 der Hamburgischen Bauordnung in der Fassung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 9. September 2026 (HmbGVBl. S. 243) , § 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 30. September 2026 (BGBl. I Nr. 286 S. 1, 7 sowie § 1, § 2 Absatz 1 und § 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 3. Februar 2026 (HmbGVBl. S. 58) wird verordnet:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Lohbrügge 94 für ein Gebiet zwischen Lohbrügger Markt, Ludwig-Rosenberg-Ring, Sander Markt und Alte Holstenstraße (Bezirk Bergedorf, Ortsteil 601) wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Lohbrügger Markt – Ludwig-Rosenberg-Ring – Sander Markt – Ostgrenze des Flurstücks 5016 – Südgrenze des Flurstücks 5016 – Ostgrenze des Flurstücks 4281 – Südgrenze des Flurstücks 4281 – Ostgrenze des Flurstücks 4821 – Alte Holstenstraße der Gemarkung Lohbrügge.

(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 des Baugesetzbuchs 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 des Baugesetzbuchs beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,

   b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des Baugesetzbuchs 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. Im Urbanen Gebiet sind in den Erdgeschossen Wohnungen unzulässig, die zur Alten Holstenstraße, zum Lohbrügger Markt beziehungsweise zum Ludwig-Rosenberg-Ring orientiert sind. Im Urbanen Gebiet sind auch im ersten Obergeschoss Wohnungen unzulässig, die zur Alten Holstenstraße beziehungsweise zum Lohbrügger Markt orientiert sind.

2. Im Urbanen Gebiet sind Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Ausnahmen für Tankstellen und Vergnügungsstätten werden ausgeschlossen.

3. Im Urbanen Gebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Nebenanlagen im Sinne von § 14 der 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) und für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

4. Dachaufbauten sind bis zu einer Höhe von 3 m zulässig und dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen überschreiten. Auf der mit „(g)“ bezeichneten Fläche sind Fahrstuhlüberfahrten bis zu einer Höhe von 4 m zulässig und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe überschreiten. Dachaufbauten mit Ausnahme von Absturzsicherungen in Form von Geländern oder aus Glas sind mindestens um die Höhe der jeweiligen Anlage von solchen Außenfassaden zurückzusetzen, die zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen sowie zu den außerhalb des Plangebiets gelegenen Flurstücken 430, 3777 und 5017 der Gemarkung Lohbrügge orientiert sind. Dachaufbauten dürfen

maximal 30 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Dachfläche bedecken. Die Sätze 1 bis 4 gelten nicht für Solaranlagen.

5. Eine Überschreitung der mit „(b)“ gekennzeichneten Baugrenzen ist für Balkone bis zu einer Tiefe von 1,80 m zulässig, wenn die Überschreitungen insgesamt nicht mehr als zwei Drittel der jeweiligen Fassadenfront des jeweiligen Baukörpers betragen.

6. Innerhalb der mit „(tr)“ bezeichneten überbaubaren Fläche ist ausschließlich eine bauliche Anlage ohne Aufenthaltsräume (Treppenanlage) zulässig, die den Innenhof mit dem angrenzenden Gebäude verbindet.

7. Im Urbanen Gebiet sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

8. Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Unterhaltung und Erneuerung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage können zugelassen werden.

9. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, vom Grundeigentümer zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg anzulegen und im Sinne von § 25 HWG verkehrssicher zu unterhalten, sowie die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen, zu unterhalten und zu erneuern. Nutzungen, welche die Herstellung beziehungsweise Verlegung sowie Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von der festgesetzten Lage können zugelassen werden.

10. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis, für den Anschluss des Flurstücks 5017 der Gemarkung Lohbrügge an die Straße Sander Markt eine ebenerdige Durchfahrt anzulegen und zu unterhalten.

11. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen und in Form von geschlossenen Leuchtkästen und Grundplatten sind unzulässig. Pro Gewerbeeinheit bis zu einer Grundfläche von 500 m^2 ist maximal eine Werbeanlage, bei Ecklagen oder einer Grundfläche ab 500 m^2 sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig. Die Größe der einzelnen Werbeanlage darf 5 m^2 nicht überschreiten.

12. Im Urbanen Gebiet sind Einfriedungen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig.

13. Im Urbanen Gebiet sind in den Gebäuden, die zu den mit „(A)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten 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. Für Schlafräume an lärmzugewandten Gebäudeseiten ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (zum Beispiel 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. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

14. Im Urbanen Gebiet sind in den Gebäuden, die zu den mit „(B)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

15. Im Urbanen Gebiet ist in den Gebäuden, die zu den mit „(C)“ bezeichneten Baugrenzen orientiert sind, für einen Außenbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung zu den verkehrslärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie zum Beispiel verglaste Vorbauten, mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Verkehrslärm-Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

16. Für gewerbliche Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Tagsüber (6 bis 22 Uhr) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen. Nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 30 dB(A) in Aufenthaltsräumen bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen, soweit eine im Nachtzeitraum schutzwürdige Nutzung, wie zum Beispiel Gästezimmer eines Beherbergungsbetriebes, besteht.

17. Im Urbanen Gebiet sind Dächer als flache oder flachgeneigte Retentionsdächer oder als Dächer mit einer Retentionsebene zum Rückhalt von Niederschlagswasser mit einer Neigung bis zu 20 Grad auszuführen und zu mindestens 60 v.H. mit einem mindestens 12 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortgerechten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Begrünungen sind dauerhaft zu erhalten. Abweichend von Satz 1 ist die mit „(g)“ bezeichnete Dachfläche als Dachgarten herzustellen und zu mindestens 50 v.H. intensiv mit standortgerechten, überwiegend einheimischen Stauden, Gräsern und Sträuchern zu begrünen; für Sträucher ist ein mindestens 60 cm starker Substrataufbau anzulegen, im Übrigen ein mindestens 20 cm starker Substrataufbau. Abweichend von Satz 1 ist für die mit „(f)“ bezeichneten Dachflächen ein mindestens 8 cm starker, durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen, und es besteht keine Pflicht zur Herstellung einer Retentionsebene oder eines Retentionsdaches. Abweichend von Satz 1 sind die mit „(t)“ bezeichneten Dachflächen von der Begrünungspflicht ausgenommen.

18. Die oberste Geschossdecke der Innenhoffläche ist zu mindestens 50 v.H. mit einem 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Grün- oder Spielfläche anzulegen. Die Geschossdecke ist als Retentionsgründach zum Rückhalt von Niederschlagswasser herzustellen.

19. Für Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich gepflanzter Bäume sind unzulässig. Bei Pflanzung müssen großkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 20 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm,

jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen sowie eine durchwurzelbare Bodentiefe von mindestens 1 m vorzusehen.

20. Im Urbanen Gebiet sind vor Gebäudeabbruch für Haussperlinge mindestens zwei Nisthilfen an den weiterhin aufstehenden Gebäuden fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.
21. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden 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°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet wird der bisher bestehende Bebauungsplan aufgehoben.