

Verordnung
über den Bebauungsplan Jenfeld 23
vom 12. April 2011

Auf Grund von § 10 und § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), 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 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 3 des Hamburgischen Gesetzes zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) in Verbindung mit § 9 Absatz 3 Satz 1 Nummer 4 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), § 81 Absatz 1 Nummer 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), § 4 Absatz 1 des Hamburgischen Klimaschutzgesetzes vom 25. Juni 1997 (HmbGVBl. S. 261), zuletzt geändert am 6. Juli 2006 (HmbGVBl. S. 404, 414), § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), zuletzt geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 446), § 6 Absatz 2 sowie § 16 des Denkmalschutzgesetzes vom 3. Dezember 1973 (HmbGVBl. S.466), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 410), sowie § 1, § 2 Absatz 1, § 3 und § 4 Nummern 1 bis 3 der Weiterübertragungsverordnung-Bau in der Fassung vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370), wird verordnet:

§ 1

- (1) Der Bebauungsplan Jenfeld 23 für den Geltungsbereich zwischen Kuehnstraße/Schöneberger Straße und Kreuzburger Straße sowie zwischen Jenfelder Allee und Charlottenburger Straße/Spandauer Weg, das Gelände der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne und Randbereiche (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 512), wird festgestellt.

Das Gebiet wird wie folgt begrenzt:

Kuehnstraße – Wilsonstraße – Schöneberger Straße – Spandauer Weg – Charlottenburger Straße – Südgrenze des Flurstücks 1691, über das Flurstück 1939 – Kreuzburger Straße – Kelloggstraße – Kreuzburger Straße – Südgrenzen der Flurstücke 1950, 2569, 3017, 3015 und 2528, Süd- und Westgrenze des Flurstücks 2421, Westgrenzen der Flurstücke 3013, 3014, 3000, 2999, 3001 und 1419, West- und Nordgrenze des Flurstücks 75, Nordgrenzen der Flurstücke 74, 2552, 72, 71, 70, 1646 und 3008 der Gemarkung Jenfeld.

- (2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans und die ihm beigegebene Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Absatz 4 des Baugesetzbuchs werden beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt.
- (3) Es wird auf Folgendes hingewiesen:
1. Ein Abdruck des Plans und die Begründung sowie die zusammenfassende Erklärung können auch 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 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. Das Ensemble der ehemaligen Lettow-Vorbeck-Kaserne auf einer Teilfläche des Flurstückes 3001 der Gemarkung Jenfeld ist in den Grenzen der roten Linie des Bebauungsplanes nach § 6 Absatz 2 des Denkmalschutzgesetzes dem Schutz dieses Gesetzes unterstellt. In diesem Bereich sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig; oberirdische Garagen sind unzulässig.
2. In dem nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs als „Erhaltungsbereich“ bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Rückbau, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Baugenehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.
3. Auf den mit „(1)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete ist höchstens eine Grundfläche von 80 m² je Grundstück zulässig. Ausnahmsweise kann eine Grundfläche von höchstens 120 m² je Grundstück zugelassen werden. Auf diesen Flächen dürfen seitliche Abstandsflächen bis auf 2,50 m verringert werden.
4. Auf den mit „(1)“ und „(2)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter in den Vorgärten, sowie Stellplätze und Garagen außerhalb der dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

5. Auf den mit „(2)“ bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind im Erdgeschoss nur Stellplätze, Standplätze für Abfall- und Wertstoffsammelbehälter und Hauszugänge zulässig. Die offene Tordurchfahrt ist mit einer lichten Höhe von mindestens 3 m zu errichten.
6. Auf den mit „(3)“ bezeichneten Flächen der Allgemeinen Wohn- und Mischgebiete dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen errichtet werden. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind, soweit auf ihnen nicht Terrassen angelegt werden, mit einer mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung zu versehen und zu bepflanzen.
7. Auf den mit „(1)“, „(2)“ und „(3)“ bezeichneten Flächen der Wohn- und Mischgebiete sind nur Flachdächer mit einer Neigung bis zu 5 Grad zulässig. Auf diesen Flächen sind oberhalb der als Höchstmaß festgesetzten Zahl der Vollgeschosse keine Staffelgeschosse zulässig. Stützkonstruktionen von Anlagen, die der Gewinnung von Solarenergie dienen, sind auf Flachdächern so zu konstruieren, dass sie vom öffentlichen Raum nicht eingesehen werden können. Dachüberstände sind unzulässig. Dacheindeckungen, Dachrinnen und Regenfallrohre dürfen kein Kupfer enthalten.

Als Ausnahme sind auf den mit „(15)“ bezeichneten Flächen maximal 30 Grad nach Süden geneigte Pultdächer zulässig.
8. In den Wohn-, Misch- und Kerngebieten kann eine Überschreitung von Baugrenzen und Baulinien durch Balkone, Erker, Treppen und Loggien bis zu 1,50 m zugelassen werden. Soweit die vorgenannten Bauteile in die Straßenverkehrsfläche hinein ragen, ist hier mindestens eine lichte Höhe von 4 m einzuhalten. Für Hauseingänge, Loggien und Dachterrassen kann bis zu 2 m hinter die Baulinie zurückgetreten werden. Terrassentrennwände bis zu einer Höhe von 2 m und einer Länge von 4 m sind in den rückwärtigen Grundstücksbereichen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
9. Auf den mit „(7)“ bezeichneten Flächen der Wohn- und Mischgebiete sind neu zu errichtende Gebäude an das Blockheizkraftwerk, welches auf der Betriebsfläche von Hamburg Wasser betrieben wird, über ein Wärmenetz anzuschließen.
10. Auf den mit „(4)“ bezeichneten Flächen der Allgemeinen Wohngebiete sind die Wohn- und Schlafräume durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
11. Auf den mit „(9)“ bezeichneten Flächen ist in den Schlafräumen durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie zum Beispiel Doppelfassaden, verglasten Loggien, Wintergärten in Verbindung mit besonderen Konstruktionen der Schlafzimmerfenster oder in ihrer Wirkung vergleichbarer Maßnahmen sicherzustellen, dass ein Innenraumpegel bei gekippten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Die verglasten Loggien beziehungsweise Wintergärten müssen diesen Innenraumpegel bei gekippten/teilgeöffneten Bauteilen erreichen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
12. Auf den mit „(10)“, „(11)“, „(12)“ und „(13)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) nur zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 für eine

Emissionshöhe von 1 m über Gelände weder tags (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nach DIN 45691 nachzuweisen.

Emissionskontingente tags und nachts in dB:

Fläche	in Richtung West		in Richtung Süd		in Richtung Ost	
	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts	L _{EK} , tags	L _{EK} , nachts
10	59	45	60	45	60	45
11	60	45	59	45	60	45
12	60	45	53	40	60	45
13	60	45	60	45	58	45

13. Für die Erschließung der mit „(5)“ bezeichneten Flächen des Gewerbegebietes können noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden gemäß § 125 des Baugesetzbuchs hergestellt.
14. Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis, für die Freie und Hansestadt Hamburg Rad- und Fußwege anzulegen sowie unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.
15. Auf den mit „(6)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig, sofern sie nicht mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen oder sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör handeln.
16. Auf den mit „(14)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
17. In den Misch- und Gewerbegebieten sowie im Kerngebiet sind Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
18. In den Mischgebieten sind Tankstellen unzulässig.
19. Auf der mit „(16)“ bezeichneten Fläche des Mischgebiets sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
20. Auf der Fläche für Sport- und Spielanlagen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
 - Zufahrten und Stellplätze,
 - Nebenanlagen im Sinne von § 14 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), und
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zugelassen werden.
21. In den Baugebieten sind Geh- und Fahrwege sowie ebenerdige Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

22. Auf den mit „(8)“ bezeichneten Flächen der Gewerbegebiete muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 20 vom Hundert betragen. Für je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen.
23. Für die nach der Planzeichnung anzupflanzenden und zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich dieser Bäume unzulässig.
24. Die Flächen der Anpflanzgebote sind mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist für je 2 m² ein Strauch zu verwenden. Es sind großkronige Bäume im Abstand von 8 m bis 10 m zu pflanzen.
25. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
26. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Arten zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden aufweisen.
27. Fensterlose Gebäudefassaden und Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
28. Die Dächer von Garagen sind mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend extensiv zu begrünen.

§ 3

Für das Plangebiet werden die bisher bestehenden Bebauungspläne aufgehoben.

Hamburg, den 12. April 2011.

Das Bezirksamt Wandsbek