Verordnung
über den Bebauungsplan Marienthal 36

Vom…

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 23. Juli 2026 (BGBl. I Nr. 226 S. 1, 55), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 und Absatz 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), § 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), § 85 Absatz 7 Hamburgische Bauordnung (HBauO) in der Fassung vom 6. Januar 2025 (HmbGVBl. S. 93), zuletzt geändert am 09. September 2026 (HmbGVBl. S. 243) sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 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 Marienthal 36 für den Bereich südlich der Pappelallee, westlich der Hammer Straße, nördlich und östlich der Gleisanlagen (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 510) wird festgestellt:

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

Pappelallee, Hammer Straße, über die Flurstücke 3647 und 3646, Westgrenzen der Flurstücke 3646, 3644, 3642, 3553, 3548, 3400 und 3412 der Gemarkung Marienthal.

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

b) eine unter Berücksichtigung des § 214 Absatz 2 des BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und

c) nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des 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 BauGB beachtlich sind.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gelten nachstehende Vorschriften:

1. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten und Tankstellen werden ausgeschlossen.

2. Im urbanen Gebiet MU 1 sind Wohnungen mit Ausnahme von Betriebswohnungen unzulässig.

3. Im urbanen Gebiet MU 2 sind ab dem zweiten Obergeschoss nur Wohnungen zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden. In dem mit (B) gekennzeichneten Bereich sind im Erdgeschoss nur Geschäfts- und Büronutzungen, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

4. Für die mit dem Buchstaben (C) bezeichnete Fläche treten die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes außer Kraft, sobald und soweit diese Fläche durch einen vollziehbaren Planfeststellungsbeschluss oder eine vollziehbare Plangenehmigung nach § 18 b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) für Zwecke als Eisenbahnbetriebsanlagen in Anspruch genommen wird. Zu diesem Zeitpunkt tritt die westliche Baugrenze auf die Linie der sonstigen Abgrenzung (C) zurück.

5. Oberhalb der als Höchstmaß oder zwingend festgesetzten Vollgeschosse sind keine weiteren Geschosse zulässig.

6. Oberhalb der Oberkante des letzten Geschosses sind ausnahmsweise technische oder sonstige erforderliche Aufbauten wie Treppenräume bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Aufbauten und deren Einhausungen sind mindestens 2,0 m von der Außenfassade zurückzusetzen, ausgenommen davon sind Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Gewinnung solarer Energie. Ausnahmen von Satz 1 und Satz 2 können für Anlagen von Kinderspielflächen und deren Sicherung zugelassen werden.

7. Im urbanen Gebiet MU 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Nebenanlagen sowie Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

8. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Wohnungen zulässig, sobald auf den jeweiligen Baufeldern eine zu allen außenliegenden festgesetzten Baugrenzen hin zusammenhängende, geschlossene Bebauung zeitgleich oder in engem zeitlichen Zusammenhang errichtet wird.

9. Im urbanen Gebiet MU 2 sind Tiefgaragen innerhalb der Baugrenzen und den mit (A) gekennzeichneten Flächen zulässig.

10. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Ausnahmen für innerhalb der Hauptanlagen liegende ebenerdige Stellplätze können zugelassen werden. Hierfür kann eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 5,0 m zugelassen werden.

11. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Schlafräume zur lärmabgewandten Gebäudeseite zu orientieren. Ausnahmen von Satz 1 können für Eckwohnungen zugelassen werden. Für die Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten muss durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt sein, 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 Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu behandeln.

12. Wird in den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 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 (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) oder vergleichbare Maßnahmen vorzusehen.

13. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist für den Außenwohnbereich einer Wohnung entweder durch Orientierung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. 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.

14. Für alle gewerblichen Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden. Es ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen die Einhaltung eines mittleren Innenschallpegels von 40 dB(A) in Aufenthaltsräumen tagsüber (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) bei geschlossenen Außenbauteilen sicherzustellen.

15. Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Deutschen Bahn sowie der Hamburger Energiewerke, die Flächen zu betreten und zu befahren sowie die Befugnis der Hamburger Stadtentwässerung, der Hamburger Wasserwerke sowie des Bezirksamtes Wandsbek, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.

16. Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Deutschen Bahn sowie der Hamburger Energiewerke, die Flächen zu betreten und zu befahren. Die

Erreichbarkeit des Flurstücks 2448 ist im Bereich des Geh- und Fahrrechts sicherzustellen. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh- und Fahrrecht können zugelassen werden.

17. Das festgesetzte Leitungsrecht auf den Flurstücken 3642, 3644 und 3646 umfasst die Befugnis der Versorgungsträger, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Eine Überbauung der Flächen ist unzulässig. Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.

18. Das festgesetzte Leitungsrecht auf den Flurstücken 3550 und 3553 umfasst die Befugnis der jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 3642, 3644 und 3646, unterirdische Anlagen zur Ableitung von Oberflächenwasser über die Flurstücke 3550 und 3553 herzustellen und zu unterhalten. Eine Überbauung der Flächen ist unzulässig. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Leitungsrecht können zugelassen werden.

19. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 ist der Erschütterungsschutz der Gebäude durch bauliche oder technische Maßnahmen (z.B. an Wänden, Decken und Fundamenten) so sicherzustellen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150-2:1999-06 (Erschütterungen im Bauwesen), Teil 2 (Einwirkung auf Menschen in Gebäuden), Tabelle 1, Zeile 3 für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume eingehalten werden. Zusätzlich ist durch die baulichen und technischen Maßnahmen zu gewährleisten, dass der sekundäre Luftschall die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (Gemeinsames Ministerialblatt S. 503), geändert am 1. Juni 2017 (BAnz. AT 08.06.2017 B 5), Nummer 6.2, für die jeweils im Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) oder Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) schutzwürdigen Aufenthaltsräume, nicht überschreitet. Die DIN 4150 ist zur kostenfreien Einsicht für jedermann im Staatsarchiv niedergelegt.

20. Für zu pflanzende Einzelbäume sind großkronige, standortgeeignete, heimische Laubgehölze zu verwenden, zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Zu pflanzende großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

21. Die nicht überbauten Flächen auf Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sind mit einem mindestens 60 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Für Baumpflanzungen ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und auf unterbauten Flächen hat die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen. Für die Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind standortgeeignete, heimische Laubgehölze zu verwenden. Ausnahmen von Satz 3 können zugelassen werden.

22. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind Dächer von Hauptanlagen als Flachdach herzustellen und als Retentionsgründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen. Flachdächer sind mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv mit standortgeeigneten, einheimischen Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen von der Dachbegrünung können für erforderliche technische Dachaufbauten, sowie für die mit „(D)“ gekennzeichneten Flächen, sofern hier

Kinderspielflächen eingerichtet werden, zugelassen werden. Nicht ausgenommen sind Flächen in Bereichen von Anlagen zur Gewinnung solarer Energie.

23. Außenwände von Hauptanlagen, deren Fensterabstand mehr als 5 Meter beträgt, sowie fensterlose Außenwände von Hauptanlagen sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

24. In den urbanen Gebieten MU 1 und MU 2 sind die Außenwände von Hauptanlagen mit Ausnahme der nach (A) ausgerichteten Außenwände in rotem bis rotbraunem Klinker auszuführen. Für untergeordnete Fassadenteile können Ausnahmen zugelassen werden.

25. Fahrwege und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

26. Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung von vegetationsverfügbarem Stau- oder Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

27. 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 angrenzende Gehölze oder Grünflächen ist unzulässig.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.