

## **V e r o r d n u n g**

### **über den Bebauungsplan Altona-Nord 29**

Vom ...

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635), zuletzt geändert am 22. Dezember 2025 (BGBl. I Nr. 348 S. 1, 7), in Verbindung mit § 3 Absatz 1 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 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 23. Oktober 2024 (BGBl. I Nr. 323 S. 1, 22) wird verordnet:

#### **§ 1**

- (1) Der Bebauungsplan Altona-Nord 29 für das ehemalige ThyssenKrupp Schulte-Areal an der Waidmannstraße (Bezirk Altona, Ortsteil Altona-Nord 209) wird festgestellt.

Das Gebiet setzt sich aus zwei Teilen zusammen und wird wie folgt begrenzt:

Teil 1: West-, Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 5707, über die Flurstücke 2321 – Waidmannstraße – Südgrenzen der Flurstück 5707, 5704, 5707, 5706, 5707 sowie 5705 der Gemarkung Ottensen.

Teil 2: Große Bahnstraße – nördliche Grenze des Flurstücks 2452 – über die Flurstücke 2452, 4286, 3677, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 3677 und Westgrenze des Flurstücks 4286 der Gemarkung Ottensen.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Absatz 1 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zur kostenfreien Einsicht niedergelegt.

- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:

1. 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 Kostenerstattung erworben werden.

2. Wenn die in den §§ 39 bis 42 des Baugesetzbuchs bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind, kann ein Entschädigungsberechtigter Entschädigung verlangen.

gen. 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 Kerngebiet sind unzulässig
  - 1.1 Wohnungen,
  - 1.2 Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Musikclubs und E-Sport-Einrichtungen,
  - 1.3 Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und -flächen, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, und
  - 1.4 Tankstellen nach § 7 Absatz 2 Nummern 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 1, 6). Ausnahmen für Tankstellen nach § 7 Absatz 3 Nummer 1 BauNVO werden ausgeschlossen.
2. Im Kerngebiet sind Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe im Sinne von § 11 Absatz 3 Satz 1 Nummern 1 bis 3 der BauNVO 2017 unzulässig.
3. Im Kerngebiet sind Läden aller Sortimentsbereiche zulässig. Zulässig sind ferner Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Zentrenrelevante Randsortimente können zugelassen werden, wenn ihre Verkaufsfläche 10 vom Hundert (v. H.) der jeweiligen Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes nicht überschreitet. Maßgeblich ist jeweils die Hamburger Sortimentsliste gemäß „Hamburger Leitlinien für den Einzelhandel“ vom 12. September 2019.

4. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer kann ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden. In dem mit „(A)“ bezeichneten Bereich des MK 2 kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen durch eine Überdachung bis zu einer Tiefe von 8 m sowie in dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des MK 2 ausnahmsweise durch eine Überdachung bis zu einer Tiefe 3 m zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. Dabei ist eine lichte Höhe von mind. 4 m einzuhalten.
5. In den Baugebieten sind oberhalb der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse (zuzüglich eines möglichen Galeriegeschosses im Erdgeschoss nach Nummer 8) weitere Geschosse unzulässig.
6. An den mit „(E)“ bezeichneten Baugrenzen gilt eine abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 4,7 m, an der mit „(F)“ bezeichneten Baugrenze gilt eine abweichende Tiefe der Abstandsfläche bis zur Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und an der mit „(G)“ bezeichneten Baugrenze gilt eine abweichende Tiefe der Abstandsfläche von 8,3 m.
7. Der gesamte mit „(C)“ bezeichnete Bereich des Kerngebiets (MK1) ist als öffentlich zugängliche Freitreppe zu gestalten.
8. In den mit MK 1 und MK 6 bezeichneten Teilen des Kerngebiets muss die Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses mindestens 5 m über der angrenzenden Geländeoberfläche liegen. Ausnahmsweise kann im Erdgeschoss eine Galerie eingebaut werden, wenn das Galeriegeschoss eine Grundfläche kleiner 50 (v. H.) der Grundfläche des Erdgeschosses einnimmt. Die Galerieebene muss einen Abstand von mindestens 4,5 m von der Innenseite der zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und mit Gehrechten belegten Flächen gerichteten Außenfassade einhalten.
9. Technikgeschosse und technische oder erforderliche Aufbauten, wie Treppenräume, können ausnahmsweise auch über der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse und der festgesetzten Gebäudehöhe zugelassen werden, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden. Aufbauten, deren Einhausung und Technikgeschosse sind mindestens 2,5 m von der Außenfassade zurückzusetzen.
10. Die Gebäudefassaden sind überwiegend in der Farbe Rot oder in Glas auszuführen. Untergeordnete Fassadenteile können abweichend auch in Grautönen ausgeführt werden. Der Gesamteindruck der Fassade muss durch den in Satz 1 beschriebenen Farbton beziehungsweise Material geprägt sein.
11. In den mit MK 1 und MK 6 bezeichneten Teilen des Kerngebiets sind Dächer als Flachdächer oder flachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad auszuführen.
12. Im Kerngebiet und im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind Werbeanlagen größer als 2 m<sup>2</sup> und Werbeanlagen oberhalb der Gebäudetraufen unzulässig. Ausnahmsweise sind auch größere Werbeanlagen zulässig, wenn sie auf das Stadion und/oder die Musikhalle hinweisen. Die Gestaltung der Gesamtbaukörper und der privaten Freiflächen darf nicht durch Werbeanlagen beeinträchtigt werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Oberhalb der Brüstung des ersten

Vollgeschosses sind Werbeanlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn zudem das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Schriftzeichen müssen in Einzelbuchstaben ausgeführt werden. Zur Beleuchtung der Buchstaben darf nur warmweißes Licht verwendet werden.

13. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen können Nebenanlagen nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Gestaltung der Freiflächen nicht beeinträchtigt wird.
14. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur in Tiefgaragen zulässig. Davon abweichend können in den mit „(A)“ und „(B)“ bezeichneten Bereichen ebenerdig Stellplätze für den Lieferverkehr zugelassen werden.
15. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Die mit Gehrechten festgesetzten Flächen sind von Einbauten freizuhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten sind zulässig.
16. Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich der zur Erhaltung festgesetzten Bäume unzulässig. Ausnahmsweise können in begrenzten Teilbereichen Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen zugelassen werden, wenn gemäß baumfachlicher Prüfung mittels geeigneten Baum- und Wurzelschutzmaßnahmen die Standsicherheit und Vitalität der Bäume nicht gefährdet wird. Für die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
17. Die nicht überbauten Grundstücksflächen in dem mit „(D)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind mit einem Anteil von mindestens 60 v. H. zu begrünen. In dem mit „(D)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind mindestens ein großkroniger Baum oder drei kleinkronige Bäume zu pflanzen.
18. In dem mit „(D)“ bezeichneten Teil des Kerngebiets sind für Einfriedungen nur Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig.
19. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, sowie Heckenpflanzen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
20. Außenwände in dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets und Außenwände von Gebäuden, die zu dem mit „(B)“ bezeichneten Bereich des Kerngebiets ausgerichtet sind, sind zu mindestens 25 v. H. mit Rankhilfen zu versehen, die dauerhaft mit standortgerechten Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Im MK 6 sind die zu dem mit einem Vollgeschoss festgesetzten Gebäudeteil (geplantes Spielfeld) gewandten Fassaden (Brüstungen) an der Nord- und Südseite auf mindestens 50 v. H. der Länge des jeweiligen Geschosses mit Rankhilfen zu versehen, die dauerhaft mit standortgerechten Schling-

oder Kletterpflanzen zu begrünen sind. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

21. In dem mit MK 1 bezeichneten Teil des Kerngebiets sind die nach § 16 Hamburgisches Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) in der Fassung vom 20. Februar 2020 (HmbGVBl. S. 148), zuletzt geändert am 4. November 2025 (HmbGVBl. S. 597) zu begrünenden Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sowie mindestens 30 v. H. der zu begrünenden Dachflächen mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau intensiv mit standortgerechten Stauden und Sträuchern sowie strukturreichen Angeboten für einen erhöhten Artenreichtum zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Im MK 6 sind die nach § 16 HmbKliSchG zu begrünenden Dachflächen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern, struktur- und artenreich zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die festgesetzten Gründächer sind als Retentions Gründächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszuführen.
22. Im Kerngebiet sind an geeigneten Gebäudefassaden mindestens 5 Fledermauskästen, mindestens 8 Nistkästen für die Art Star sowie Kolonienistkästen für mindestens 10 Nisthöhlen für die Art Mauersegler und Kolonienistkästen für mindestens 12 Nisthöhlen für die Art Haussperling anzubringen oder in die Gebäudefassade oder in die Attika zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.
23. Zur Vermeidung des Vogelschlags sind Glasflächen durch wirksame Maßnahmen für Vögel wahrnehmbar auszuführen, wenn der Glasanteil der Fassadenseite größer als 75 v. H. ist oder zusammenhängende Glasflächen von größer 6 m<sup>2</sup> vorgesehen sind.
24. Außenleuchten sind zum Schutz von wildlebenden Tierarten ausschließlich mit Leuchtmitteln mit warmweißer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zulässig; hiervon abweichend sind für die Beleuchtung von Spiel- beziehungsweise Trainingsflächen in dem MK 6 bezeichneten Teil des Kerngebiets maximal 5.700 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.